

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte el C. Víctor E. Canavati Fraige, representado en este acto por el C. Jesús Franklin Canavati Fares, en su carácter de Apoderado Legal, a quien en lo sucesivo se le denominará la "ARRENDADORA", y por la otra el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representada en este acto por su Apoderado Legal, 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**

**A) Declara la "ARRENDADORA" por conducto de su representante que:**

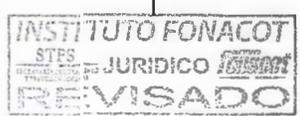
- I. Mediante Escritura Pública número 6,481 y 6,485 ambas de fecha 10 de diciembre de 1982, pasadas ante la fe del Lic. Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público 58 de la Ciudad de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, los Señores Víctor Armando Canavati Nader y Adrián Canavati Nader, adquirieron los derechos de propiedad, posesión y pleno dominio de los inmuebles ubicados en Avenida Melchor Ocampo Número 330 y 340 Ote, Colonia Monterrey Centro, C.P. 64000, Monterrey, Nuevo León.
- II. Con fecha 13 de julio de 1998, los Señores Víctor Armando Canavati Nader y Adrián Canavati Nader, mediante Escritura Pública número 11,478, protocolizada ante la fe del Lic. Enrique Morales Montemayor, Notario Público No. 85 de la Ciudad de Monterrey, formalizaron el Contrato de Donación de Inmueble respecto del predio ubicado en Avenida Melchor Ocampo Número 330 y 340 Ote, Colonia Monterrey Centro, C.P. 64000, Monterrey, Nuevo León, en favor de su padre el Señor Víctor E. Canavati Fraige, mismos que han quedado inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en Monterrey, Nuevo León, bajo el número 6,241 de fecha 21 de septiembre de 1998; inmuebles del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", una superficie de 572.00 metros cuadrados con 8 cajones de estacionamiento.
- III. No existe impedimento legal alguno para arrendar los inmuebles objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV.- Su apoderado legal está facultado para representarlo en el presente contrato como consta en la Escritura Pública No. 13,820 de fecha 12 de febrero de 2001, otorgado ante la fe del Lic. Enrique Morales Montemayor, Notario Público No. 85, de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, quien se identifica en este acto con su credencial para votar [REDACTED] expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral.
- V.- Su Registro Federal de Contribuyentes es [REDACTED] con clave catastral de los inmuebles números 1234011 y 1234002.
- VI.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no 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 encuentra inhabilitada para el servicio público.
- VII.- Para los efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]

Eliminado: una palabra quinta renglón del sexto párrafo. Datos de la Identificación Oficial. Credencial para votar con fotografía. Fundamento Legal: artículo 113 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 3 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 Insumo 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.

Eliminado: una palabra primer renglón del último párrafo. RFC de persona física. Fundamento Legal: artículo 113 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 3 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 Insumo 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.

[Handwritten signatures in blue ink]

Eliminado: Primer, segundo y tercer renglón del último párrafo. Domicilio. Fundamento Legal: artículo 113 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 3 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 Insumo 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.



**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 su Reglamento, 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 del 2014, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 del Distrito Federal, documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-01082014-115726 el día 1° 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 con Número Genérico EA-1003029 y Número Secuencial 5825 de fecha 11 de julio de 2017, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- VI.- La superficie mencionada en la Cláusula Primera del presente instrumento será distribuida de la siguiente forma:  
  
Superficie ocupada en metros cuadrados por servidores públicos: 163 m2; áreas de uso común interno del local: 71.72 m2 y áreas complementarias: 294.08 m2.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur en la Ciudad de México, C.P. 06760.

**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:
- III.- Que los bienes muebles que se encuentren dentro del inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato, son propiedad del "ARRENDATARIO" y de los cuales será responsable en los términos del Régimen de la Propiedad correspondiente.



**CLÁUSULAS**

**Primera.- Localización.-** La "ARRENDADORA", otorga en arrendamiento a el "ARRENDATARIO", una superficie de 572.00 metros cuadrados con 8 cajones de estacionamiento del inmueble ubicado en Avenida Melchor Ocampo Número 330 y 340 Ote, Colonia Monterrey Centro, C.P. 64000, Monterrey, Nuevo León, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

**Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".-** La "ARRENDADORA" se obliga a entregar a el "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 firmada por la "ARRENDADORA" misma que se agrega al presente contrato como Anexo 1 para formar parte integrante del mismo.

**Tercera.- Uso del "INMUEBLE".-** Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará como oficinas 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 a el "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, sin que exceda la fecha de terminación del contrato.

**Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".-** La "ARRENDADORA" hará las reparaciones estructurales necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado.

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

La "ARRENDADORA" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el "ARRENDATARIO" por los defectos y vicios ocultos del "INMUEBLE".

Adicionalmente, el "ARRENDATARIO" conservará y mantendrá en óptimo estado el "INMUEBLE", incluyendo sin limitación las partes interiores y exteriores del mismo, salidas de emergencia, ventanas, vidrios, instalación de servicios públicos, instalaciones de plomería y drenaje dentro del "INMUEBLE" o bajo la losa de piso, incluyendo libre flujo a la línea principal del drenaje, accesorios, calefacción aire acondicionado, equipos mecánicos exteriores que den servicios al "INMUEBLE" así como paredes interiores, pisos y cielos.

**Quinta.- Mejoras, adaptaciones y modificaciones.-** La "ARRENDADORA" expresa su conformidad para que el "ARRENDATARIO" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "INMUEBLE" arrendado, así como la instalación del anuncio que se colocará en la marquesina del local, que se incluyan en la relación que debidamente firmada por la "ARRENDADORA", misma que se agrega

al presente contrato como Anexo 2 para formar parte integrante del mismo. Para la realización de cualquier otra obra, el "ARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito la aprobación de la "ARRENDADORA". Respetando los elementos estructurales los cuales no podrán variar, y serán hechas de conformidad con el Proyecto Arquitectónico que someta el "ARRENDATARIO" a la aprobación de la "ARRENDADORA", los cuales deberán ser elaborados con estricto apego y observancia al Manual de Adecuaciones y Remodelaciones vigentes, y sus revisiones y modificaciones que sean emitidos por la "ARRENDADORA", el "ARRENDATARIO" será responsable de los daños a terceros que ocasionen los anuncios o marquesinas que instale.

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".

Asimismo, las partes acuerdan que el "ARRENDATARIO" deberá gestionar y obtener cualquier tipo de permiso o licencia necesaria para las modificaciones, remodelaciones o construcciones que realice en el inmueble arrendado; incluyendo las gestiones necesarias ante las autoridades que competan, asumiendo el "ARRENDATARIO" la responsabilidad sobre las multas, infracciones o clausura de obra que pudieran aplicarse.

**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, 2437 y 2483 fracción VI y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables a el "ARRENDATARIO", la "ARRENDADORA" la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, previa autorización por escrito, 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.

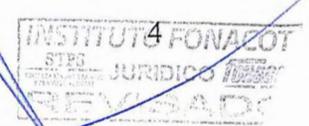
**Séptima.- Importe de la renta.-** Con base en la "Justipreciación de Renta Electrónica con Número Genérico EA-1003029 y Número Secuencial 5825 de fecha 11 de julio de 2017, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales", el "ARRENDATARIO" conviene en pagar a la "ARRENDADORA" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$114,400.00 (Ciento catorce mil cuatrocientos pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

**Octava.- Forma de pago.-** La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por el "ARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósitos que realizará a la cuenta [redacted] que la "ARRENDADORA" tiene a su favor en [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 a el "ARRENDATARIO"

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*



Eliminado: Tercer y cuarto renglón del séptimo párrafo. Datos de la Cuenta Bancaria (No. de Cuenta, CLASE, Sucursal y Plazo/Fundamento Legal: artículo 119 tercer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 46 y 142 de la Ley de Instituciones de Crédito y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como los lineamientos, Tercer y Cuarto párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito; Segundo fracciones I y II de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de resúmenes públicos. Motivación: Por tratarse de información que identifica un Secreto Bancario.

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 electricidad y teléfono, o cualquier otro servicio que requiera para la operación del "INMUEBLE" arrendado haciéndose responsable por cualquier tipo de recargos o intereses moratorio en caso de incumplimiento por parte del "ARRENDATARIO".

**Décima.- Vigencia del contrato.-** La vigencia del presente contrato será a partir del **15 de julio del 2017 y hasta el 14 de julio del 2021**, quedando entendido entre las partes que el mismo podrá prorrogarse hasta por un período igual bastando para ello que el "ARRENDATARIO" continúe ocupando el "INMUEBLE", en cuyo caso quedará a la elección de esta última acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato el "ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del "INMUEBLE" arrendado, y se encuentra al corriente en sus obligaciones, 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.

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 sus pretensiones de incremento a las oficinas administrativas del "ARRENDATARIO" en la localidad y ésta se compromete a tramitar ante la dependencia correspondiente, dictamen de justipreciación de rentas respecto de la cantidad solicitada por la "ARRENDADORA", cuando ésta supere el porcentaje anual autorizado por la Secretaría de la Función Pública, 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 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.-**

**Plazo de gracia.-** La "ARRENDADORA" concede al "ARRENDATARIO" un periodo de gracia de 3 (tres meses) contados a partir del **15 de julio al 14 de octubre de 2017**, período en el que no se cubrirá el importe de la renta.

**Décima Segunda.- 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 Tercera.- 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 se realice por escrito con treinta días de anticipación.

**Décima Cuarta.- 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.

**Décima Quinta.- Devolución del "INMUEBLE".-** El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" a la "ARRENDADORA" con el deterioro natural causado por el uso, mediante acta de entrega-recepción.

Al desocupar el inmueble, el "ARRENDATARIO" se obliga a devolverlo en el mismo estado y al corriente del pago de sus servicios libre de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, administrativo, fiscal o de obligación de terceros, salvo el deterioro que por el tiempo y uso normal que el inmueble haya sufrido. Así como en los términos establecidos en la Cláusula Quinta penúltimo párrafo de este contrato.

**Decima 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.

**Decima 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 y/o de Monterrey, Nuevo León, a elección de la parte actora, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

**Décima Octava.- Enajenación del "INMUEBLE".-** La "ARRENDADORA" podrá libremente gravar, ceder, transmitir o en cualquier forma enajenar total o parcialmente el "INMUEBLE" en todo tiempo durante la vigencia de este contrato previo aviso por escrito al "ARRENDATARIO", así como los derechos y obligaciones derivados de este mismo instrumento, incluyendo pero sin limitar el derecho de cobro de la renta y cualquier otra contraprestación económica a cargo del "ARRENDATARIO".

Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como sus domicilios convencionales la "ARRENDADORA" en primer nivel de la Torre de oficinas, ubicado en [REDACTED] y el [REDACTED]

Eliminado: Segundo y tercer renglón del último párrafo. Dominio Legal: artículo 110 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 3 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 Incumbente Trigésimo Octavo Párrafo de los Lineamientos Operativos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas. Motivación: Se omite información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

6  
INSTITUTO FONACOT  
SECRETARÍA DE JUSTICIA  
REVISADO

"ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur en la 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 por triplicado, el día 15 de julio de 2017, quedando un ejemplar en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

La "ARRENDADORA"

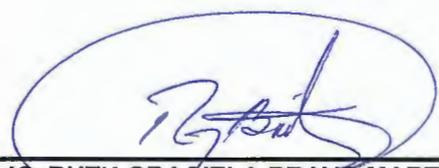
El "ARRENDATARIO"

  
SR. JESÚS FRANKLIN CANAVATI FARES  
Apoderado Legal

  
LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO  
Apoderado Legal

ÁREA USUARIA

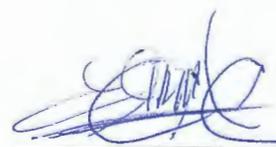
ÁREA USUARIA

  
LIC. RUTH GRACIELA BRAVO MARTÍNEZ  
Directora Regional Noreste

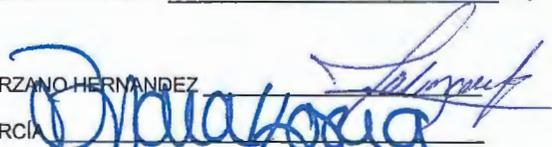
  
LIC. FRANCISCO SALAZAR GUADIANA  
Director Estatal

CONTRATO No. I-AR-2017-020

ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. ERIKA AMELIA VILLALOBOS CAMACHO 

ÁREA USUARIA

Revisó: LIC. MARGARITA SOLORZANO HERNÁNDEZ 

Supervisó: LIC. DORA NAVA GARCÍA 