



Contrato No. I-AR-2019-029

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte BERNABASTOS, S. A. de C.V., representada en este acto por la C. Ilda María Guadalupe Sánchez Ceballos, en su carácter de representante legal, en lo sucesivo la "ARRENDADORA", y por la otra parte, el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representado en este acto por el Subdirector General de Administración y 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 la "ARRENDADORA" por conducto de su representante legal que:

I.- Por escritura pública número 2,562, de fecha 18 de septiembre de 1990, pasada ante la fe del Lic. Cesar Ramírez Casillas, Notario Público Suplente Adscrito y Asociado al Titular N° 37 de Guadalajara, Jalisco; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, bajo el documento número 37, folios del 243 al 251, del libro 6043, de la Sección Primera de la Oficina; el inmueble, materia del presente contrato fue adquirido por **PROMOTORA BERNA, S. A de C. V.**

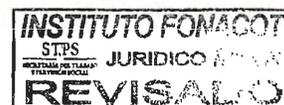
Mediante escritura pública número 14, 366, de fecha 01 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Ramón Quiñones Ruíz, Notario Público número 18 de Zapopan, Jalisco, se formaliza la transmisión a favor de **BERNABASTOS, S. A. de C.V.**, la nuda propiedad del inmueble, materia del presente contrato de arrendamiento, ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas, edificio Central, Zona H 102, número 2305, Col. Mercado de Abastos. C.P. 44530. Guadalajara, Jalisco. El cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", una superficie de 300 metros cuadrados y 4 espacios de estacionamiento.

II.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.

III.- Bajo protesta de decir verdad señala que cuenta con las suficientes facultades para representarlo en el presente contrato, las cuales no le han sido modificadas o revocadas a la fecha, tal y como consta en la escritura pública número 14, 424, de fecha 23 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Jorge Ramón Quiñones Ruiz, Notario Público número 18, de la ciudad de Zapopan, Jalisco; y que se identifica en este acto con credencial para votar número [REDACTED] con vigencia al 2024, expedida por el Instituto Federal Electoral, hoy Instituto Nacional Electoral.

IV.- Su Registro Federal de Contribuyentes BER160621KN5 y el número de clave catastral de inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es el D6514598050.

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.



Eliminado OCR 0
NÚMERO
IDENTIFICADOR.
Ubicado en el sexto 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.
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.



VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas número 2305, Plaza Abastos Zona 1, Local 10, Mercado de Abastos. C.P. 44530, Guadalajara, Jalisco.

B) Declara el "ARRENDATARIO" por conducto de su Apoderado Legal 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 de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 del Distrito Federal, instrumento documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-1802209-194310, 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 número **32201**, y de la partida presupuestal número **35102** por concepto de mantenimiento, las cuales se encuentran debidamente autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- V.- El presente contrato fue celebrado en apego al Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica, emitido con fecha 11 de junio de 2019, con número Genérico EA-1003299-A y Secuencial 7995, expedido por la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- VI.- Que la superficie mencionada en la Declaración I del presente instrumento será distribuida de la siguiente forma:

Superficie ocupada en metros cuadrados por servidores públicos: 98.00; áreas de uso común: 43.12 y áreas complementarias: 160.27.

VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur. C.P. 06760. Ciudad de México. Demarcación Territorial Cuauhtemoc.

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", el inmueble ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas, edificio Central, Zona H 102, número 2305, Col. Mercado de Abastos, C.P. 44530, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; con una superficie rentable de 300.00 metros cuadrados y 4 espacios de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

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 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 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.

Cuarta. - Conservación del "INMUEBLE". La "ARRENDADORA" hará las reparaciones 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 después de recibido el aviso por escrito del "ARRENDATARIO", éste quedará autorizado 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".

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 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 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. El presente contrato fue celebrado en apego apego al Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica, emitido con fecha 11 de junio de 2019, con número Genérico EA-1003299-A y Secuencial 7995, expedido por la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, por lo que el "ARRENDATARIO" conviene en pagar la "ARRENDADORA" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$48,000.00 (Cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Octava. - Forma de pago. El pago de la renta y del mantenimiento serán cubiertos por el "ARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósitos que realizará a la cuenta  que la "ARRENDADORA" tiene a su favor en **BBVA Bancomer, Sucursal 0820, Plaza Zapopan**, 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 cuotas de mantenimiento. El ARRENDATARIO se obliga a pagar a la "ARRENDADORA" mensualmente la cantidad de **\$3,500.00 (Tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado por concepto de cuota de mantenimiento. La cual se utilizará en seguridad, limpieza de las áreas comunes, limpieza y mantenimiento de las áreas verdes, pago de energía eléctrica del alumbrado de las áreas comunes, impermeabilización y desazolve.

Décima. - Pago de servicios. Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono y suministro de agua potable.

Décima Primera. - Vigencia del contrato. La vigencia del presente contrato será a partir del 01 de julio de 2019 hasta el 30 de junio del 2021, forzoso para la "ARRENDADORA" y voluntario para el "ARRENDATARIO", 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.

Eliminado DATOS
BANCARIOS (No. de
Cuenta y CLABE).
Ubicados en: tercer
renglón del cuarto
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.



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 éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine, conforme a los mecanismos previstos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes, 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 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 la "ARRENDADORA", 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" a la "ARRENDADORA" con el deterioro natural causado por el uso, en el transcurso del tiempo y por el uso normal a que fue destinado el INMUEBLE.

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.

Para todos los efectos que se deriven de este contrato, las "PARTES" señalan como sus domicilios convencionales: la "ARRENDADORA" el ubicado en *Avenida Lázaro Cárdenas número 2305, Plaza Abastos Zona 1, Local 10, Mercado de Abastos. C.P. 44530, Guadalajara, Jalisco*; y el



"ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06760, Ciudad de México.

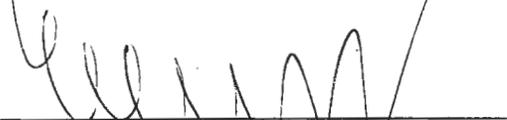
Leído que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enteradas de todo su alcance y fuerza legal lo ratifican y lo firman por triplicado, el día 28 de junio de 2019, quedando un ejemplar en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

La "ARRENDADORA"



C. ILDA MARÍA GUADALUPE SÁNCHEZ
CÉBALLOS

EI "ARRENDATARIO"



LIC. ENRIQUE MENDOZA MORFIN
Subdirector General de Administración
y Apoderado Legal

Área usuaria



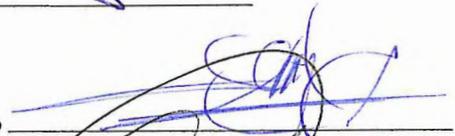
LIC. VERÓNICA GUADALUPE
MOCTEZUMA PÉREZ
Directora Estatal en Guadalajara

CONTRATO No. I-AR-2019-029

ÁREA CONTRATANTE

Lic. Jacinto Polanco Monterrubio 

ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. Erika Amelia Villalobos Camacho 

Elaboró: Lic. Sofiá Alejandra Solís Cebos 

Supervisó: Mtro. Gerardo Roberto Pigeon Solórzano 

ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN:-----
AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS, EDIFICIO CENTRAL, ZONA H 102, NÚMERO 2305, COL. MERCADO
DE ABASTOS, C.P. 44530, CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO.-----

En la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo las 11:00 horas del día 28 de junio de 2019, se reunieron en las oficinas que ocupa la Dirección del Instituto FONACOT, sita en Avenida Lázaro Cárdenas, edificio Central, Zona H 102, número 2305, Col. Mercado de Abastos, C.P. 44530, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, la Directora Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, Lic. Verónica Guadalupe Moctezuma Pérez en su carácter de Área Usuaria y la C. Ilda María Guadalupe Sánchez Ceballos en su carácter de representante legal del inmueble mencionado con anterioridad, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Arrendador, para proceder a la entrega- recepción del inmueble anteriormente descrito. -----

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas, edificio Central, Zona H 102, número 2305, Col. Mercado de Abastos, C.P. 44530, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:-----

Superficie de 300 mts para oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT, recibíendose con: El local se encuentra en obra gris, sin ninguna adecuación especial.-----

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 28 de junio de 2019, por los que en ella intervinieron.-----

LA "ARRENDADORA"

ÁREA USUARIA



C. ILDA MARÍA GUADALUPE SÁNCHEZ
CEBALLOS



LIC. VERÓNICA GUADALUPE
MOCTEZUMA PÉREZ
Directora Estatal en Guadalajara

ANEXO 2

28 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 del INSTITUTO FONACOT en Guadalajara, Jalisco, 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.

LA "ARRENDADORA"



**C. ILDA MARÍA GUADALUPE SÁNCHEZ
CEBALLOS**

ÁREA USUARIA



**LIC. VERÓNICA GUADALUPE
MOCTEZUMA PÉREZ**
Directora Estatal en Guadalajara