

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE GRUPO INMOBILIARIO XALAPEÑO, S.A. DE C.V. REPRESENTADO POR EL A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ DEIGNACIO DE LA LLAVE, REPRESENTADA POR LA MTRA. MARÍA JOSÉ NORIEGA MÁÑEZ, JEFA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", PUDIENDO ESTAS SER REFERIDAS EN CONJUNTO COMO "LAS PARTES", QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

• DE EL ARRENDADOR

- QUE SU REPRESENTADA ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL CONSTITUIDA DE ACUERDO CON LAS LEYES MEXICANAS, TAL Y COMO LO ACREDITA CON LA ESCRITURA PÚBLICA N. VOLUMEN DE FECHA DE OTORGADA ANTE LA FE DE NOTARIA ADSCRITA A LA NOTARIA PÚBLICA DE LA CIUDAD DE ESTADO DE MISMA QUE SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LA CIUDAD BAJO EL NÚMERO DEL LIBRO
- QUE CUENTA CON LAS FACULTADES LEGALES SUFICIENTES Y NECESARIAS PARA OBLIGARSE A NOMBRE DE SUS REPRESENTADOS EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, DERIVADO DEL CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL DE FECHA SUSCRITO CON LOS CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE.
- QUE POR VIRTUD DEL CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL ANTES REFERIDO, ES ADMINISTRADOR DE 6 PISOS PARA LA RENTA DE OFICINAS EN EL EDIFICIO DENOMINADO "TORRE UNIÓN", UBICADO EN AVENIDA VISTA HERMOSA NÚMERO 7, DEL FRACCIONAMIENTO VALLE RUBÍ ÁNIMAS DE XALAPA DE ENRÍQUEZ, VERACRUZ.
- QUE LOS INMUEBLES MOTIVO DE ESTE CONTRATO CUENTAN CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: INSTALACIONES ELÉCTRICAS, SANITARIAS, DE AGUA, AIRE ACONDICIONADO Y EN GENERAL TODO EN CONDICIONES DE USO Y FUNCIONALIDAD.
- QUE PARA LOS EFECTOS LEGALES RELATIVOS AL PRESENTE CONTRATO SEÑALA COMO DOMICILIO

• **DE EL ARRENDATARIO**

- QUE ES UNA DEPENDENCIA DE LA ADMINISTRACION PÚBLICA CENTRALIZADA, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1,2 Y 9 FRACCIÓN VII DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO.
- QUE ES REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA C. MTRA. MARÍA JOSÉ NORIEGA MÁÑEZ, JEFA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD CON EL NOMBRAMIENTO EXPEDIDO A SU FAVOR POR LA C. LIC. INDIRA DE JESÚS ROSALES SAN ROMÁN, SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DE FECHA PRIMERO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS Y CONFORME A LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 10 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE Y 15 FRACCIÓN II,VI,VII,XV Y XXX DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL, 186 FRACCIÓN XL DEL CÓDIGO FINANCIERO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.
- MANIFIESTA LA ARRENDATARIA A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE QUE ES VOLUNTAD ARRENDAR LOS DESPACHOS QE SE DETALLAN EN EL CLAUSULADO DEL CONTRATO; Y PRECISA QUE LO HA INSPECCIONADO Y QUE RECONOCE LA CANTIDAD Y CALIDAD QUE LAS INSTALACIONES Y ACCESORIOS QUE CONFIGURAN A LOS MISMOS, ASI TAMBIÉN EXPRESA SU CONFORMIDAD CON EL MONTO PACTADO POR CONCEPTO DE RENTA SEÑALADO MÁS ADELANTE EN ESTE DOCUMENTO Y SE COMPROMETE A EFECTUAR LOS PAGOS DE LA MISMA EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO ASÍ COMO A DISPONER DEL INMUEBLE EXCLUSIVAMENTE DURANTE EL TIEMPO PACTADO EN EL CLAUSULADO DEL PRESENTE INSTRUMENTO.
- QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE CONTRATO, EL UBICADO EN LA AVENIDA VISTA HERMOSA N 7, DESPACHO 403 DEL EDIFICIO "TORRE UNIÓN" DEL FRACCIONAMIENTO VALLE RUBÍ ÁNIMAS DE ESTA CIUDAD DE XALAPA DE ENRÍQUEZ, VERACRUZ.

CON BASE EN LO ANTERIOR, LAS PARTES ACUERDAN SUSCRIBIR ESTE INSTRUMENTO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, DA EN ARRENDAMIENTO A "EL ARRENDATARIO" UN TOTAL DE 1647.56 M² DE DESPACHOS EJECUTIVOS, 375M² EN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, 43M² EN BAÑOS EXTERIORES Y 30.1M² EN AREA DE GUARDADO QUE SUMAN EL TOTAL DE 2095.66M², CONTENIDOS EN EL INMUEBLE DENOMINADO "TORRE UNION"

UBICADO EN LA AVENIDA VISTA HERMOSA N. 7, DEL FRACCIONAMIENTO VALLE RUBI ANIMAS DE XALAPA DE ENRIQUEZ, VERACRUZ, "EL ARRENDATARIO" RECIBE LAS ÁREAS PREVIAMENTE MENCIONADAS MOTIVO DE ESTE CONTRATO, LAS CUALES SERÁN DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE PARA EL USO DE OFICINAS.

ES OBLIGACIÓN DE "EL ARRENDATARIO" CONDUCIRSE CON VERDAD SOBRE EL DESTINO QUE SE DARÁ AL INMUEBLE ARRENDADO; "EL ARRENDADOR" NO SERÁ RESPONSABLE POR LA PÉRDIDA, DETERIORO O DESTRUCCIÓN DE LOS BIENES QUE SE UBICUEN EN EL INMUEBLE, CUALQUIERA QUE SEA LA CAUSA.

"EL ARRENDATARIO" DEBERÁ ABSTENERSE DE ALMACENAR BIENES O SUBSTANCIAS PELIGROSAS EN EL INMUEBLE ARRENDADO; EN TODO CASO, "EL ARRENDATARIO" SERÁ EL ÚNICO RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA "EL ARRENDADOR" O TERCEROS, INCLUYENDO SIN LIMITAR EN CASO DE INCENDIO, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ.

SEGUNDA.- "LAS PARTES" ACUERDAN QUE EL PRECIO TOTAL DEL ARRENDAMIENTO POR EL AREA ANTERIORMENTE MENCIONADA SERÁ POR LA CANTIDAD DE \$230,658.40 (DOSCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 40/100 M.N.) AL MES, MÁS EL IMPORTE QUE RESULTE POR CONCEPTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. SE ACUERDA QUE LA RENTA SERÁ PAGADA DENTRO DE LOS PRIMEROS QUINCE DÍAS DE CADA MES, VIA TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA A TRAVÉS DE LA SECRETARIA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN, A LA CUENTA BANCARIA DE "EL ARRENDADOR", QUE SE SEÑALA A CONTINUACIÓN:

BANCO:
NÚMERO DE CUENTA
CLABE:

LA FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LA RENTA MENSUAL AQUÍ REFERIDA, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS, CALCULADOS A RAZÓN DE APLICAR *UN DIEZ POR CIENTO MENSUAL* SOBRE EL SALDO DE LAS RENTAS NO CUBIERTAS, A PARTIR DE LA FECHA ESTABLECIDA PARA EL PAGO Y HASTA LA TOTAL LIQUIDACIÓN DEL ADEUDO; PORCENTAJE QUE SE CUBRIRÁ ÍNTEGRAMENTE AUN EN EL CASO DE QUE EL RETRASO EN EL PAGO SEA DE UN SOLO DÍA. EN CASO DE QUE LA FALTA DE PAGO DE LA RENTA SE PROLONGUE POR MÁS DE DOS MESES, "EL ARRENDADOR" PODRÁ DETERMINAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO Y LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE, SIN PERJUICIO DE SU DERECHO DE COBRAR LAS RENTAS Y LOS INTERESES QUE PROCEDAN.

TERCERA.- LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SERÁ EXCLUSIVAMENTE POR EL TÉRMINO DE DOCE MESES, CONTADOS A PARTIR DEL 01 DE ENERO Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017. QUEDA ESTABLECIDO POR AMBAS PARTES QUE EL PLAZO DE RENTA ES FORZOSO PARA "EL ARRENDATARIO".

CUARTA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE, "EL ARRENDATARIO" TOMA EN ARRENDAMIENTO LAS UNIDADES DE AIRE ACONDICIONADO DESCRITAS EN EL DOCUMENTO ANEXO A ESTE CONTRATO, PACTANDO A SU VEZ QUE EL IMPORTE DE LA RENTA DE ESTOS BIENES SE ENCUENTRA INCLUIDA EN EL IMPORTE

ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA. "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A DAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO NECESARIO A LOS CLIMAS MENCIONADOS, ASÍ COMO A REPARAR POR SU CUENTA CUALQUIER DESPERFECTO O DESCOMPOSTURA DE LOS MISMOS.

QUINTA.- "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A CONTRATAR Y PAGAR POR PROPIA CUENTA LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA SU OPERACIÓN, SEÑALANDO PERO NO LIMITÁNDOSE A: AGUA, LUZ ELECTRICA, TELEFONIA E INTERNET.

SEXTA.- AMBAS PARTES ACUERDAN QUE LAS OBRAS POR CONCEPTO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO, ASI COMO LA PINTURA EXTERIOR, IMPERMIABILIZACION O CUALQUIER DESPERFECTO MOTIVADO POR EL TRANSCURSO NATURAL DEL TIEMPO, SERÁN EFECTUADOS EN LA FORMA Y TÉRMINOS QUE DETERMINE UNILATERALMENTE "EL ARRENDADOR", "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A DAR LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO INTERIOR A LOS DESPACHOS MOTIVO DE ESTE CONTRATO Y CONSERVARLOS EN PERFECTAS CONDICIONES ASI COMO A CUMPLIR CON LOS ORDENAMIENTOS QUE DICTEN LAS AUTORIDADES SANITARIAS Y DEMAS APLICABLES.

"EL ARRENDATARIO" NO PODRÁ REALIZAR OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORAS AL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, SALVO EN EL CASO DE QUE CUENTE CON LA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DE "EL ARRENDADOR", Y SIEMPRE QUE LAS MISMAS NO GENEREN DEMÉRITOS EN EL INMUEBLE. EN CASO DE QUE "EL ARRENDATARIO" LLEGARA A EFECTUAR OBRAS O MEJORAS CARECIENDO DEL CONSENTIMIENTO EXPRESO DE "EL ARRENDADOR", SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCASIONE Y CAUSARÁ LA RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2374 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ, ESTABLECIÉNDOSE ADEMÁS QUE LAS MEJORAS ÚTILES DE CUALQUIER ÍNDOLE QUE "EL ARRENDATARIO" REALICE, QUEDARÁN GRATUITAMENTE A BENEFICIO DEL INMUEBLE, SIN QUE SU IMPORTE SEA DEDUCIBLE DE LAS RENTAS, NI HAYA LUGAR PARA QUE A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO, PUEDA RECLAMAR LA DEVOLUCIÓN DE LO QUE HAYA COSTEADO. EN EL CASO DE LAS MEJORAS QUE NO SEAN CONSIDERADAS ÚTILES POR PARTE DE "EL ARRENDADOR", ÉSTE TENDRÁ EL DERECHO DE EXIGIR QUE "EL ARRENDATARIO", A SU COSTA, LAS RETIRE Y DEVUELVA EL INMUEBLE AL ESTADO QUE TENÍA ORIGINALMENTE, SIN PERJUICIO DEL DERECHO A SER INDEMNIZADO POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS SUFRIDOS.

SEPTIMA.- SI "EL ARRENDATARIO" DECIDE DESOCUPAR ANTICIPADAMENTE LOS DESPACHOS OBJETO DEL ARRENDAMIENTO DEBERÁ NOTIFICAR ESTA DETERMINACIÓN A "EL ARRENDADOR" CON UNA ANTICIPACIÓN MÍNIMA DE 30 DIAS; EN CUYO CASO, "EL ARRENDATARIO" DEBERÁ CUBRIR A "EL ARRENDADOR" EL IMPORTE DE 6 MESES DE ARRENDAMIENTO.

OCTAVA.- "LAS PARTES" CONVIENEN QUE UNA VEZ LLEGADO EL VENCIMIENTO DE EL PRESENTE CONTRATO, PODRÁ ACORDARSE SU RENOVACION, EN CUYO CASO SE PROCEDERA DE MUTUO ACUERDO A DETERMINAR EL AUMENTO DEL PRECIO DE LA RENTA PACTADA, ASI COMO CUALQUIER MODIFICACION A LAS CONDICIONES

PACTADAS EN ESTE INSTRUMENTO. EN LOS TERMINOS DE LA LEGISLACION APLICABLE AL MOMENTO PARA TALES EFECTOS.

"EL ARRENDATARIO" RECONOCE Y ACEPTA DE CONFORMIDAD, QUE LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO NO LE OTORGA NINGÚN DERECHO DE PREFERENCIA EN CASO DE VENTA DE UNA PARTE O DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE; ASIMISMO, **"EL ARRENDATARIO"** RENUNCIA EXPRESAMENTE EN ESTE ACTO A HACER USO DE CUALQUIER DERECHO DE PREFERENCIA PARA LA FIRMA DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, RECONOCIENDO QUE **"EL ARRENDADOR"** TIENE EN TODO TIEMPO, LA LIBERTAD DE DETERMINAR EL USO Y APROVECHAMIENTO QUE OTORQUE AL INMUEBLE, CON EXCEPCIÓN DEL PLAZO EN QUE SE ENCUENTRE VIGENTE ESTE CONTRATO.

NOVENA.- "EL ARRENDATARIO" NO PODRÁ SUBARRENDAR TOTAL O PARCIALMENTE EL INMUEBLE. DE SUSCITARSE EL SUBARRENDAMIENTO O CESIÓN PARCIAL O TOTAL DE LOS DERECHOS DE USO SOBRE EL INMUEBLE ARRENDADO, **"EL ARRENDATARIO"** HABRÁ ACTUALIZADO UNA CAUSAL DE RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO, GENERÁNDOSE LA OBLIGACIÓN A SU CARGO DE CUBRIR A **"EL ARRENDADOR"**, POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL, UNA CANTIDAD IGUAL AL MONTO DE SEIS MESES DE LA RENTA PACTADA.

DÉCIMA.- "EL ARRENDADOR" MANIFIESTA QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE IMPUESTOS, ASI COMO LIBRE DE CUALQUIER CARGA FISCAL, EXIMIENDO A **"EL ARRENDATARIO"** DE CUALQUIER PAGO POR DICHS CONCEPTOS.

DÉCIMA PRIMERA.- EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA CON APEGO A LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 2331, 2339, 2342, 2349, 2364, 2384, 2416 Y 2418 Y DEMAS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

DÉCIMA SEGUNDA.- ACUERDAN **"LAS PARTES"** QUE SI LAS OFICINAS A QUE SE DESTINARÁ EL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, LLEGARAN A SER CLAUSURADAS, RETENIDAS O AFECTADAS POR CAUSAS IMPUTABLES A **"EL ARRENDATARIO"**, EL PAGO DE LAS RENTAS MENSUALES ESTABLECIDO EN ESTE INSTRUMENTO PERMANECERÁ VIGENTE DURANTE TODO EL TIEMPO QUE EL INMUEBLE PERMANEZCA AFECTADO; NO OBSTANTE QUE LA VIGENCIA DE ESTE INSTRUMENTO HAYA EXPIRADO, NO CESANDO SUS RESPONSABILIDADES SINO HASTA QUE EL INMUEBLE SEA LIBERADO A SATISFACCION DE **"EL ARRENDADOR"** Y SE HAYA CUBIERTO A ÉSTE EL IMPORTE TOTAL DE LAS RENTAS GENERADAS.

DÉCIMA TERCERA.- "LAS PARTES" CONVIENEN QUE LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO SE REGIRÁ POR LAS DISPOSICIONES LEGALES DEL CÓDIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

DÉCIMA CUARTA.- "LAS PARTES" ESTABLECEN QUE EL PRESENTE CONTRATO LO HAN CELEBRADO EN FORMA VOLUNTARIA Y QUE NO OPERA EN ÉL ERROR, DOLO, MALA FE, LESION NI NINGUN OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDAR LO PACTADO EN ESTE, COMPROMETIENDOSE EN

DECIMA CUARTA.- “LAS PARTES” ESTABLECEN QUE EL PRESENTE CONTRATO LO HAN CELEBRADO EN FORMA VOLUNTARIA Y QUE NO OPERA EN ÉL ERROR, DOLO, MALA FE, LESION NI NINGUN OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDAR LO PACTADO EN ESTE, COMPROMETIENDOSE EN CUALQUIER MOMENTO Y LUGAR AL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESPECIFICADAS EN ESTE.

DECIMA QUINTA.- PARA LA INTERPRETACION DE EL PRESENTE INSTRUMENTO, “LAS PARTES” CONVIENEN A SOMETERSE A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMUN, EN EL DISTRITO JUDICIAL DE XALAPA DE ENRIQUEZ VERACRUZ, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A CUALQUIER FUERO EN RAZON DE DOMICILIOS FUTUROS DE ALGUNO DE ELLOS.

ENTERADAS LAS PARTES DEL ALCANCE, CONTENIDO Y FUERZA LEGAL DE EL PRESENTE INSTRUMENTO, LO RATIFICAN Y FIRMAN DE CONFORMIDAD EN TODAS SUS PARTES EN LA CIUDAD DE XALAPA DE ENRIQUEZ VERACRUZ A LOS DOS DIAS DE EL MES DE ENERO DEL AÑO 2017.

“EL ARRENDADOR”	“EL ARRENDATARIO” MTRA MARÍA JOSÉ NORIEGA MÁÑEZ JEFE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
TESTIGO LIC. JESSICA LIZBETH AGUILAR FLORES	TESTIGO LIC. JOSÉ ISAAC BURGOS VILLAR