

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la empresa denominada **Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V.**, representada por medio de su Apoderada la C. Karime Garza Serna, a quien en lo sucesivo se le denominará la "**ARRENDADORA**" y por la otra parte el **Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores**, representada en este acto por su Apoderado Legal, el Lic. Francisco Javier Villafuerte Haro, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el "**ARRENDATARIO**", los cuales se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

Declara la "ARRENDADORA" por conducto de su representante que":

- I.- Se constituyó como Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, de conformidad con las leyes mexicanas, bajo la denominación social de Glider Pachuca, S. de R.L. de C.V., como consta en la escritura pública número 165,105 de fecha 18 de julio del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil Electrónico 499002-1.
- II.- Es propietaria del Centro Comercial conocido con el nombre de "Plaza Universidad Hidalgo", donde entre otros locales comerciales de su propiedad se encuentran los locales comerciales identificados con los números LD009, LD010, LD011 y LD012, conocidos anteriormente como D-INT-09, D-INT-10, D-INT-11 y D-INT-12, respectivamente en lo sucesivo el "INMUEBLE", que son objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicados en la Carretera Pachuca-Tulancingo, Km 1.5 "Plaza Universidad Hidalgo", No. 1000, frente a la Ciudad Universitaria, en Carboneras, Colonia Abundio Martínez, Municipio de Mineral de Reforma, en el Estado de Hidalgo, C.P. 42181, en lo sucesivo el "CENTRO COMERCIAL", tal y como consta en la escritura pública número 166,354, de fecha 30 de septiembre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Pachuca, del Estado de Hidalgo, bajo el número 262057 del Libro 1, de la Sección 1 y bajo el número 154376, del Libro 2, de la Sección 1, el día 09 de abril del 2014, del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie rentable de 215.82 metros cuadrados, con que cuenta el "INMUEBLE", objeto del presente contrato, cuya localización y distribución se identifica con mayor precisión en el plano que se adjunta al presente contrato como Anexo 1.
- III. Que para la debida administración, operación y funcionamiento del Centro Comercial, existe un Reglamento de Administración, Operación y Funcionamiento (en lo sucesivo denominado como el "Reglamento") que se acompaña a este contrato como Anexo 2, que forma parte integrante del mismo y para cualquier adecuación, remodelación y reparación del "INMUEBLE", existe un Manual de Adecuaciones, Remodelaciones y Reparaciones (en lo sucesivo denominado como el "Manual") que se acompaña a este contrato como Anexo 3 y que forma parte del mismo.
- IV.- La C. Karime Garza Serna acredita su personalidad como representante legal en los términos del Artículo Transitorio Sexto, inciso (ii), de la escritura pública número 165,105 de fecha 18 de julio del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público número 151, del Distrito Federal, descrita en la declaración I.I del presente contrato.



Eliminado: una palabra del segundo renglón del segundo párrafo. Número de Pasaporte.
Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 2 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas.
Motivación: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

- V.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el "INMUEBLE" descrito en la declaración I.II del presente contrato, que son objeto del presente contrato, ni para ocuparlos.
- VI.- La C. Karime Garza Serna se identifica en este acto con su pasaporte número [REDACTED] expedido el 29 de noviembre del 2010 por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con fecha de caducidad el 29 de noviembre del 2020.
- VII.- Su Registro Federal de Contribuyentes es GPA130718618 y el número de clave catastral del "INMUEBLE" correspondiente al "CENTRO COMERCIAL" es el número 52,749.
- VIII.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad, que ninguno de los socios o accionistas de su representada desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentran inhabilitados para el servicio público.
- IX.- Para los fines y efectos legales del presente contrato, señala como domicilio de su representada el ubicado en Avenida Santa Fe número 481, Piso 5°, Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, C.P. 05349.

B) Declara el "ARRENDATARIO" por conducto de su representante que:

- I.- Es un organismo público descentralizado de interés social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, así como con autosuficiencia presupuestal y sectorizado en la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, creado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 24 de abril del 2006.
- II.- Celebra este contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y de su Reglamento, así como de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- III.- Cuenta con la facultad para suscribir el presente contrato, derivado del poder que le fue conferido mediante escritura pública No. 212,692, de fecha 29 de julio de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 del Distrito Federal, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-01082014-115726, el día 01 de agosto del 2014, con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 40, 41, 45 y 46 de su Reglamento.
- IV.- Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, el "ARRENDATARIO" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal No. 32201, la cual se encuentra debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- V.- El presente contrato fue celebrado en apego a la Justipreciación de Renta Electrónica, de fecha 30 de septiembre del 2016, con número Genérico EA-1002546 y Secuencial 4978, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- VI.- Que declara bajo protesta de decir verdad, que toda la información asentada en el presente Contrato de Arrendamiento y en el: (i) Formulario de Identificación del Cliente, y (ii) Formulario de Identificación del Beneficiario Controlador (en lo sucesivo los "Formularios"), adjuntos al presente como Anexo 4, así como derivada de los documentos adjuntos al Contrato de Arrendamiento y a los Formularios, (en lo

- sucesivo la "Información") es cierta, correcta y verdadera; asimismo reconoce que conforme a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en lo sucesivo "La Ley"), el "ARRENDADOR" está obligado a y presentará los avisos correspondientes a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o a la Autoridad que conforme a La Ley sea competente (en lo sucesivo la "Autoridad"), autorizando en este acto al "ARRENDADOR" a proporcionar a la Autoridad la información que le haya sido requerida.
- VII.- Para los fines y efectos legales del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, Primer Piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06760, Ciudad de México.

C) Declaran las "PARTES", que:

- I.- En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- II.- Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- Localización.- La "ARRENDADORA", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", los locales comerciales identificados con los números LD009, LD010, LD011 y LD012, conocidos anteriormente como D-INT-09, D-INT-10, D-INT-11 y D-INT-12, denominados como el "INMUEBLE" en el presente contrato, respectivamente, del Centro Comercial conocido con el nombre de "Plaza Universidad Hidalgo", ubicados en la Carretera Pachuca-Tulancingo, Km 1.5, número 1000, frente a Ciudad Universitaria, en Carboneras, Colonia Abundio Martínez, Municipio de Mineral de Reforma, en el Estado de Hidalgo, C.P. 42181, con una superficie rentable de 215.82 metros cuadrados en lo sucesivo el "CENTRO COMERCIAL".

Lo anterior, en el entendido de que el "INMUEBLE" no incluye ni el terreno que yace bajo el mismo ni las paredes o techos exteriores del edificio en el cual se encuentra.

Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".- La "ARRENDADORA" se obliga a entregar al "ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones que se detallan en el acta de entrega-recepción que debidamente firmada por las partes se agrega al presente contrato como Anexo 5 para formar parte integrante del mismo.

Tercera.- Uso del "INMUEBLE".- Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará como oficinas administrativas de atención al público.

La "ARRENDADORA" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del "INMUEBLE" arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

La "ARRENDADORA" autoriza al "ARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que la "ARRENDADORA" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este

concepto, siempre y cuando los terceros citados sean entidades públicas relacionadas con o de fines similares a los del "ARRENDATARIO".

- Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".-** La "ARRENDADORA" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las instalaciones de uso general propiedad de la "ARRENDADORA" como son: Hidrosanitarias y eléctricas.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 8 días después de recibido el aviso por escrito del "ARRENDATARIO", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

- Quinta.- Mejoras, adaptaciones y modificaciones.-** La "ARRENDADORA" expresa su conformidad para que el "ARRENDATARIO" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales (aire acondicionado tipo minisplit, e instalación de sistemas de comunicación) en el "INMUEBLE" arrendado para su debida operación, así como anuncios o marquesinas adosados a fachada, que se incluyan en la relación que debidamente firmada por las partes se agrega al presente contrato como Anexo 6 para formar parte integrante del mismo y en virtud del "Manual".

Para la realización de cualquier otra obra, el "ARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito la aprobación de la "ARRENDADORA".

El "ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento, durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de la "ARRENDADORA".

- Sexta.- Siniestros.-** El "ARRENDATARIO" no es 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 2435, 2436 y 2483 fracción VI y demás relativos del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables al "ARRENDATARIO", la "ARRENDADORA" lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del "ARRENDATARIO" así convenga a sus intereses. Las "PARTES" convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el "INMUEBLE", el contrato quedará rescindido sin necesidad de declaración judicial.

- Séptima.- Importe de la renta.-** Con base en la Justipreciación de Renta Electrónica, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar a la "ARRENDADORA" en concepto de **renta mensual**, la cantidad de **\$27,456.00M.N. (Veintisiete mil cuatrocientos cincuenta y seis pesos, 00/100 Moneda Nacional)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente y por concepto de **mantenimiento mensual** el "ARRENDATARIO" se obliga a pagar a la "ARRENDADORA" la cantidad de



\$2,745.60M.N. (Dos mil setecientos cuarenta y cinco pesos, 60/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado.

Octava.-

Forma de pago.- La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por el "ARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósitos que realizará derivado del Convenio Exclusivo de Concentración Inmediata Empresarial

[REDACTED] dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

La "ARRENDADORA" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución citada en el párrafo anterior, siempre que de aviso al "ARRENDATARIO" por lo menos con diez días naturales de anticipación a la presentación del recibo, la solicitud de modificación deberá ser firmada por la "ARRENDADORA".

Novena.-

Pago de servicios.- Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de seguridad, energía eléctrica, teléfono y suministro de agua potable y cualquier otro que utilice para su operación.

Décima.-

Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será a partir del 21 de octubre del 2016 hasta el 20 de octubre del 2019, forzoso para la "ARRENDADORA" y voluntario para el "ARRENDATARIO", quedando entendido entre las partes que el mismo podrá prorrogarse hasta por un periodo igual, es decir, un periodo de 3 (tres) años forzosos, bastando para ello que el "ARRENDATARIO" continúe ocupando el "INMUEBLE", y se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de este contrato, en cuyo caso quedará a la elección de este último acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato una vez ejercida y concluida la prórroga establecida en el párrafo inmediato anterior, el "ARRENDATARIO" deseara continuar con el uso del "INMUEBLE", tendrá preferencia en igualdad de circunstancias frente a otros posibles arrendatarios, para celebrar un nuevo contrato sujeto a los términos y condiciones que entonces convenga a las partes, salvo lo relativo a la renta.

En el caso de que las partes no lleguen a un acuerdo con respecto a las condiciones de prórroga o nueva renta, el "ARRENDATARIO" en forma pacífica entregará la posesión física del "INMUEBLE".

Ambas partes convienen, que para la renovación del contrato, el incremento en el precio de la renta será negociada de común acuerdo, así mismo, convienen las partes en suscribir conjuntamente el documento donde se haga constar su voluntad de aceptar el incremento negociado.

Para la celebración de un nuevo acuerdo de voluntades, la "ARRENDADORA" con tres meses de anticipación al vencimiento del presente vínculo jurídico, deberá enviar por escrito su pretensión de incremento en el monto de la renta, a las oficinas administrativas del "ARRENDATARIO" en la localidad y éste se compromete, cuando éste supere el porcentaje anual autorizado por la Secretaría de la Función Pública, a tramitar ante la dependencia correspondiente, dictamen de justipreciación de rentas respecto de la cantidad

solicitada por la "ARRENDADORA", en tanto el "ARRENDATARIO" pagará el mismo importe de renta consignado en el presente instrumento, en el entendido de que una vez autorizado el incremento, se hará el pago retroactivo a partir de la fecha de suscripción del nuevo vínculo jurídico y conforme a los mecanismos previstos en los Lineamientos para el arrendamiento de inmuebles, así como a lo dispuesto en la Política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento inmobiliario.

En caso de terminación anticipada, el "ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito, a través de su representante a la "ARRENDADORA", su voluntad de dar por terminado el contrato por lo menos con treinta días de anticipación.

**Décima
Primera.-**

Subsistencia del contrato.- Las "PARTES" convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en caso de que el "ARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

**Décima
Segunda.-**

Rescisión del contrato.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente instrumento dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que realice por escrito con treinta días de anticipación.

**Décima
Tercera.-**

Pago en caso de terminación o rescisión.- A la terminación o rescisión de este contrato, el "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación y se formalice la entrega material del "INMUEBLE".

**Décima
Cuarta.-**

Devolución del "INMUEBLE".- El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" a la "ARRENDADORA" en el mismo buen estado en que lo recibió y al corriente en el pago de los servicios, con el deterioro natural causado por el uso.

**Décima
Quinta.-**

Derecho de preferencia.- En el caso de que la "ARRENDADORA" decida enajenar el "INMUEBLE", la "ARRENDATARIA" en este acto renuncia expresamente al derecho concedido en el artículo 2448-J del Código Civil Federal.

**Décima
Sexta.-**

Disposiciones legales aplicables.- Las "PARTES" convienen en que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

**Décima
Séptima.-**

Jurisdicción e interpretación.- Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las "PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, renunciando

al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Décima
Octava.-

Avisos y Notificaciones.- Para todos los efectos legales y cualquier aviso, notificación, solicitudes, requerimientos, exigencias, aprobaciones, consentimientos u otras comunicaciones que se deriven de este contrato por algunas de las "PARTES" las cuales serán por escrito y remitidas a la otra parte a su domicilio el cual señalan como sus domicilio convencionales, la "ARRENDADORA" el ubicado en Avenida Santa Fe número 481, Piso 5°, Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, C.P. 05349 y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 452, Primer Piso, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06760, Ciudad de México.

Leído que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enteradas de todo su alcance y fuerza legal, lo ratifican y lo firman en cuatro tantos, el día 21 de octubre del 2016, quedando dos ejemplares en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR LA "ARRENDADORA"

POR EL "ARRENDATARIO"



C. KARIME GARZA SERNA
REPRESENTANTE LEGAL DE GLIDER
PACHUCA, S. DE R.L. DE C.V.



LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO
APODERADO LEGAL

ÁREA USUARIA



LIC. ALEJANDRO BORJA
BALLESTEROS
DIRECTOR ESTATAL EN PACHUCA

Contrato No. I-AR-2016-32

Vo. Bo. Área Administrativa: Lic Gregorio Muñoz Aguilar 

Revisó: Lic. Gregorio Miguel Espinosa Aguirre 

Supervisó: Lic. Dora Nava García 

