---------- ACTA NÚMERO CIENTO DOCE ----------

-- EN LA CIUDAD DE MERIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los veinticuatro días del mes de abril del año dos mil dieciocho, ante mí, Licenciada en Derecho MARIA JOSE BOLIO ANDRADE, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número NOVENTA Y CUATRO del Estado, por licencia concedida a su titular Licenciado en Derecho JORGE LUIS ESQUIVEL MILLET, con residencia en la Ciudad de TIZIMÍN, YUCATÁN, comparecen: ----------

-- I.- El señor GUILLERMO JOSÉ ORTIZ ABRAHAM, quien comparece en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada "INMOBILIARIA ORAB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le designará como "LA PARTE ARRENDADORA".----------

-- II.- El señor BETHEL ABDEL ACHACH RODRÍGUEZ, quien comparece en su carácter de Secretario de su representada la "SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL", a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le designará como "LA PARTE ARRENDATARIA".----------

-- Y dijeron: Que comparecen a formalizar por medio de este público instrumento un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de los inmuebles marcados con los números CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO, CUATROCIENTOS CUARENTA, CUATROCIENTOS CUARENTA INTERIOR "DEPARTAMENTO ER", todos de la CALLE SESENTA Y SEIS de esta CIUDAD Y MUNICIPIO DE MÉRIDA,YUCATÁN, a los cuales, en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se les designará como "LOS INMUEBLES", lo cual formalizan, exponiendo previamente las siguientes declaraciones y cláusulas: ----------

----------D E C L A R A C I O N E S :----------

-- PRIMERA.- Declara el señor GUILLERMO JOSÉ ORTIZ ABRAHAM, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada "INMOBILIARIA ORAB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", bajo protesta de decir verdad y sabiendo de las penas en que incurren los que declaran con falsedad: ----------

-- a) Que su representada celebró el catorce de febrero del año dos mil dieciocho, un contrato privado de comodato con la señora María Eugenia Abraham Xacur, firmado y ratificado ante la fe de la suscrita Licenciada en Derecho María José Bolio Andrade, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número noventa y cuatro del Estado, por licencia concedida a su titular Licenciado en Derecho Jorge Luis Esquivel Millet, con residencia en la Ciudad de Tizimín, Yucatán. En el mencionado contrato se le otorgó el derecho de uso y la acción de poder arrendar los inmuebles que a continuación se relacionan:----------

-- I.- Terreno con casa de mampostería y concreto de dos pisos, ubicado en la Ciudad y Municipio de MÉRIDA, en la sección catastral cero uno en la manzana cero trece, marcado con el número CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO de la calle SESENTA Y SEIS, con la extensión de once metros treinta y cinco centímetros de frente por cincuenta metros cincuenta centímetros de fondo, con una superficie de terreno de seiscientos setenta y cuatro metros sesenta y un decímetros cuadrados y una superficie de construcción de setecientos treinta y cinco metros veintisiete decímetros cuadrados, de forma irregular y las colindancias siguientes: al Norte, predio de Alfredo Hijuelos, al Oriente predio de José Castillo Peraza, al Sur, predio cuatrocientos cuarenta de la calle sesenta y seis y al Poniente, la calle sesenta y seis de su ubicación y que constituye su frente.----------

-- Que el predio acabado de describir se encuentra inscrito a nombre de la señora María Eugenia Abraham Xacur, el cual adquirió por Donación hecha a su favor por el señor Juan José Ortiz Sauri, en acta número sesenta y nueve de fecha veinticuatro de junio de dos mil trece, ante la fe del Abogado Pablo José Castro González, Notario Público número treinta y ocho del Estado, tomándose razón en el Folio electrónico número 591556 (cinco, nueve, uno, cinco, cinco, seis), y con número de Inscripción 1618374 (uno, seis, uno, ocho, tres, siete, cuatro) del Registro Público de la Propiedad y del comercio del Estado de Yucatán. Dicho predio reporta los siguientes gravámenes: **Hipoteca en primer lugar a favor de Banca Serfín**, Sociedad Nacional de Crédito, de la cual se tomó razón bajo el Folio ochenta y uno del tomo catorce letra "O", volumen Segundo del libro SEGUNDO de Urbanas, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán: **Hipoteca en segundo lugar a favor de Banca Serfín**, Sociedad Anónima, de la cual se tomó razón a Folios doscientos sesenta y dos, partida segunda, del tomo catorce letra "O", volumen Primero del libro SEGUNDO de Urbanas, de la citada oficina. ----------

-- II.- "Terreno sin casa ubicado en esta Ciudad y Municipio de MÉRIDA, en la sección catastral cero uno en la manzana cero cero trece, marcado con el número CUATROCIENTOS CUARENTA de la calle SESENTA Y SEIS, con la extensión de ocho metros diez centímetros de frente por veinticinco metros de fondo, superficie de terreno de doscientos dos metros cincuenta decímetros cuadrados, de figura regular y con los linderos siguientes: al Poniente la calle sesenta y seis de su ubicación y que constituye su frente, al Norte predio número cuatrocientos treinta y ocho de la misma calle, al Sur, con predio cuatrocientos cuarenta y dos de la calle sesenta y seis y al Oriente con predio cuatrocientos cuarenta interior de la calle sesenta y seis."----------

-- Que el predio acabado de describir se encuentra inscrito a nombre de la señora María Eugenia Abraham Xacur, el cual adquirió por Donación hecha a su favor por el señor Juan José Ortiz Sauri, en acta número sesenta y nueve de fecha veinticuatro de junio de dos mil trece, ante la fe del Abogado Pablo José Castro González, Notario Público número treinta y ocho del Estado, tomándose razón en el Folio electrónico número 591557 (cinco, nueve, uno, cinco, cinco, siete), y con número de Inscripción 1618375 (uno, seis, uno, ocho, tres, siete, cinco) del Registro Público de la Propiedad y del comercio del Estado de Yucatán. Dicho predio reporta los siguientes gravámenes: **Hipoteca en primer lugar a favor de Banca Serfín**, Sociedad Nacional de Crédito, de la cual se tomó razón bajo el Folio ochenta y dos del tomo catorce letra "O", volumen Segundo del libro SEGUNDO de Urbanas, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán. **Hipoteca en segundo lugar a favor de Banca Serfín**, Sociedad Anónima, de la cual se tomó razón a Folios doscientos sesenta y tres, del tomo catorce letra "O", volumen Primero del libro SEGUNDO de Urbanas, de la citada oficina.----------

-- III.- Terreno sin casa ubicado en esta Ciudad y Municipio de MÉRIDA, de la sección catastral cero uno en la manzana cero cero trece, marcado con el número CUATROCIENTOS CUARENTA INTERIOR DEPARTAMENTO ER de la calle SESENTA Y SEIS, con la extensión de ocho metros diez centímetros de frente por treinta metros cincuenta centímetros de fondo, con una superficie de ciento noventa y un metros setenta y cuatro decímetros cuadrados y los linderos: al Poniente predio cuatrocientos cuarenta de la calle sesenta y seis; al Norte predio cuatrocientos treinta y ocho de la misma calle; al Sur predio cuatrocientos cuarenta y dos de la propia calle y al Oriente predio cuatrocientos veinticinco de la calle sesenta y cuatro".-----
-- Que el predio acabado de describir se encuentra inscrito a nombre de la señora María Eugenia Abraham Xacur, el cual adquirió por Donación hecha a su favor por el señor Juan José Ortiz Saurí, en acta número sesenta y nueve de fecha veinticuatro de junio de dos mil trece, ante la fe del Abogado Pablo José Castro González, Notario Público número treinta y ocho del Estado; tomándose razón en el Folio electrónico número 503988 (cinco, cero, tres, nueve, ocho, ocho), y con número de inscripción 1618378 (uno, seis, uno, ocho, tres, siete, seis) del Registro Público de la Propiedad y del comercio del Estado de Yucatán. Dicho predio reporta los siguientes gravámenes: Hipoteca en primer lugar a favor de Banca Serfín, Sociedad Nacional de Crédito, de la cual se tomó razón bajo el Folio ochenta y tres del tomo catorce letra "O", volumen Segundo del libro SEGUNDO de Urbanas, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán. Hipoteca en segundo lugar a favor de Banca Serfín, Sociedad Anónima, de la cual se tomó razón a Folios doscientos sesenta y cuatro, del tomo catorce letra "O", volumen Primero del libro SEGUNDO de Urbanas, de la citada oficina.----------
-- En los inmuebles anteriormente mencionados, se construyó un edificio de oficinas de tres niveles con todas las instalaciones propias para su funcionamiento, que se encuentren en pleno dominio y posesión pudiendo legalmente, por tanto, disponer de los mismos.----------
-- SEGUNDA.- DECLARAN LAS PARTES: ----------
a) Que se reconocen mutuamente las personalidades y capacidades de ejercicio para la celebración del presente acuerdo de voluntades y que cuentan con la solvencia moral y económica para cumplir todas las obligaciones en este contrato de Arrendamiento ----------
-- EXPUESTAS LAS ANTERIORES DECLARACIONES, LOS SUSCRITOS OTORGAN LAS SIGUIENTES: --
---------- CLÁUSULAS: ----------
-- PRIMERA.- La persona moral denominada "INMOBILIARIA ORAB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de su representante legal, el señor Guillermo José Ortiz Abraham, concede a la SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, a través de su representante, Secretario Bethel Abdel Achach Rodríguez, a título de ARRENDAMIENTO, el uso o goce de los inmuebles marcados con los números CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO, CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATROCIENTOS CUARENTA INTERIOR DEPARTAMENTO ER, todos de la calle SESENTA Y SEIS de esta Ciudad y Municipio de MÉRIDA, YUCATÁN, descritos y deslindados en la declaración Primera, marcados con los números I, II, III (uno, dos y tres romano) del presente contrato, con todas sus construcciones e instalaciones que en los mismos se encuentran, en los términos de los artículos un mil quinientos sesenta y cuatro y un mil quinientos setenta y cuatro del Código Civil del Estado de Yucatán. ----------
-- SEGUNDA.- "LA PARTE ARRENDATARIA", a través de su representante legal, hace constar que acepta el arrendamiento otorgado a su favor en los términos de la cláusula anterior y de las siguientes, así como que en este acto recibe de "LA PARTE ARRENDADORA", a través de su representante legal, la posesión material de "LOS INMUEBLES" objetos de este contrato, en perfectas condiciones y con todas sus construcciones e instalaciones con que cuentan. ----------
-- TERCERA.- "LA PARTE ARRENDADORA" entregará "LOS INMUEBLES" listos para ocuparse y utilizarse en los términos establecidos en el presente Contrato, precisamente en la fecha que se firma el presente.----------
-- CUARTA.- LAS PARTES CONTRATANTES por medio de sus respectivos representantes, convienen de conformidad con los términos del Código Civil del Estado de Yucatán que este contrato subsistirá a: (I) cualquier transmisión de propiedad del inmueble o (II) la imposición de cualquier gravamen o hipoteca que recaiga sobre los bienes de "LA PARTE ARRENDADORA", sobre el mismo y que cualquier incumplimiento en el pago de tales gravámenes o hipotecas no perjudicará de modo alguno a este contrato ni a las prórrogas del mismo; y que cualquier modificación a tales gravámenes sobre el inmueble, deberá constar una disposición reconociendo la existencia y duración de este Arrendamiento y el derecho de prorrogar el mismo, si tal derecho de prórroga es conveniente entre las partes en el momento en que el gravamen correspondiente sea celebrado por el Arrendador o con anterioridad.----------
-- QUINTA.- El plazo por el que se celebra el presente contrato tendrá una vigencia de 89 (ochenta y nueve) meses (es decir, siete años y cinco meses) y que comenzará a correr y contarse desde el día de hoy y concluirá el día treinta de septiembre del dos mil veinticinco .----------
-- SEXTA.- "LA PARTE ARRENDATARIA", se obliga y compromete a entregar totalmente desocupados al término de vigencia del presente contrato a "LA PARTE ARRENDADORA", "LOS INMUEBLES", con todos sus accesorios e instalaciones, en el mismo buen estado en que los recibe, sin adeudar mensualidad alguna de las rentas convenidas, y sin necesidad de gestión judicial o extrajudicial alguna.----------
-- SÉPTIMA.- "LAS PARTES CONTRATANTES" establecen expresamente en que el importe de la renta es por la cantidad de $137,091.94 M.N. (CIENTO TREINTA Y SIETE MIL NOVENTA Y UN PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), mensuales, con IVA (impuesto al valor agregado) incluido y todos los impuestos presentes y futuros dentro de los tres primeros días hábiles de cada mes, y tendrá un incremento anual de acuerdo al porcentaje que durante el año, es decir, de Enero a Diciembre se hubiere incrementado el IPC (índice de precios al consumidor) o el porcentaje del índice de inflación que da a conocer el Banco Nacional de México, el que resulte mayor, al cual se le añadirá el uno por ciento para establecer la cantidad que se incrementa al concepto de renta. Como condición para el pago será necesario que "LA PARTE ARRENDADORA", realice el otorgamiento de la factura o recibo de honorarios o

comprobante fiscal respectivo, a favor de la **SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN**; dichos recibos deberán reunir los requisitos fiscales por parte de la **"EL ARRENDATARIO"** y cuya obligación de entregarlas será únicamente por parte de **"EL ARRENDADOR"** para lo cual **"EL ARRENDATARIO"** tendrá un plazo máximo de treinta días para expedir el pago a favor de **"EL ARRENDADOR"**, plazo que comenzará a correr y a contarse a partir de que este último expida la factura o los comprobantes fiscales respectivos a favor de la **Secretaría de Administración y Finanzas** antes mencionada. En caso de que no se pagaran dentro del término establecido la renta que en esta cláusula se pactó, se aplicara el interés legal dividido en cada día que transcurra y no se pague, independientemente de las penas establecidas por el presente contrato.----------

-- **OCTAVA.- "LA PARTE ARRENDADORA"** conservará la garantía de **$118,162.71 M.N. (SON: CIENTO DIECIOCHO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, misma que se utilizará al término de este contrato, en el caso de ser necesario, para hacer los pagos y reparaciones que quedaran pendientes, y en lo cual no tendrá carácter devolutivo ni compensatorio de rentas, devolviéndose únicamente el diferencial que quedará a favor de **"LA PARTE ARRENDADORA"**.----------

-- **NOVENA.- "LA PARTE ARRENDATARIA"**, se obliga a destinar **"LOS INMUEBLES"** para **"OFICINA"**. El darle otro uso se entiende que lo está haciendo en contra de la voluntad de **"LA PARTE ARRENDADORA"**.----------

-- **DÉCIMA.-** Obligaciones de **"LA PARTE ARRENDATARIA"**.----------

a).- Usar **"LOS INMUEBLES"** de que se trata exclusivamente como **OFICINA**.----------

b).- A satisfacer la renta convenida en la forma, tiempo y termino pactado.----------

c).- A responder por los perjuicios que **"LOS INMUEBLES"** sufran por su culpa o negligencia o la de sus visitantes, clientes o empleados.----------

d).- A hacer las reparaciones de mantenimiento a **"LOS INMUEBLES"** arrendados y que sean derivados de uso normal para mantenerlo en el estado que los recibe.----------

e).- A pagar de su exclusiva cuenta todos los gastos y cuotas que por concepto de servicios públicos se generen en o por cause de **"LOS INMUEBLES"** a partir de la fecha del presente contrato.----------

f).- A restituir **"LOS INMUEBLES"** a **"LA PARTE ARRENDADORA"** o a quien legítimamente la corresponda en el plazo fijado en este contrato y en las mismas condiciones en que lo recibió.----------

g).- A no retener en ningún caso, ni bajo ningún título, la cantidad pactada como renta, la cual pagará íntegramente la fecha convenida.----------

h).- A cumplir las demás obligaciones que la ley y este contrato establezcan.----------

I).-**"LA PARTE ARRENDADORA"**, se obliga y compromete a contratar un seguro durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, contra cualquier siniestro que puedan ocurrir en **"LOS INMUEBLES"** que fuera causa del giro deslindando de toda responsabilidad Civil, Penal o Laboral, a **"EL PROPIETARIO"**, en el entendido que si sucediera una explosión o incendio será única y exclusivamente de **"LA PARTE ARRENDATARIA"**.----------

J).- A realizar el pago de las cuotas de los servicios de agua y drenaje, energía eléctrica, así como a los anexos de consumo de dichos servicios que haya al desocuparse **"LOS INMUEBLES"** arrendados.----------

k).- A cumplir con todas las disposiciones municipales, sanitarias de seguridad y de interés público contenido en las leyes y Reglamentos Federales, Estatales y Municipales, las que serán de su exclusivo cargo.----------

-- **DÉCIMA PRIMERA.- "LA PARTE ARRENDATARIA"** podrá hacer en el interior de **"LOS INMUEBLES"** las alteraciones e instalaciones que considere convenientes para la buena marcha de su negocio, siempre y cuando obtenga la autorización previa y por escrito de **"LA PARTE ARRENDADORA"**, comprometiéndose a reponer las cosas al estado que guardaban, bajo la vigilancia del arquitecto, ingeniero civil o maestro de obras que designe **"LA PARTE ARRENDADORA"**, quedando en beneficio de **"LOS INMUEBLES"** las mencionadas obras. Para el caso de no obtener el permiso de otorgado por escrito de la parte propietaria, se cometerá el delito de daño en propiedad.----------

-- **DÉCIMA SEGUNDA.-** La maquinaria, equipo y muebles que instale **"LA PARTE ARRENDATARIA"**, serán de su exclusiva propiedad y tendrá derecho a retirarlos en cualquier tiempo, durante la vigencia de este contrato o a su vencimiento, obligándose en todo caso a dejar **"LOS INMUEBLES"** en el mismo buen estado en que lo recibió.----------

-- **DÉCIMA TERCERA.-** Cuando cualquier equipo, objeto, obra o decoración que se haya hecho, esté adherido en forma tal que al ser retirado le cause deterioro a **"LOS INMUEBLES"**, **"LA PARTE ARRENDATARIA"**, deberá hacer las reparaciones o reposiciones necesarias para devolverlo en el mismo buen estado en que se recibió.----------

-- **DÉCIMA CUARTA.-** Se estipula expresamente que **"LA PARTE ARRENDATARIA"** será responsable de los daños y perjuicios que se causaren a **"LOS INMUEBLES"**, si se ocasionare por culpa, dolo o negligencia.-

-- **DECIMA QUINTA.- "LA PARTE ARRENDATARIA"** no podrá dar en Sub-arrendamiento **"LOS INMUEBLES"** objeto de este contrato, sin el consentimiento por escrito de **"LA PARTE ARRENDADORA"**.----------

-- **DÉCIMA SEXTA.-** Desde este momento **"LA PARTE ARRENDATARIA"** queda autorizada a instalar los anuncios o letreros de identificación de su negocio.----------

-- **DÉCIMA SÉPTIMA.- LAS PARTES CONTRATANTES** pactan que el plazo fijado en la cláusula quinta de esta escritura, se dará por **VENCIDO ANTICIPADAMENTE** y podrá exigir **"LA ARRENDADORA"**, la desocupación y entrega inmediata de **"LOS INMUEBLES"** de que se trata, y el pago de los daños y perjuicios que se ocasionaren, por cualquiera de las siguientes causas:----------

a) Si **"LA PARTE ARRENDATARIA"**, dejare de pagar tres o más de las mensualidades convenidas o pagare extemporáneamente sin responsabilidad de **"LA PARTE ARRENDADORA"**.----------

b) Si **"LA PARTE ARRENDATARIA"**, no mantuviere y conservare **"LOS INMUEBLES"**, en perfecto Estado.--

c) Si **"LA PARTE ARRENDATARIA"**, faltara al cumplimiento de una o cualquiera de las obligaciones que

contrae por medio de este contrato. ----------
d) Si no hiciera las obras de mantenimientos de "LOS INMUEBLES" arrendados.----------
e) Por cualquiera de las causales previstas por la Ley. ----------
-- DÉCIMA OCTAVA.- En cualquiera de los casos señalados en la cláusula anterior, así como en el vencimiento del plazo pactado, bastará la afirmación de "LA PARTE ARRENDADORA", con la exhibición del testimonio de esta escritura, para que se obtenga la devolución de "LOS INMUEBLES" en cuestión, totalmente desocupados y en el mismo buen estado en que se recibió, con el demérito y deterioro normal causado por el transcurso del tiempo y el uso a que la misma se ha dedicado, quedando facultada "LA PARTE ARRENDATARIA" para retirar aquellas obras de adaptación o remodelación que hubiere efectuado o bien dejarlas a beneficio del inmueble, sin pago alguno; sin embargo, la construcción permanente de obra civil que haya efectuado "LA PARTE ARRENDATARIA" conforme a este convenio, se quedará a beneficio del inmueble sin pago alguno, en caso de que sea aceptado por "LA PARTE ARRENDADORA", en caso contrario deberá de retirar y entregar "LOS INMUEBLES" de que se trata, en las mismas condiciones en que lo recibió. ----------
-- DÉCIMA NOVENA.- LAS PARTES CONTRATANTES declaran que podrán dar por vencido anticipadamente el contrato, mediante una notificación por escrito que deberá de hacerse con treinta días hábiles de anticipación en el supuesto de que "LA PARTE ARRENDATARIA" pretenda darlo por rescindido y noventa días naturales para el caso de que "LA PARTE ARRENDADORA" pretenda dar por vencido anticipadamente el contrato. ----------
-- VIGÉSIMA.- Devolución del inmueble al término del contrato:----------
-- Al terminar el presente contrato de arrendamiento "LA PARTE ARRENDATARIA" devolverá a "LA PARTE ARRENDADORA" o a quien legítimamente represente sus derechos, "LOS INMUEBLES", objeto del presente contrato, con el demérito y deterioro normal causado por el transcurso del tiempo y el uso a que los mismo se han dedicado, quedando facultado el primero para retirar aquellas obras de adaptación o remodelación que hubiere efectuado o bien dejarlas a beneficio de "LOS INMUEBLES", sin pago alguno por dejarlos o retirarlos, sin embargo la construcción permanente de obra civil que haya efectuado "LA PARTE ARRENDATARIA" conforme a este contrato si quedara a beneficio de los predios arrendados sin pago alguno.- "LAS PARTES CONTRATANTES" estipulan: que para el caso de que "LA PARTE ARRENDATARIA", no entregue desocupado en la fecha convenida "LOS INMUEBLES", comenzará a pagar a partir de dicha fecha, la cantidad de CUATRO MIL PESOS MONEDA NACIONAL, adicional al importe del pago de la renta, en concepto de pena civil por cada día que transcurra, por todo el tiempo que se encuentre ocupado el inmueble, hasta la total desocupación del mismo, sin que para ello se entienda renovado el presente convenio y sin perjuicio de que si "LA PARTE ARRENDADORA" pueda exigir en cumplimiento de las obligaciones que en este contrato de arrendamiento contrae "LA PARTE ARRENDATARIA". ----------
-- VIGÉSIMA PRIMERA.- En caso de desocupación anticipada por "LA PARTE ARRENDATARIA", se manifiesta a su servicio y estará a su exclusivo cargo cumplir con las obligaciones que como patrón le impone la ley federal que el depósito será a favor de "LA PARTE ARRENDADORA", sin perjuicio alguno, de igual manera si "LA PARTE ARRENDADORA", es el que termina sin causa justificada el presente contrato devolverá dicho depósito a "LA PARTE ARRENDATARIA", sin trámite alguno, avisando con anticipación de treinta días naturales. ----------
-- VIGÉSIMA SEGUNDA.- "LA PARTE ARRENDATARIA" será la única responsable ante el personal que ocupe del trabajo, la ley del seguro social y todas aquellas que sean aplicables, en su caso, así como las adquiridas por contrato, por lo cual se obliga a defender y deja a salvo a "LA PARTE ARRENDADORA" de cualquier controversia que pudiera suscitarse en este sentido, sin importar si se trata de un conflicto de carácter individual o colectivo, obligándose además a pagar todos los gastos que se causaren por este concepto, incluidos indemnizaciones, liquidaciones, compensaciones, gratificaciones, honorarios profesionales, etc. ----------
-- VIGÉSIMA TERCERA.- "LA PARTE ARRENDATARIA" renuncia expresamente al derecho de preferencia que establece el artículo un mil seiscientos nueve del Código Civil en vigor en el Estado, que a la letra dice:- "Artículo 1609 (mil seiscientos nueve).- En los arrendamientos que han durado más de cinco años, el arrendatario tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho de preferencia por el tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, debiendo ejercer ese derecho dentro del término de quince días de haberse notificado de una manera fehaciente, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados". ----------
-- VIGÉSIMA CUARTA.- LAS PARTES CONTRATANTES, de común acuerdo establecen que para el caso de controversia del presente contrato de "Arrendamiento" pagará los honorarios del abogado o Licenciado en derecho que llevare a cabo dicha ejecución, debiendo pagar además todos los gastos o impuestos la parte que resulte vencida en la controversia, que generen los trámites y diligencias legales, los daños y perjuicios que se generen por falta de entrega del inmueble o por la falta de pago de las cantidades en este contrato estipuladas, en las fechas en que sean exigibles tales obligaciones. ----------
-- VIGÉSIMA QUINTA.- "LA PARTE ARRENDATARIA" se obliga a realizar todos los trámites para la obtención del uso del suelo y de las licencias de funcionamiento Municipales o Estatales para el legal funcionamiento y operación de su negocio, autorizando en este acto "LA PARTE ARRENDADORA" a "LA PARTE ARRENDATARIA" a suscribir en su nombre y representación las cartas y documentos necesarios para llevar a cabo lo antes mencionado. ----------
-- VIGÉSIMA SÉPTIMA.- Domicilios: Todas las comunicaciones o notificaciones realizadas con lo pactado en este contrato que dirijan las partes, deberán ser por escrito y conservando cada una misma de las partes copia de ella, firmadas por quien las reciba, señalando como domicilios:----------
--"LA PARTE ARRENDADORA": El predio marcado con el número cuatrocientos treinta y seis de la calle

sesenta y seis de la zona centro de esta ciudad de Mérida; Yucatán.----------
--"LA PARTE ARRENDATARIA": El predio marcado con el número cuatrocientos treinta y ocho de la calle sesenta y seis de la zona centro de esta ciudad de Mérida, Yucatán.----------
-- VIGÉSIMA OCTAVA.- **Modificaciones, Convenios o Acuerdos: "LAS PARTES CONTRATANTES"**, convienen que toda modificación al presente contrato así como cualesquiera convenios o acuerdos entre ellos con relación con la materia del mismo, se hará constar por escrito firmados por ambas partes. Tales modificaciones y convenios o acuerdos una vez consignados por escrito y firmados por duplicado como antes se indica, formaran parte integrante de este contrato conservando cada parte una copia con firmas autógrafas.----------
-- VIGÉSIMA NOVENA.- Este contrato sustituye y cancela todos los contratos, convenios o acuerdos previos habidos entre las partes en relación con la materia del mismo.----------
-- TRIGÉSIMA.- Todos los impuestos, gastos, honorarios y derechos que se originen con motivo del otorgamiento y ejecución de este contrato serán cubiertos por "LA PARTE ARRENDATARIA".----------
-- TRIGÉSIMA PRIMERA.- Las partes contratantes aceptan las obligaciones contraídas en este contrato en los términos de las anteriores clausulas.----------
-- TRIGÉSIMA SEGUNDA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Mérida, Yucatán, que serán los únicos competentes para conocer de cualquier juicio o reclamación derivado del presente contrato de arrendamiento por lo que desde este momento **LAS PARTES CONTRATANTES** renuncian cualquier fuero que pudiera corresponderles , por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otro motivo.----------

---------- **PERSONALIDAD** ----------

-- El señor **GUILLERMO JOSÉ ORTIZ ABRAHAM**, acredita la existencia de su representada y su personalidad exhibiendo el testimonio de la escritura pública número doscientos cincuenta y uno de fecha nueve de octubre del año dos mil quince pasada ante la fe del Abogado Fernando Vales Tenreiro, Notario Público, titular de la Notaría Pública Número Diecinueve del Estado de Yucatán, y bajo formal protesta de decir verdad declara que las facultades que le fueron otorgadas no les han sido modificadas, revocadas ni en forma alguna restringidas, la cual en copia simple deja como anexo al presente como constancia y se identifica con su credencial de elector con fotografía expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral con número de folio 0531030208817 (CERO, CINCO, TRES, UNO, CERO, TRES, CERO, DOS, CERO, OCHO, OCHO, UNO, SIETE) el cual en copia simple deja como anexo como constancia.----------
-- El señor **BETHEL ABDEL ACHACH RODRÍGUEZ**, acredita su personalidad de Secretario de Trabajo y Previsión Social, con el nombramiento expedido a su favor por el poder Ejecutivo del Gobierno Estatal de Yucatán con fecha veintisiete de enero de dos mil dieciocho en curso. Y bajo formal protesta de decir verdad declara que las facultades que le fueron otorgadas no les han sido modificadas, revocadas ni en forma alguna restringida y que los actos que hacen constar en la presente acta están comprendidos en el nombramiento, el cual en copia simple deja como anexo al presente como constancia y se identifica con su credencial de elector con fotografía expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral con número de folio 0810027470809 (CERO, OCHO, UNO, CERO, CERO, DOS, SIETE, CUATRO, SIETE, CERO, OCHO, CERO, NUEVE).----------

---------- **FE NOTARIAL** ----------

-- YO, LA NOTARIO PÚBLICO, CERTIFICO, HAGO CONSTAR Y DOY FE: ----------
PRIMERO.- Que indiqué a los comparecientes de los delitos en que incurren las personas que hubieran proporcionado a la Notario autorizante información, documentación, datos o imágenes que sean falsos o sean completamente ilegibles, para ser incorporados a este instrumento, en los términos del artículo sesenta y dos de la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.----------
SEGUNDO.- Que los comparecientes se identificaron con sus respectivas credenciales para votar y manifestaron bajo protesta de decir verdad, que las identificaciones que me exhibieron, son legales, válidas y fueron obtenidas por ellos mismos de las autoridades competentes correspondientes; que a mi juicio, cuentan con capacidad legal para contratar y obligarse legalmente, ya que no encuentro en ellos manifestaciones evidentes de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a interdicción.----------
TERCERO.- Que lo inserto y relacionado en el presente instrumento concuerda con los documentos originales que tuve a la vista, los que me presentaron y a los cuales me remito. ----------
CUARTO.- Que los comparecientes declararon: que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con la suscrita Notario Público. ----------
QUINTO.- Que el acto jurídico consignado en la presente acta, que lo es (contrato de arrendamiento) constituye una actividad vulnerable y no es objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en virtud de que el monto establecido como renta no excede el monto establecido en la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. ----------
SEXTO.- Que hice del conocimiento de los comparecientes el contenido de los artículos tercero, fracción tercera y dieciocho fracción tercera de la ley anteriormente citada, respecto de los conceptos beneficiario controlador y dueño beneficiario, y una vez hecho lo anterior, solicité me informaran si tenían conocimiento de la existencia del mismo, a lo que bajo protesta de decir verdad, manifestaron que en el presente instrumento ambos comparecientes, actúan en nombre y por cuenta de sus representadas, por ser quienes se benefician de los actos que se contiene y quienes ejercen los derecho de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento. ----------
SÉPTIMO.- Que los comparecientes otorgan a la suscrita Notario Público; en los términos de los artículos ocho y nueve de la ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, su consentimiento en lo referente al tratamiento de los datos personales que constan en este instrumento y en el expediente respectivo y autorizan que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes,

entre ellos las tributarias, judiciales y registros públicos, al igual que a las personas que tuvieren interés legítimo en los mismos, para todos los efectos legales a que haya lugar.----------

OCTAVO.- De que por sus generales me manifestaron bajo protesta de decir verdad: ----------

I.- El señor **GUILLERMO JOSÉ ORTÍZ ABRAHAM**, es mexicano por nacimiento, nació en esta ciudad de Mérida, Yucatán, el día cuatro de marzo de mil novecientos ochenta y siete, tiene veintiocho años de edad, está casado bajo el régimen de separación de bienes, es empresario y con domicilio en el predio marcado con el número ochenta de la calle veintiocho, entre trece y quince de la colonia México de esta ciudad de Mérida.--

II.- El señor **BETHEL ABDEL ACHACH RODRÍGUEZ**, es mexicano por nacimiento, nació en esta ciudad de Mérida, Yucatán, el treinta de junio de mil novecientos ochenta y tres, es casado, funcionario público, tiene domicilio en el predio número cuatrocientos treinta y ocho de la calle sesenta y seis de esta ciudad de Mérida.-

- Los comparecientes, son de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad y origen, con capacidad legal para obligarse y contratar, sin que nada me conste en contrario y quienes con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, declararon estar al corriente, sin habérmelo comprobado al igual que las representadas por los mismos, por lo que les hice saber de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad. ----------

NOVENO.- De que cumplí con lo dispuesto, en el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado en vigor, que se agregará al apéndice de la presente escritura los documentos de Ley; que instruí a los comparecientes del efecto y alcances legales de la presente acta, la cual a su elección la leí en alta voz, con cuyo tenor manifestaron quedar enterados, entendidos y conformes, firmando conmigo para constancia. Doy fe. Firma de los señores **GUILLERMO JOSÉ ORTIZ ABRAHAM.- BETHEL ABDEL ACHACH RODRÍGUEZ.-** Firma de la Notario Público Suplente Licenciada **MARIA JOSE BOLIO ANDRADE.-** Un sello de autorizar que contiene el Escudo Nacional, que dice: "María José Bolio Andrade Notario Público Suplente – Notaría Pública No. 94 Estado de Yucatán - Estados Unidos Mexicanos".----------

CERTIFICO QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA DEL ACTA NUMERO CIENTO DOCE, QUE OBRA EN EL PROTOCOLO ABIERTO DE LA NOTARIA PÚBLICA A MI CARGO, EN EL TOMO SIETE, LIBRO TERCERO EN LOS FOLIOS DEL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO AL CUATROCIENTOS, CONSTANTE DE TRES FOJAS UTILES. MERIDA, YUCATÁN, A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE ABRIL DE AÑO DOS MIL DIECIOCHO.----------



Lic. María José Bolio Andrade
Notario Público Suplente No. 94
Estado de Yucatán, México.

agrega copia fotostática certificada por la Notario autorizante, constante de seis hojas. ----------
- CONSTANCIA DE NOMBRAMIENTO DE LA SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION SOCIAL.- Se agrega copia fotostática certificada por la Notario autorizante, constante de una hoja. ----------
- DERECHO DE ESCRITURA PÚBLICA.- Se agrega copia fotostática certificada por la Notario autorizante, constante de una hoja.----------
- CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL.- Se agrega copia fotostática certificada por la Notario autorizante, constante de una hoja. ----------
- CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL.- Se agrega copia fotostática certificada por la Notario autorizante, constante de una hoja. ----------
- CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL.- Se agrega copia fotostática certificada por la Notario autorizante, constante de una hoja. ----------
- CONSTANCIA DE AVISO POR ARRENDAMIENTO.- Se agrega copia fotostática certificada por la Notario autorizante, constante de una hoja. ----------
--- ES PRIMER TESTIMONIO DE ESTA ESCRITURA PUBLICA, QUE CONSTANTE DE DIECIOCHO FOJAS UTILES, INCLUYENDO LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS DEL APENDICE, EXPIDO A FAVOR DE LA SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION SOCIAL REPRESENTADA POR EL SEÑOR *BETHEL DEL ACHACH RODRÍGUEZ*. DOY FE.- MERIDA, YUCATAN, MÉXICO, A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.----------