



CONTRATO NO. I-AR-2019-020

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte Frutcar, S.A. de C.V. representado en este acto por el Sr. José Luis Cardona Vallín, a quien en lo sucesivo se le denominará el "ARRENDADOR", y por la otra el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representado en este acto por su Apoderado Legal, Lic. Enrique Mendoza Morfín, 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 el "ARRENDADOR" por conducto de su representante que:

- I.- Es propietario del inmueble ubicado en calle Adolfo López Mateos No. 520, Colonia Zona Centro, C.P. 2000, Aguascalientes, Aguascalientes, como consta en la escritura pública No. 30,821, de fecha 2 de julio de 2013, protocolizada ante la fe del Lic. Jesús Armando Ávila Guel, Notario Público No. 9 en Aguascalientes, Aguascalientes e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes bajo el número 32, del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie de 519.40 metros cuadrados.
- II.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- III.- Se identifica en este acto con credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con una vigencia al año 2025.
- IV.- El Registro Federal de Contribuyentes es el No. FRU080402GD3 y el número de clave catastral del inmueble objeto de arrendamiento en el presente contrato es el 01001010062029034.
- V.- 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.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Zona V, Sector 3, N-114 Central de Abasto, C.P. 09040, Ciudad de México.

#### 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 número 219,906, de fecha 8 de febrero del 2019, 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 82-7-18022019-194310 el día 18 de febrero del 2019, 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.

Eliminado OCR 0  
NÚMERO IDENTIFICADOR.  
Ubicado en el primer renglón del quinto párrafo.  
Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.  
Motivación: es un número donde los primeros cuatro dígitos corresponden a la clave de la sección de residencia del ciudadano, por lo que permite identificar el domicilio de su titular, el cual es un dato personal de carácter confidencial.



V.- El presente contrato fue celebrado en apego a la Justipreciación Electrónica de fecha 7 de junio de 2019, con número Genérico EA-1004288 y Secuencial 7986 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales a que se refiere el artículo 143 fracción XII de la Ley General 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: 122; áreas de uso común: 53.68 y áreas complementarias: 332.47.

VII.- Para los efectos 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.-** El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Adolfo López Mateos No. 520, Col. Zona Centro, C.P. 2000, Aguascalientes, Ags., con una superficie rentable de 519.40 metros cuadrados en lo sucesivo el "INMUEBLE".

**Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".-** El "ARRENDADOR" 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 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.

El "ARRENDADOR" 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.

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

**Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".-** El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las, cisternas, bombas de agua y tinacos.

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.

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

**Quinta.-**



**Mejoras, adaptaciones y modificaciones.-** El "ARRENDADOR" expresa su conformidad para que el "ARRENDATARIO" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "INMUEBLE" arrendado, así como anuncios o marquesinas, que se incluyan en la relación que debidamente firmada por las partes 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 del "ARRENDADOR".

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

**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", el "ARRENDADOR" la 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 con número genérico EA-1004288 y número Secuencial 7986 de fecha 7 de junio de 2019, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$60,000.00 (Sesenta mil pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

**Octava.-**

**Forma de pago.-** La renta y el mantenimiento serán cubiertos por el "ARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósitos que realizará a la [REDACTED] que el "ARRENDADOR" tiene a su favor en Banco Santander, S.A, sucursal 5535, Central de Abastos, dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

El "ARRENDADOR" 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 el "ARRENDADOR".

**Novena.-**

**Pago de cuotas de mantenimiento.-** La "ARRENDATARIA" se obliga a pagar a la "ARRENDADORA" mensualmente la cantidad de **\$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de cuota de mantenimiento, por lo que el "Arrendador" se compromete a utilizarla en los conceptos que a continuación se detallan:

- Vigilancia con guardia de seguridad las 24 hrs.
- Servicio de agua local
- Limpieza exterior del local
- Luz exterior del local
- Impermeabilización

Eliminado DATOS BANCARIOS (No. de Cuenta y CLABE). Ubicados en: segundo y tercer renglón del sexto párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y el Criterio 10/17 emitido por el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales; Motivación: A través de ellos se puede acceder a información relacionada con el patrimonio de una persona física o moral y/o realizar diversas transacciones, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

- Pintura exterior
- Desazolve o el procedimiento correspondiente para evitar, inundaciones, malos olores o cualquier otro factor que altere la operación del Arrendatario.



**Décima.-**

**Pago de servicios.-** Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono.

**Décima  
Primera.-**

**Vigencia del contrato.-** La vigencia del presente contrato será forzosa para el "ARRENDADOR" y voluntaria para el "ARRENDATARIO", la cual empezará a correr a partir del **1 de julio de 2019 al 14 de junio de 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 local arrendado, 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, el "ARRENDADOR" 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 ésta se compromete a tramitar ante la dependencia correspondiente el dictamen de justipreciación de rentas respecto de la cantidad solicitada por el "ARRENDADOR". 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 llevará a cabo la 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 al "ARRENDADOR", su voluntad de dar por terminado el contrato por lo menos con treinta días de anticipación.

**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 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" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

**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 en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Para todos los efectos que se deriven de este contrato las "PARTES" señalan como sus domicilios convencionales, el "ARRENDADOR" en Zona V, Sector 3, N-114 Central de Abasto, C.P. 09040, Ciudad de México y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, C.P. 06760, Colonia Roma Sur, Ciudad de México.

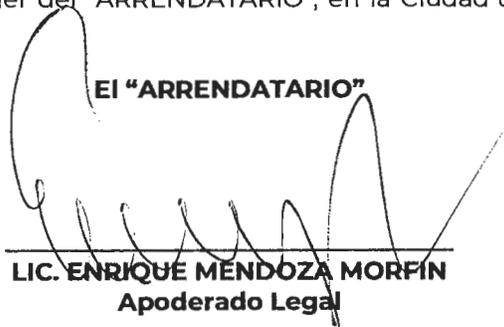
Leído que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enteradas de todo su alcance y fuerza legal lo ratifican y lo firman por triplicado, el día 27 de junio de 2019, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

**EI "ARRENDADOR"  
FRUTCAR, S.A. DE C.V.**



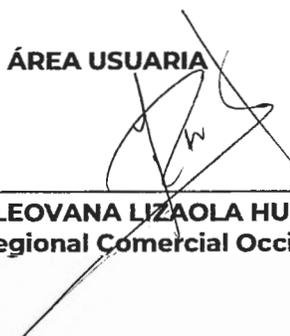
**C. JOSE LUIS CARDONA VALLIN  
Representante Legal**

**EI "ARRENDATARIO"**



**LIC. ENRIQUE MENDOZA MORFIN  
Apoderado Legal**

**ÁREA USUARIA**



**LIC. RUTH LEOVANA LIZAOLA HUERTA  
Directora Regional Comercial Occidente**

**CONTRATO No. I-AR-2019-020**

**ÁREA CONTRATANTE**

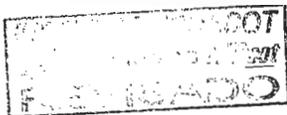
LIC. JACINTO POLANCO MONTERRUBIO 

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

Vo. Bo. Erika Amelia Villalobos Camacho 

Elaboró: Lic. Margarita Solórzano Hernández

Supervisó: Mtro Gerardo Roberto Pigeon Solórzano



**ANEXO 1**

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ADOLFO LÓPEZ MATEOS NO. 520, COLONIA ZONA CENTRO, C.P. 2000, AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES.-----

En la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes siendo las 11:00 horas del día 27 de Junio de 2019, se reunieron en las oficinas que ocupa la Dirección Estatal Aguascalientes, sita en Calle Adolfo López Mateos No. 520, Colonia Zona Centro, C.P. 2000, Aguascalientes, Aguascalientes, la Directora del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, Lic. Ruth Leovana Lizaola Huerta, quien en lo sucesivo se podrá llamar el Área Usuaria y el C. José Luis Cardona Vallín, en su carácter de arrendador, para proceder a la entrega - recepción del inmueble anteriormente descrito.-----

-----HECHOS:-----

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Calle Adolfo López Mateos No. 520, Colonia Zona Centro, C.P. 2000, Aguascalientes, Aguascalientes, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual, se encuentra en las condiciones de uso siguientes:-----

1. Presenta piso de granito en general en buen estado.-----
2. No cuenta con plafón suspendido ni luminarias.-----
3. No cuenta con puertas de intercomunicación.-----
4. Cuenta con una puerta de acceso principal y una lateral de emergencia fabricadas con aluminio y vidrio de 6mm.-----
5. Cancelería perimetral con vidrio de 6 mm y aluminio, con vidrios faltantes o estrellados 5 pzas.-----
6. No cuenta con muebles de baño.-----
7. Los módulos de los baños no presentan acabados y se encuentran en mal estado.-----
8. No cuenta con instalaciones eléctricas como lo son contactos o cableado.-----
9. Acabados en muros con pintura vinílica en malas condiciones.-----
10. Muros divisorios fabricados con panel de yeso en mal estado.-----
11. No cuenta con aire acondicionado.-----

No habiendo otro punto por tratar y completamente de acuerdo en las condiciones en que se realiza la entrega-recepción del inmueble antes descrito, se firma la presente acta de entrega-recepción el día 27 de Junio de 2019, por los que en ella intervinieron.-----

**EL "ARRENDADOR"**  
**FRUTCAR, S.A. DE C.V.**

**ÁREA USUARIA**



**C. JOSÉ LUIS CÁRDONA VALLÍN**  
**Representante Legal**



**LIC. RUTH LEOVANA LIZAOLA HUERTA**  
**Directora Regional Comercial Occidente**



CONTRATO NO. I-AR-2019-020

**ANEXO 2**

27 de Junio de 2019.

A quien corresponda:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupan las instalaciones de la Dirección Estatal del INSTITUTO FONACOT en Aguascalientes, Aguascalientes no se realizarán trabajos de remodelación o adecuación, sin embargo, expresa su conformidad para llevar a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones en anuncios o marquesinas, las cuales quedarán sujetas a lo que se determine en función del cambio de imagen Institucional, sin que ello sea causa en el incremento de renta.

Teniendo claro que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales, que realice el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores con sus propios recursos, pertenecerán a éste, teniendo la facultad para retirarlas en cualquier momento con el consentimiento del arrendador.

Sin más de momento, espero que lo anterior sea de utilidad.

**EL "ARRENDADOR"  
FRUTCAR, S.A. DE C.V.**

**C. JOSE LUIS CARDONA VALLIN  
Representante Legal**

**ÁREA USUARIA**

**LIC. RUTH LEOVANA LIZAOLA HUERTA  
Directora Regional Comercial Occidente**