



CONTRATO No. I-AR-2021-023

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la empresa **SILVER PLUS, S.A.P.I. DE C.V.**, representada por el **C. José Cojab Saba**; 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**, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el **"ARRENDATARIO"**, representado en este acto por su apoderado legal el **C. José Zé Gerardo Cornejo Niño**, quienes se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

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

- I.- Su representada se constituyó como una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable de conformidad con las leyes mexicanas, como consta en la escritura pública número 28,874 de fecha 6 de febrero de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Jorge A.D. Hernández Arias, notario público número 152 del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, con el folio mercantil electrónico número 512369-1 el día 2 de abril de 2014.
- II.- Su representada es propietaria del local comercial objeto del presente contrato de arrendamiento ubicado en el inmueble de la Calle Rebull, número 3, Colonia Mixcoac, Demarcación Territorial Benito Juárez, Código Postal 03910 Ciudad de México, como lo acredita con la escritura pública número 175,498 de fecha 6 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, notario público número 116 del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, en el folio real número 9403518; del cual otorga en arrendamiento al ARRENDATARIO, el local comercial, con una superficie de 252.55m² (doscientos cincuenta y dos metros con cincuenta y cinco centímetros) y 8 (ocho) cajones de estacionamiento.
- III.- Cuenta con poder general para actos de administración lo que acredita con la escritura pública número 28,874 de fecha 6 de febrero de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Jorge A.D. Hernández Arias, notario público número 152 del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México, donde consta que se le delegaron las facultades del Consejo de Administración a que se refiere el artículo Décimo Primero de los estatutos sociales; facultades legales suficientes para obligar a su representada en los términos y condiciones del presente contrato, y en este acto se identifica con su pasaporte número [REDACTED] expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con fecha de caducidad al 9 de junio de 2021.
- IV.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- V.- Se encuentra inscrita en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes SPL1402064G6.
- VI.- El número de clave catastral del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento es: 039-210-01-000-3.
- VII.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguna de las personas físicas que integran la empresa, desempeñan 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.

Eliminado NÚMERO DE PASAPORTE Ubicado en el séptimo renglón del quinto párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 fracción I y segundo transitorio de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Artículo 3 fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. Motivación: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Calle Vito Alessio Robles número 12, Piso 3-A, Colonia Florida, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, Código Postal 01030 de la Ciudad de México.

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, de conformidad con lo establecido en la Ley del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 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 220,592, de fecha 9 de agosto del 2019, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, notario público número 35 del Distrito Federal hoy Ciudad de México; documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-26082019-142538 el día 26 de agosto 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, denominada "Arrendamiento de edificios y locales" que se encuentran debidamente autorizada por la Subdirección General de Administración del Instituto FONACOT, mediante el oficio número SGA-067-2021 de fecha 5 de febrero de 2021.

V.- El presente contrato fue celebrado por el artículo 3 del "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2020.

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: 81.00m² (ochenta y un metros cuadrados); áreas de uso común: 35.11m² (treinta y cinco metros con once centímetros) y áreas complementarias: 136.44m² (ciento treinta y seis metros con cuarenta y cuatro centímetros).

VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 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.- Se reconocen la personalidad con la que se ostentan y manifiestan que las facultades con que actúan no les han sido revocadas o modificadas en forma alguna.

III.- Es su voluntad renovar y en consecuencia celebrar el presente contrato; sujetándose a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- Localización.- La "ARRENDADORA", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el local comercial del inmueble ubicado en Calle Rebull, número 3, Colonia Mixcoac, Demarcación Territorial Benito Juárez, Código Postal 03910 Ciudad de México, con una superficie rentable de 252.55 (doscientos cincuenta y dos metros con cincuenta y cinco centímetros) y 8 (ocho) cajones 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.

Al "ARRENDATARIO" le queda expresamente prohibido almacenar sustancias peligrosas, explosivas, corrosivas, inflamables o tóxicas dentro del "INMUEBLE" arrendado.

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, incluida la cisternas y los tinacos.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 8 (ocho) 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. El "ARRENDATARIO" será responsable de los daños a terceros que ocasionen los anuncios o marquesinas que instale.

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".

EdP

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.

Toda mejora o acondicionamiento realizado al "INMUEBLE" en cuestión y que no sea susceptible de retiro, esté colocado, anclado tanto al techo, muros o piso y que al retirarlo o desprenderlo pueda dañar o des acondicionar el "INMUEBLE" arrendado quedará en beneficio del mismo.

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 "ARRENDATARIO" conviene en pagar a la "ARRENDADORA" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$98,000.00 (noventa y ocho mil pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Asimismo, las "PARTES" convienen que la "ARRENDADORA" deberá pagar el Impuesto Predial, el Impuesto Sobre la Renta y cualquier otro impuesto que tenga la obligación legal de pagar por las rentas cobradas durante la vigencia del presente contrato, así como cualquier prórroga que pudiera darse del mismo.

Octava.- Forma de pago.- La cantidad señalada en la Cláusula Séptima será cubierta por el "ARRENDATARIO", mediante depósitos dentro de los 20 (veinte) días naturales posteriores a la entrega formal de los recibos y a mes vencido, a través de transferencia electrónica a la cuenta bancaria que señale la "ARRENDADORA" por escrito, firmado por su apoderado o representante legal al Instituto FONACOT.

La "ARRENDADORA" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución bancaria, siempre que dé aviso al "ARRENDATARIO" por lo menos con 10 (diez) días naturales de anticipación a la presentación del recibo, la solicitud de modificación deberá ser firmada por la "ARRENDADORA".

Décima.- Pago de servicios.- Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de agua, electricidad y teléfono, haciéndose responsable por cualquier tipo de recargos o interés moratorio en caso de incumplimiento por parte del "ARRENDATARIO". Siendo el "ARRENDATARIO" quien contratará con las compañías correspondientes respecto a telefonía, energía eléctrica, y agua o cualquier otro servicio que requiera para la operación del "INMUEBLE" arrendado.

Décima Primera.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será a partir del **31 de mayo de 2021 al 31 de mayo de 2022**, 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 este último acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato la "ARRENDADORA" manifestara su interés en seguir arrendando el "INMUEBLE", y el "ARRENDATARIO" deseara continuar con el uso del local arrendado, éste tendrá entonces 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 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 Nacionales, 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 realizará la suscripción del nuevo vínculo jurídico 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 apoderado o representante a 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.

Asimismo, de conformidad con el artículo 2409 del Código Civil Federal y sus correlativos, este arrendamiento subsistirá sobre cualquier enajenación, gravamen, hipoteca o donación que afecte al inmueble; actos jurídicos que en ninguna forma perjudicarán los términos del presente contrato.

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.

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" en Calle Vito Alessio Robles número 12-A, Piso 3, Colonia Florida, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, Código Postal 01030 de la Ciudad de México y el



"ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06760, 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 28 de mayo de 2021, quedando un ejemplar en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR LA "ARRENDADORA"



C. JOSÉ COJAB SABA
Representante Legal

POR EL "ARRENDATARIO"



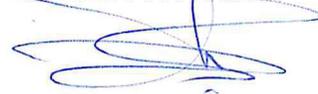
C. JOSÉ ZÉ GERARDO CORNEJO NIÑO
Apoderado Legal

ÁREA REQUINENTE



C. RUTH GRACIELA BRAVO MARTÍNEZ
Subdirectora General Comercial

ÁREA USUARIA



C. MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ ROJAS
Directora de Plaza Mixcoac

ÁREA CONTRATANTE



C. Erika Helena Psihas Valdés
Directora de Recursos Materiales y Servicios Generales

ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. C. Erika Amelia Villalobos Camacho
Subdirectora de Infraestructura de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales

Elaboró: C. Margarita Solórzano Hernández
Coordinador Administrativo de Alta Responsabilidad

Supervisó: C. Ricardo Alfredo Peralta Martínez
Director de lo Consultivo y Normativo

ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DE REBULL NÚMERO 3, COLONIA MIXCOAC, DEMARCACIÓN TERRITORIAL BENITO JUÁREZ, C. P. 03910, CIUDAD DE MÉXICO.

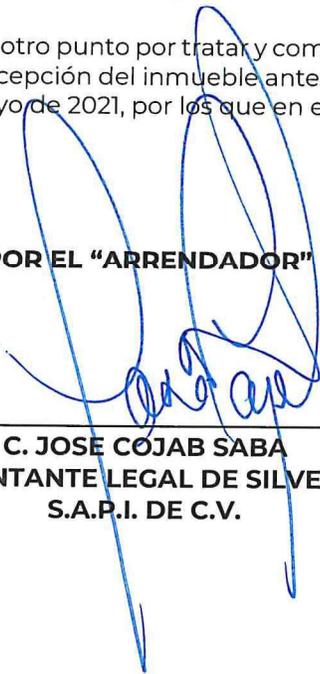
En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 28 de mayo de 2021, se reunieron en las oficinas de atención al público del Instituto FONACOT, sito en calle de Rebull número 3, Colonia Mixcoac, Demarcación Territorial Benito Juárez, C.P. 03910, Ciudad de México, la Directora del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. María del Carmen Hernández Rojas, que en lo sucesivo se podrá llamar el Área Usuaria y el C. Jose Cojab Saba, en su carácter de arrendador, para proceder a la entrega - recepción del inmueble multicitado.

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

1.- En este acto se procede a realizar la entrega del inmueble ubicado en calle de Rebull número 3, Colonia Mixcoac, Demarcación Territorial Benito Juárez, C.P. 03910, Ciudad de México, con una superficie rentable de 252.55 metros cuadrados, para ser ocupado por la oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT, recibándose con: Pisos, Plafón, Luminarias, Cancelería en interiores y fachada, Muebles de baños y accesorios de baño, Instalaciones eléctricas para contactos normales y regulados, Carpintería, Instalación de canalización para sistema de voz y datos, Acabados en muros con pintura vinílica, Muros divisorios fabricados con panel de yeso, Servicio de ocho cajones de estacionamiento.

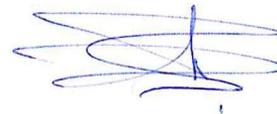
No habiendo otro punto por tratar y completamente de acuerdo en las condiciones en que se realiza la entrega-recepción del inmueble antes descrito, se firma la presente acta de entrega-recepción el día 28 de mayo de 2021, por los que en ella intervinieron.

POR EL "ARRENDADOR"



C. JOSE COJAB SABA
REPRESENTANTE LEGAL DE SILVER PLUS,
S.A.P.I. DE C.V.

"ÁREA USUARIA"



C. MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ ROJAS
DIRECTORA DE PLAZA MIXCOAC

cedp

ANEXO 2

28 de mayo de 2021.

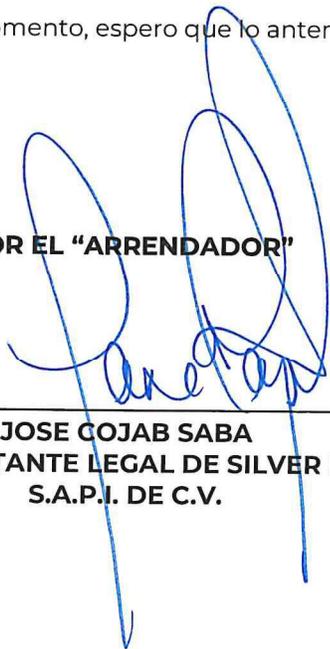
A QUIEN CORRESPONDA:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupan las instalaciones de la oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT en la calle de Rebull número 3, Colonia Mixcoac, Demarcación Territorial Benito Juárez, C.P. 03910, Ciudad de México, 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 quedaran 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.

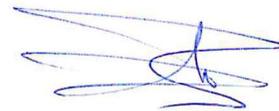
Sin más de momento, espero que lo anterior sea de utilidad.

POR EL "ARRENDADOR"



JOSE COJAB SABA
REPRESENTANTE LEGAL DE SILVER PLUS,
S.A.P.I. DE C.V.

"ÁREA USUARIA"



C. MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ ROJAS
DIRECTORA DE PLAZA MIXCOAC



