

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Que celebran por una parte la persona moral denominada **TORRE OLMO XALAPA, S.A. DE C.V.**, representada en este acto por la L.C. Jannet Castillo García, a quien en lo sucesivo se le denominará como "**LA ARRENDADORA**", y por la otra la **FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE**, representada en este acto por la Mtra. Gabriela Mercedes Reva Hayón, en su calidad de Oficial Mayor, a quien en lo sucesivo se le denominará como "**LA ARRENDATARIA**", quienes bajo protesta de decir verdad declaran lo siguiente:

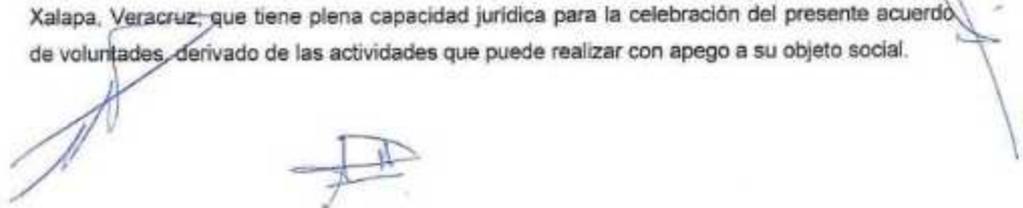
DECLARACIONES

I.- Declara "**LA ARRENDADORA**" por conducto de su apoderada:

a) Ser una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes mexicanas, tal y como consta en la escritura pública número 3,268 de fecha 28 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Alfieri Verón Casazza, Notario Adscrito en funciones de la Notaría número 27 de la Undécima Demarcación Notarial de Xalapa, Veracruz; que tiene plena capacidad jurídica para la celebración del presente acuerdo de voluntades, derivado de las actividades que puede realizar con apego a su objeto social.

b) Ser una persona moral de nacionalidad mexicana, con domicilio en el Boulevard Cristóbal Colón, número 5 Interior 206, de la colonia Jardines de las Ánimas, Código Postal 91190, de Xalapa, Ver., teléfonos 01-228-8-12-67-02, con Registro Federal de Contribuyentes: **TOX130628R85**.

c) Su Representante Legal es la L.C. Jannet Castillo García, cuenta con las facultades necesarias para obligarse en los términos tal y como consta en el Instrumento pública número 3,292 de fecha 08 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Alfieri Verón Casazza, Notario Adscrito en funciones de la Notaría número 27 de la Undécima Demarcación Notarial de Xalapa, Veracruz; que tiene plena capacidad jurídica para la celebración del presente acuerdo de voluntades, derivado de las actividades que puede realizar con apego a su objeto social.



d) Mediante escritura pública número 7,441, de fecha 05 de noviembre del 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Alfieri Verón Casazza, Notario Adscrito en funciones de la Notaría número 27 de la Undécima Demarcación Notarial de Xalapa, Veracruz, las personas morales denominadas **TALENTO EN PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su apoderado legal **MIGUEL ÁNGEL GARCÍA LÓPEZ**; **CHECA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por **MANUEL FERNANDEZ CHEDRAUI**; y **EDITORIAL LAS ANIMAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por **RODRIGO FERNANDEZ CHEDRAUI, JAIME ANTONIO PORRES FERNÁNDEZ CAVADA** y **ALVARO IÑIGO PORRES FERNANDEZ CAVADA**, autorizaron a la persona moral denominada **TORRE OLMO XALAPA, S.A. DE C.V.** a dar en contrato de arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato.

e) Es su voluntad, y tiene las facultades para hacerlo otorgadas en el instrumento público descrito, de dar en arrendamiento el inmueble ubicado en el Distribuidor Vial "Las Trancas" número 1009, colonia Reserva Territorial, en Xalapa, Ver.

f) El inmueble objeto de este Contrato se encuentra libre de toda carga, gravamen y responsabilidad fiscal o civil, al corriente de sus contribuciones y en perfecto estado de uso y goce.

g) Contar con autorización por parte de la propietaria, como se observa en el instrumento público descrito en el inciso d), del que se observa haber facultado al Licenciado Ernesto Ibarra Gómez, para que firmara contratos de arrendamiento como apoderado legal la persona moral denominada **TORRE OLMO XALAPA, S.A. DE C.V.** y del que es importante mencionar que dicha facultad le fue revocada mediante el instrumento numero 8879 de fecha treinta de noviembre del año dos mil dieciséis ante la fe del Lic. Sergio Alfieri Verón Casazza, Notario Adscrito en funciones de la Notaría número 27 de la Undécima Demarcación Notarial de Xalapa, Veracruz, quedando vigente dicha facultad y poder a favor de la Contadora Pública Jannet Castillo García, para arrendar el nivel 1 del edificio Torre Olmo con **765.52** metros cuadrados, de "Torre Olmo", situado en el Distribuidor Vial las Trancas No. 1009, colonia Reserva Territorial, Código Postal 91096, de esta ciudad de Xalapa, Veracruz, el cual tiene las medidas y colindancias que se señalan en el plano anexo y que firman las partes de conformidad, que en lo sucesivo y en su conjunto se le denominará como el "**INMUEBLE**".

h) Respecto de dicho inmueble no existe gravamen o limitación alguna que pudiera alterar la celebración del presente contrato.

II.- Declara "LA ARRENDATARIA":

a) Es un Organismo Autónomo del Estado de Veracruz, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 52 y 67 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 1, 2 de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 270 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

b) La Mtra. **Gabriela Mercedes Reva Hayón**, en su carácter de Oficial Mayor de la Fiscalía General del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, acredita su personalidad con el nombramiento de fecha 30 de diciembre de 2016, expedido por el Fiscal General del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con facultades para la celebración del presente Contrato de Arrendamiento.

c) Para todo lo relacionado con el presente contrato de arrendamiento señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Circuito Guizar y Valencia N° 707, Col. Reserva Territorial, C.P. 91096 de la ciudad de Xalapa, Veracruz.

d) Su R.F.C. es FGE1501303L2.

e) Es su deseo ocupar en arrendamiento la oficina señalada en el inciso g) de la declaración I, la cual manifiesta conocer por haber estado físicamente en ella, expresando su conformidad en cuanto al estado físico en que se encuentra, razón por la cual ha solicitado a "LA ARRENDADORA" la celebración del presente contrato de arrendamiento.

III. Ambas partes:

a) Declaran que acuden a la celebración del presente contrato por su propia y libre voluntad, reconociéndose mutuamente la personalidad con la que comparecen, expresando que en el presente consenso de voluntades no existe dolo, mala fe, lesión, violencia física o moral o error que pudiera alterar la validez y existencia del mismo.

Expuesto lo anterior las partes se someten a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "LA ARRENDADORA" concede en arrendamiento el uso y goce temporal del INMUEBLE descrito en el inciso g) de la declaración I del presente contrato a "LA ARRENDATARIA".

SEGUNDA. El goce y uso temporal del referido INMUEBLE se le concede a "LA ARRENDATARIA" por el término de un año, comenzando a partir del día 01 de enero de 2019, para terminar precisamente el día 31 de diciembre de 2019.

TERCERA. En relación con el inmueble cuyo uso y goce se le concede, a "LA ARRENDATARIA" se obliga incondicionalmente:

1) A pagar a "LA ARRENDADORA" por concepto de renta mensual la cantidad de \$125,000.00 (ciento veinticinco mil pesos 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, y por concepto de cuota de mantenimiento mensual la cantidad de \$19,138.00 (diecinueve mil ciento treinta y ocho pesos 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado.

Dicha cuota de mantenimiento incluye:

- Agua potable.
- Personal de vigilancia las 24 horas.
- Control de entrada.
- Estacionamiento (dieciséis cajones).
- Circuito Cerrado en todo el edificio (áreas comunes, estacionamiento y perimetral).
- Servicio de elevadores.
- Limpieza de áreas comunes.
- Acondicionamiento de baños en áreas comunes (higiénico, shampoo, toallas para manos).

2) A pagar la dentro de los primeros días diez del mes, días posteriores a la presentación de la factura correspondiente, por medio de transferencia electrónica en la cuenta No. Sucursal: con CLABE interbancaria: en la Institución Bancaria denominada , o en su defecto mediante cheque expedido a nombre de "LA ARRENDADORA".

3) A pagar por su cuenta el consumo de energía eléctrica, y en su caso, el servicio medido de teléfono, cable e internet.

4) A entregar a la fecha de vencimiento del contrato o el día fijado para la desocupación del inmueble, el finiquito de contrato de luz expedido por CFE Suministrador de Servicios Básicos, en el cual se da de baja el servicio de energía eléctrica de la oficina mencionada en el inciso q) de la declaración I del presente contrato.

5) A conservar y dar buen uso al inmueble arrendado.

6) A entregar el inmueble arrendado en las mismas buenas condiciones que lo recibe y pagar en su caso, el importe de los deterioros que llegare a presentar al momento de la desocupación.

7) A procurar el aseguramiento del inmueble para evitar pérdidas o robos, por no hacerse responsable "LA ARRENDADORA" de los que pudiera sufrir "LA ARRENDATARIA" en el inmueble.

CUARTA. En relación con el mismo inmueble "LA ARRENDATARIA" no podrá:

a) Subarrendar todo o parte, ni ceder su uso a los derechos que se deriven del contrato, a persona alguna, salvo autorización escrita de "LA ARRENDADORA".

b) Hacer mejoras sin previa autorización escrita de "LA ARRENDADORA", las que en dicho caso quedarán a beneficio del mismo inmueble, por lo que desde ahora "LA ARRENDATARIA" renuncia a los derechos que le conceden los artículos 2356 y 2357 del Código Civil del Estado. Por otra parte, "EL ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos que realice con sus propios recursos, siempre que se haga de conocimiento previo de

"EL ARRENDADOR", las cuales podrá retirarlas en cualquier momento, durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de "EL ARRENDADOR".

c) Almacenar sustancias o materiales inflamables o peligrosos con las debidas precauciones, haciéndose responsable directamente de los daños y perjuicios que pudiera causar al inmueble o a las personas la infracción de este inciso, liberando a "LA ARRENDADORA" de cualquier responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier índole. No obstante, "EL ARRENDATARIO" no será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2364, 2365, 2368, 2369 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Veracruz.

d) Dar otro uso al inmueble o cambiar de giro, por semejante que sea que al que aquí precisa, para tal efecto "LA ARRENDATARIA" declara que lo destinará exclusivamente para: **OFICINAS DE LA FISCALÍA ESPECIALIZADA EN COMBATE A LA CORRUPCIÓN.**

e) Poner en venta en forma pública o privada, donar o cualquier tipo de traslación de dominio a favor de terceras personas, todo tipo de comida y productos propios de una miscelánea, mini súper, regalos, papelería, copiadora, o cualquier tipo de giro que no sea exclusivo de oficinas.

f) Dar por vencido anticipadamente el presente contrato de arrendamiento sin previo aviso por escrito y con sesenta días de anticipación. Por lo que en caso de incumplir, liquidará a título de pena convencional a "LA ARRENDADORA" la cantidad de **\$144,138.00 (ciento cuarenta y cuatro mil ciento treinta y ocho pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado.**

g) Condicionar el uso, o lucrar con los cajones de estacionamiento que le sean asignados.

h) Alterar el diseño de imagen que tiene el inmueble al momento de su entrega, alterando la fachada del edificio, por lo que queda prohibido poner anuncios en fachada, así como todo tipo de anuncio luminoso o de cualquier tipo en puertas de acceso al "INMUEBLE", que altere la buena imagen de los pasillos, asimismo, queda prohibido utilizar áreas comunes con mobiliario o personal.

I) Pegar, instalar, clavar, adherir o acondicionar todo tipo de propaganda, anuncios, avisos, en las paredes, muros, techos, plafones, banquetas, que conforman la fachada de edificio o del estacionamiento, glorieta, lobby y demás áreas comunes, ni en los ubicados en el área de baños, todo ello con el fin de no alterar el diseño de imagen beneficia a todos los locatarios.

J) Invadir u ocupar con mercancía, propaganda o mobiliario propio o ajeno, las áreas comunes como pasillos, banqueta, guarniciones o cajones de estacionamiento, ya sea frente al "INMUEBLE" o frente al área de baños o áreas de servicio.

QUINTA. De convertirse el contrato de tiempo indefinido, podrá darse por terminado a voluntad de "LA ARRENDADORA" previo aviso judicial o extrajudicial por conducto de notario público o correo certificado dado a "LA ARRENDATARIA" con treinta días de anticipación, quienes por su parte renuncian en forma expresa al año de prórroga que a su favor establece el artículo 2411 del Código Civil del Estado.

SEXTA. Si "LA ARRENDATARIA" diere lugar a la rescisión del contrato por el incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas que le imponen obligaciones o prohibiciones, pagará a la "ARRENDADORA" el importe que en concepto de daños y perjuicios sea fijado por la Autoridad Jurisdiccional competente, previa cuantificación y Acreditamiento que se hiciera.

SÉPTIMA. Las partes podrán renovar el contrato de arrendamiento por el tiempo y términos que acuerden mutuamente. En su caso, se comprometen a entrevistarse con treinta días de anticipación a la fecha de conclusión del presente contrato, a fin de establecer los lineamientos y cláusulas del nuevo contrato, en caso contrario se aplicará lo que establece el código civil vigente en el Estado.

OCTAVA. Serán causas de rescisión del presente contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivada del presente contrato a cargo de "LA ARRENDATARIA", siendo aplicable el caso concreto en cuanto no se opongan a este contrato, las causas de rescisión señaladas en el artículo 2416 fracción IV y 2422 del Código Civil del Estado de Veracruz.

NOVENA. En cumplimiento a lo señalado por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 05 de julio



de 2010, ambas partes ponen al alcance, su Aviso de Privacidad; el cual se adjunta al presente contrato.

DÉCIMA. Lo no previsto en este contrato se regirá por las disposiciones del Código Civil del Estado de Veracruz; las partes contratantes se someten a las autoridades judiciales competentes de Xalapa, Veracruz, para efecto de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de arrendamiento, renunciando desde ahora al fuero que pudiere llegar a corresponderle en razón de sus domicilios presentes o futuros o cualesquiera otra causa.

Así lo firmaron al calce y al margen por cuatuplicado en la ciudad de Xalapa, Veracruz, a los 02 días del mes de enero de 2019.

"LA FISCALIA"

MTRA. GABRIELA MERCEDES REVA HAYÓN
 OFICIAL MAYOR
 FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE
 VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

"EL ARRENDADOR"

L.C. JANNET CASTILLO GARCÍA
 REPRESENTANTE LEGAL DE
 TORRE OLMO XALAPA, S.A. DE C.V.

ING. ALMA DELIA DE LA CRUZ ALVARADO
 TESTIGO
 TORRE OLMO XALAPA, S.A. DE C.V.