



Contrato No. I-AR-2024-002

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte el CI BANCO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL E IRREVOCABLE NUMERO CIB/2323, a quien en lo sucesivo se le denominará el "ARRENDADOR"; representado en este acto por INDEJOB, S.A. de C.V., a través de su apoderado legal el C. Alejandro Luna Hornelas 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. Fernando Zepeda Delgadillo, quienes se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

A) Declara el "ARRENDADOR" por conducto de su apoderado legal, que:

- I.- Es una sociedad anónima, Institución de Banca Múltiple constituida de conformidad con las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235, en la cual se hace constar la constitución de la sociedad bajo la denominación de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple y autorizada para actuar como fiduciario del Fideicomiso de Actividad Empresarial e Irrevocable CIB/2323, mismo que se constituyó mediante la celebración de un Contrato privado de fecha 4 de septiembre de 2015, celebrado por una parte y en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios, CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple actuando única y exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato Maestro de Fideicomiso de Actividad Empresarial e Irrevocable No F/00956, y N5 S.A. de C.V.; y por otra parte en calidad de fiduciario CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple.

Por escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachí Aguarió, Notario Público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo folio mercantil número 66277 y 384235 con fecha 23 de abril del 2014, mediante la cual se hizo constar las protocolizaciones de las actas de asambleas generales extraordinarias de accionistas de las sociedades The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, mediante las cuales se acordó, entre otros asuntos, la fusión de ambas sociedades, subsistiendo la primera como fusionante y extinguiéndose la segunda como fusionada, así como el cambio de denominación de la fusionante para quedar con la que ahora ostenta CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Con fecha 4 de septiembre de 2015, celebró en su calidad de Fiduciaria el Contrato de Fideicomiso de Actividad Empresarial e Irrevocable No. CIB/2323 del Contrato Maestro de Fideicomiso de Actividad Empresarial e Irrevocable No. F/00956 [el Fideicomiso BAMR] y N5, S.A. de C.V., identificada como "Fideicomiso MC/N5 CIB/2323".

- II.- Es propietaria del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento ubicado en Avenida Francisco Villa 1526, Fraccionamiento Los Sauces en el Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, lo que acredita con la escritura pública número 62,148 de fecha 30 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, notario público número 246 en la Ciudad de México, se hizo constar el contrato de compraventa en favor de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple [actuando como Fiduciario del Fideicomiso CIB/2323] donde se encuentra construido un centro comercial denominado "Macroplaza Puerto Vallarta"; cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, bajo el folio real número 4098980 el día 16 de febrero de 2017.

Que mediante escritura pública número 27,881 de fecha 29 de diciembre de 2022, otorgada ante la fe del Lic Gerardo Gaxiola Díaz, notario público número 167 en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa; otorgó en favor



de su Administrador y Desarrollador del Fideicomiso, INDEJOB, S.A. de C.V., el poder general para actos de administración, para dar en arrendamiento el inmueble ubicado en Avenida Francisco Villa 1526, Colonia Los Sauces en Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, del centro comercial denominado "Macroplaza Puerto Vallarta", y del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" el Local H10, Planta Alta, con una superficie rentable de 175m2, en lo sucesivo el "Inmueble".

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

IV.- Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes clave número FMC150904819.

V.- El "ARRENDADOR" declara y reconoce que el INMUEBLE objeto del presente Contrato no es de procedencia ilícita y la propiedad de este no deriva de los hechos ilícitos establecidos en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 1ro de la Ley Nacional de Extinción de Dominio. Lo anterior, con la finalidad de gozar de la presunción de buena fe establecida en el artículo 15 de la referida Ley.

Que actúa con absoluta buena fe en la celebración de este contrato, al no tener conocimiento alguno sobre si el "ARRENDATARIO" se encuentra o ha estado involucrado, directa o indirectamente, en la comisión de delitos, particularmente aquellos que establece el artículo 4 de la Ley Nacional de Extinción de Dominio y los que menciona el artículo 22 Constitucional, por lo que hasta donde es de su conocimiento el "ARRENDATARIO" se dedica exclusivamente a la realización de actividades lícitas.

VI.- Que el C. Alejandro Luna Hornelas, para la celebración del presente contrato, cuenta con facultades suficientes en términos de la escritura pública número 23,791, de fecha 30 de abril de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Gaxiola Díaz, notario público número 167 en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, las cuales bajo protesta de decir verdad a la fecha no le han sido modificadas en forma alguna y se identifica en este acto con pasaporte número [REDACTED] expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con vigencia al 6 de abril de 2032.

VII.- 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 "B", que forma parte integrante del mismo, y para cualquier adecuación, remodelación, operación del INMUEBLE, entregado que este sea al "Arrendatario", existe un Manual de Adecuaciones, Remodelaciones y Reparaciones (en lo sucesivo denominado como el "Manual") que se acompaña a este Contrato como ANEXO "C" y que forma parte integrante del mismo

VIII.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es 067-01-0001-003-366-00001-00-0000.

IX.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguna de las personas físicas que integran la empresa, 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.

XI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]

Eliminado:
PASAPORTE: Ubicado en el penúltimo renglón de la fracción VI del inciso A) de las DECLARACIONES.
Fundamento Legal: Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con 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: En razón de ser clave única e irrepetible, que por su estructura permite identificar al titular, su edad y fecha de nacimiento, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

Eliminado: DOMICILIO: Ubicado en el primer y segundo de la fracción XI del inciso A) de las DECLARACIONES.
Fundamento Legal: Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con 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: Es el lugar de residencia habitual de una persona física para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, en el que no puede ser molestada sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.



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 197,381, de fecha 22 de enero del 2024, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México; documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, con el folio 82-7-09022024-175038 de fecha 9 de febrero de 2024, de conformidad con lo dispuesto 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 encuentra debidamente autorizada, por la Subdirección General de Administración del Instituto FONACOT, mediante el oficio número SGA/0647/07/2024 de fecha 22 de julio de 2024.
- V.- El presente contrato fue celebrado de conformidad con el Dictamen Valuatorio de fecha 14 de agosto de 2024, con número de Solicitud 2024-3540, número Secuencial 01-24-377 y número Genérico A-05459-A-ZNA, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, acorde con lo dispuesto en el 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 9 de octubre de 2023.
- VI.- Que bajo protesta de decir verdad, declara que toda la información asentada en el presente Contrato de Arrendamiento y adjunta al presente como Anexos, 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, el "ARRENDADOR" está obligado a presentar los avisos correspondientes a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o a la Autoridad de que se trate, que conforme a la Ley le sea competente, autorizando en este acto al "ARRENDADOR" a proporcionar la información que le haya sido requerida al "ARRENDATARIO" por correo electrónico o por escrito la que deberá ser entregada dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al requerimiento correspondiente.
- 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, en la 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 Local H10 Planta Alta del centro comercial denominado "Macroplaza Puerto Vallarta" ubicado en Avenida Francisco Villa 1526, Colonia Los Sauces, C.P. 48328, en Puerto Vallarta, Estado de Jalisco; con una superficie rentable de 175m2, cuya localización se identifica con mayor precisión en el plano que se adjunta al presente Contrato como Anexo "A"; 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 y con la planta arquitectónica con ubicación de acometidas, fachada arquitectónica y corte arquitectónico que se anexa en el Anexo "A1" y de conformidad a los alcances estipulados en el Anexo A2.

El "ARRENDADOR" se compromete a entregar al "ARRENDATARIO" el INMUEBLE de conformidad con los alcances estipulados en el Anexo A2 en 97 días, es decir del 13 de diciembre de 2024 al 19 de marzo de 2025, previa entrega del contrato firmado por parte del "ARRENDATARIO" al "ARRENDADOR".

En caso de que, el "ARRENDATARIO" no acuda a la fecha y hora programada por ambas partes para la recepción del INMUEBLE, las partes acuerdan que en automático la nueva fecha para la recepción de INMUEBLE, será 24 horas posteriores a la fecha indicada inicialmente por el "ARRENDADOR", salvo que las partes acuerden una nueva fecha, en caso de que el "ARRENDATARIO" no acuda a la nueva fecha para la recepción del mismo, se entenderá como entregado el INMUEBLE y el acta de entrega será firmada únicamente por el "ARRENDADOR", teniendo los mismos efectos como si hubiera sido firmado por ambas partes, y por consecuencia iniciará el Plazo de Gracia para Adaptación.

A partir de la fecha en la que le sea entregada al "ARRENDATARIO" la posesión del INMUEBLE, le corresponde al "ARRENDATARIO", la responsabilidad absoluta con respecto de los derechos y obligaciones establecidos a los ARRENDATARIOS conforme al Código Civil Federal y su correlativo al Código Civil para el Estado de Jalisco.

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 "ARRENDATARIO" se obliga a usar el INMUEBLE exclusivamente para el uso referido en la presente cláusula.

El "ARRENDATARIO" se obliga a apegarse y respetar el Anexo "D" (en lo sucesivo denominados como los "Usos Prohibidos") o sus análogos, o en oposición a cualquier norma jurídica aplicable dentro de los Estados Unidos Mexicanos.

El "ARRENDADOR" autoriza a la "ARRENDATARIA" 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 conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado conforme al mantenimiento general que corresponda en el Centro Comercial.

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".

El "ARRENDATARIO" en términos del artículo 2444 del Código Civil Federal, conservará y mantendrá en óptimo estado el INMUEBLE y cada parte del mismo.

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 con previa autorización por escrito de EL "ARRENDADOR" y de conformidad al Manual y Reglamento del Centro Comercial y con las normas y demás lineamientos estipulados por la Administración del Centro Comercial, 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 especiales 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".

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.

El "ARRENDATARIO" deberá instalar un anuncio luminoso en la fachada del INMUEBLE de acuerdo con lo autorizado en el Proyecto Ejecutivo presentado al "ARRENDADOR" y lo conservará bien reparado, además se obliga a sacar en paz y a salvo al "ARRENDADOR" de cualesquier pérdida, costo, daño, perjuicio o gasto que resulte de tal instalación, de su mantenimiento o remoción de dicho anuncio.

Sexta.- Siniestros y Seguros.- 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, de conformidad con 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.

El "ARRENDATARIO" contratará y mantendrá vigente desde la entrega del local y durante el Plazo de Vigencia y/o mientras ocupe el INMUEBLE, una póliza de seguro de responsabilidad civil que incluya las coberturas de actividades e inmuebles y arrendatario, para amparar los daños causados a terceros, incluyendo las construcciones edificadas sobre el INMUEBLE, que cubra en un monto suficiente para la reparación del daño de cualquier reclamación.

Séptima.- Importe de la renta.- Con base en el Dictamen Valuatorio de fecha 14 de agosto de 2024, con número de Solicitud 2024-3540, número Secuencial 01-24-377 y número Genérico A-05459-A-ZNA, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual la cantidad de \$45,600.00 (cuarenta y cinco mil seiscientos

pesos 00/100 M. N.), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, misma que comenzará a pagarse a partir a la conclusión del periodo de gracia, a que se hace referencia en la Cláusula Decima Segunda de este instrumento.

Asimismo, las "PARTES" convienen que el "ARRENDADOR" 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.

El "ARRENDADOR" entregará al "ARRENDATARIO" la factura correspondiente. Dicha factura deberá cumplir con las disposiciones fiscales aplicables en México, en el entendido que todas las facturas que se emitan tendrán la fecha de pago del mes que corresponde al pago de la Renta. Si el "ARRENDATARIO" incumple en el pago del importe de la renta o del importe del mantenimiento o cualquier otro concepto pagadero conforme a cualquier estipulación de este Contrato, el "ARRENDADOR" tendrá derecho a ejercitar todos los derechos, acciones y recursos estipulados y derivados del presente Contrato, incluyendo el de rescindirlo sin responsabilidad alguna para este último.

El pago del importe de las rentas quedará sujeto a la disponibilidad presupuestaria correspondiente, en términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento.

Octava.- Importe de Mantenimiento.- El "ARRENDATARIO", conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de mantenimiento mensual la cantidad de \$4,560.00 [cuatro mil quinientos sesenta pesos 00/100 M.N.] más el Impuesto al Valor Agregado, que es equivalente al 10% del importe de Renta.

El "ARRENDADOR" tiene el derecho exclusivo de usar y disponer de las áreas comunes del Centro Comercial. El "ARRENDATARIO" no tendrá injerencia alguna sobre uso y destino de áreas comunes obligándose este último a pagar el importe de mantenimiento señalado en el párrafo anterior (en lo sucesivo y con antelación denominada como "Cuota de Mantenimiento"), pagadera de conformidad a la cláusula séptima del presente contrato, junto con el importe de renta. La Cuota de Mantenimiento será utilizada para el mantenimiento, adaptación, reparación y demás gastos que sean necesarios y convenientes para el uso adecuado del Centro Comercial; tales como mantenimiento de equipos e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, suministro de agua potable, la impermeabilización de techos, pisos y paredes, así como limpieza y mantenimiento de fachadas y vidrios, incluidas las áreas comunes; de conformidad con lo que establece el Reglamento. Contra el pago de la Cuota de Mantenimiento, el "ARRENDADOR" extenderá una factura fiscalmente aprobada por el Servicio de Administración Tributaria en la cantidad correspondiente.

Novena.- Forma de pago.- La cantidad señalada en la Cláusula que antecede y el importe de renta será cubierta por el "ARRENDATARIO", mediante depósitos dentro de los primeros 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 el "ARRENDADOR" a continuación:

Titular de la Cuenta: [REDACTED]
Número de Cuenta: [REDACTED]
Clabe: [REDACTED]
Moneda Nacional
Banco: [REDACTED]

El "ARRENDADOR" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución bancaria, siempre que dé 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".

Décima.- Pago de servicios.- Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, telefonía, suministro de agua potable y cualquier otro servicio público o privado que contrate.

Eliminados: TITULAR DE LA CUENTA BANCARIA, NÚMERO DE CUENTA, CLABE INTERBANCARIA, BANCO: Ubicadas en el primer, segundo, tercer, cuarto y sexto renglón del segundo párrafo de la Cláusula Novena. Fundamento Legal: Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Artículo 3 fracción IX 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: Es información relacionada con el patrimonio de una persona física identificada o identificable, al tener clave numérica que se relaciona a un contrato de dinero en cuenta bancaria y con ello se puede acceder a información financiera de su titular y/o de personas autorizadas para el acceso o consulta de su información patrimonial, así como para la realización de operaciones bancarias, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.



Las "PARTES" convienen que, en caso de existir algún tipo de adeudo de arrendamientos anteriores, por concepto de contratación de servicios (teléfono, cable, internet, etc.), así como, servicios principales (energía eléctrica, agua, predial, etc.) En general cualquier tipo de servicio anterior a la fecha del Acta Entrega – Recepción del inmueble [Anexo 1], el "ARRENDADOR" se obliga a cubrir, aclarar y solventar, ante cualquier instancia requirente de adeudos anteriores y sacar en paz al "ARRENDATARIO", a efecto de, que estos, no ocasionen al "ARRENDATARIO" daños y perjuicios, por suspensión en sus actividades que impidan el cumplimiento de su objetivo institucional.

Décima Primera.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será a partir de la autorización del INDAABIN y hasta el 30 de noviembre de 2027, dicho plazo será forzoso para ambas partes.

Si al término del contrato el "ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del inmueble 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 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 sujetándose el importe de la renta 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 que les es aplicable al "ARRENDATARIO".

En caso de terminación anticipada, el "ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito al "ARRENDADOR", su voluntad de dar por terminado el contrato por lo menos con treinta días de anticipación; obligándose a pagar la totalidad de las rentas mensuales pendientes de pago que, en su caso adeudare.

Décima Segunda. - Periodo de gracia.- El "ARRENDADOR" concede al "ARRENDATARIO" un periodo de gracia por 3 (tres) meses, iniciando el 07 de marzo 2025 y hasta el 5 de junio de 2025, período en el que no se cubrirá el importe de la renta, previa Acta Entrega recepción en la que conste la ejecución de los trabajos realizados por el ARRENDADOR.

El ARRENDADOR dentro de los primeros 97 días, es decir del 13 de diciembre de 2024 al 19 de marzo de 2025 previa entrega del contrato firmado deberá ejecutar todos los trabajos de conformidad al Anexo A2 donde se señalan los alcances de los trabajos a los que se comprometió, lo anterior, a fin de no entorpecer la ejecución de los trabajos de optimización y adecuación que realizara el "ARRENDATARIO", a partir de la fecha entrega del INMUEBLE; periodo en el que tampoco se cubrirá importe de renta alguno.

Los servicios que llegare a necesitar el ARRENDATARIO para efectos de su adaptación, los cubrirá el ARRENDATARIO por su cuenta durante el Plazo de Gracia para Adaptación.

Durante el Plazo de Gracia para Adaptación, el ARRENDATARIO deberá hacer las remodelaciones que considere convenientes y en términos del Manual de Adaptaciones y conforme al proyecto previamente revisado y aprobado por el ARRENDADOR.,

Para efectos de las Remodelaciones, el ARRENDATARIO preparará el proyecto que llevará a cabo en el área del INMUEBLE, el cual deberá presentar para su revisión por parte del ARRENDADOR El proyecto definitivo, deberá



estar de acuerdo con el Manual de Adaptaciones para que pueda recibir la autorización por parte del ARRENDADOR. Dicho Proyecto, una vez aprobado y debidamente firmado por las partes pasará a formar parte integral del presente Contrato

Décima Tercera.- Servicios Públicos e Impuestos.- El "ARRENDATARIO" contratará a su nombre y se obliga a pagar antes de su vencimiento, todos los servicios públicos prestados o proveídos en el INMUEBLE, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios de agua, drenaje, gas, electricidad, teléfonos, instalaciones para tratamiento de drenajes y similares, junto con todos los impuestos u otros cargos o tributos respecto a tales servicios públicos.

Décima Cuarta.- Cesión o Subarrendamiento.- El "ARRENDATARIO" no podrá de cualquier forma transferir o ceder parcial o totalmente sus derechos y obligaciones derivados de este contrato y no podrá dar en arrendamiento o subarrendamiento todo o parte del INMUEBLE ni permitirá de forma alguna que terceros ocupen el mismo. Única y exclusivamente el ARRENDATARIO podrá transferir o ceder o subarrendar mediante consentimiento previo por escrito y suscrito por el apoderado legal del ARRENDADOR. la aceptación de una cesión por escrito no implicará ni se entenderá como la aceptación de cesiones posteriores o como dispensa de la obligación de obtener aceptación de cesiones subsecuentes. si el cesionario del arrendatario incumple este contrato, el ARRENDADOR podrá proceder directamente en contra del ARRENDATARIO sin necesidad de interponer algún requerimiento, juicio o recurso en contra del cesionario.

El ARRENDADOR podrá ceder sus derechos y/u obligaciones derivadas del presente contrato, estando obligada únicamente a notificar dicha cesión por escrito al ARRENDATARIO; subsistiendo el contrato de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2409 del Código Civil Federal y su correlativo del Código Civil para el Estado de Jalisco.

Décima Quinta.- Expropiación del Centro Comercial.- En caso de que el Centro Comercial o parte de éste, o el INMUEBLE fuera expropiado por causas de utilidad pública, el "ARRENDADOR" tendrá derecho a dar por terminado este Contrato sin perjuicio para ninguna de las Partes y cualquier cantidad que recibiere como indemnización en virtud de tal expropiación pertenecerá exclusivamente al "ARRENDADOR".

Décima Sexta.- 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 lesionarán los términos del presente contrato.

Décima Séptima.- 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 si haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que realice por escrito con treinta días de anticipación.

Décima Octava. – Privacidad y Confidencialidad.- El "ARRENDADOR" y el "ARRENDATARIO" se obligan a cumplir con la legislación vigente en materia de protección de datos personales en posesión de los particulares de conformidad con la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, por lo que garantizan que tratarán como confidencial los datos personales que reciban o se transmitan entre el "ARRENDADOR" y el "ARRENDATARIO", incluyendo los datos personales de sus empleados y/o representantes. Asimismo, se obligan a dar a conocer a los titulares de los datos personales los avisos de privacidad que correspondan y a mantener las medidas de seguridad, administrativas, técnicas y físicas que permitan proteger los datos personales, contra daño, pérdida, alteración, destrucción, uso, acceso o tratamiento no autorizado. Lo anterior, con el fin de garantizar el cabal cumplimiento con la Ley, su reglamento y los lineamientos que en su caso publiquen las autoridades mexicanas. La obligación de confidencialidad subsistirá aun después de finalizar la relación comercial entre las Partes por un periodo de 10 (diez) años.



El "ARRENDADOR" y el "ARRENDATARIO" se obligan a no transferir, ceder o compartir, ya sea de forma gratuita u onerosa, los Datos Personales de la otra parte, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

De igual forma, cada una de las Partes se obliga a notificar por escrito a la otra parte, dentro de los tres días siguientes contados a partir de que la parte tenga conocimiento de la pérdida, fuga o divulgación de datos personales, ya sea por negligencia, dolo o mala fe, propia de sus funcionarios, empleados, clientes o asesores.

"LAS PARTES" acuerdan que la información que se intercambie de conformidad con las disposiciones del presente instrumento, se tratarán de manera confidencial, siendo de uso exclusivo para la consecución del objeto del presente contrato y no podrá difundirse a terceros de conformidad con lo establecido en las Leyes General y Federal, respectivamente, de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Ley General de Protección de Datos Personales en posesión de Sujetos Obligados, y demás legislación aplicable.

Para el tratamiento de los datos personales que "LAS PARTES" recaben con motivo de la celebración del presente contrato, deberá de realizarse con base en lo previsto en los Avisos de Privacidad respectivos.

Décima Novena.- Devolución del "INMUEBLE".- El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el transcurso del tiempo y el uso normal a que fue destinado el inmueble a la expiración del Plazo de Vigencia, o a la terminación anticipada del Contrato conforme a lo establecido en el mismo, limpio y en tan buenas condiciones de reparación y conservación; así como, libre de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, administrativo, fiscal o de obligación de terceros. El ARRENDATARIO removerá los bienes de su propiedad, a excepción de todos aquellos bienes, modificaciones, adiciones, mejoras, adecuaciones, construcciones, e instalaciones efectuadas (incluyendo las Obras del Arrendatario) en el INMUEBLE, esto último siempre y cuando el ARRENDADOR haya realizado el pago de dichas mejoras. El ARRENDATARIO reparará todos los daños que haya sufrido el INMUEBLE, causados por la remoción mencionada y lo restaurará para dejarlo en las condiciones en que estaba antes de la instalación de lo removido. Si después del término del Plazo de Vigencia o si existiera alguna(s) de las Causas de Rescisión del Contrato y el ARRENDATARIO continuará ocupando el INMUEBLE, se entenderá que lo realiza con la oposición expresa del ARRENDADOR y el ARRENDATARIO seguirá obligado (sin que se entienda prorrogado en su beneficio el plazo) a cumplir todas sus obligaciones conforme a lo establecido en el presente contrato.

Vigésima.- Renuncias.- El "ARRENDATARIO" por medio de la presente expresamente renuncia a cualquier derecho del tanto, de preferencia, derecho de primera renuncia o cualquier otro derecho preferencial que le pueda corresponder conforme a la legislación aplicable o de otra forma para (i) adquirir el INMUEBLE o el Centro Comercial, si el "ARRENDADOR" vende (directa o indirectamente) el INMUEBLE o el Centro Comercial o la tierra a cualquier otro arrendatario o comprador del Centro Comercial; y (ii) arrendar el INMUEBLE a cualquier otro posible arrendatario para el INMUEBLE. El "ARRENDATARIO" expresamente e irrevocablemente renuncia a cualquier derecho de prórroga que pudiere tener conforme a la legislación aplicable a fin de prorrogar este Arrendamiento, excepto por lo previsto en contrario en este Arrendamiento y sus Anexos.

Vigésima Primera.- 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.

Vigésima Segunda.- 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 [REDACTED] y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur núm. 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760, en la Ciudad de México.

Eliminado: DOMICILIO: Ubicado en el segundo y tercer renglón del segundo párrafo de la Cláusula Vigésima Segunda. **Fundamento Legal:** Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con 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:** Es el lugar de residencia habitual de una persona física para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, en el que no puede ser molestada sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

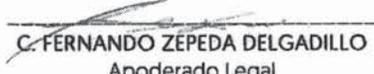


Leído que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enteradas de todo su alcance y fuerza legal lo ratifican y lo firman por triplicado, el día 01 de diciembre de 2024, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR EL "ARRENDADOR"


C. ALEJANDRO LUNA HORNELAS
Administrador General INDEJOB, S.A. de C.V.

POR EL "ARRENDATARIO"


C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO
Apoderado Legal

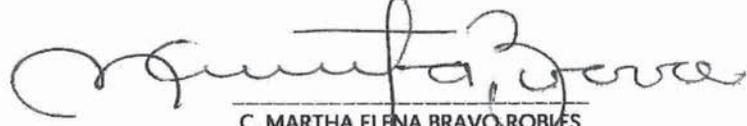
ÁREA REQUIRENTE


C. EDUARDO ENRIQUEZ MONROY
Subdirector General Comercial

ÁREA REQUIRENTE


C. RUTH LEOVANA LIZAOLA HUERTA
Directora Comercial Regional Occidente

ÁREA USUARIA


C. MARTHA ELENA BRAVO ROBLES
Directora Estatal en Tepic

ÁREA CONTRATANTE

C. Fernando Zepeda Delgadillo
Director de Recursos Materiales y Servicios Generales

ÁREA ADMINISTRATIVA

C. Francisco Jiménez Núñez
Subdirector de Infraestructura Inmobiliaria de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales

C. Margarita Solórzano Hernández
Coordinador Administrativo de Alta Responsabilidad

Supervisó: C. Nitzine León Santamaría
Directora de lo Consultivo y Normativo



ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL LOCAL H10 PLANTA ALTA DE AVENIDA FRANCISCO VILLA 1526, COLONIA LOS SAUCES, C.P. 48328, EN PUERTO VALLARTA, ESTADO DE JALISCO

En Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, siendo las 11:00 horas del día 01 de diciembre de 2024 de 2024, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupará la Representación Puerto Vallarta, sito en Local H10 Planta Alta del inmueble ubicado en Avenida Francisco Villa 1526, Colonia Los Sauces, C.P. 48328, en Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, la Directora Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Martha Elena Bravo Robles, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaría y el C. Alejandro Luna Hornelas, en su carácter de Arrendador y administrador general de INDEJOB, S.A. de C.V., para proceder a la entrega-recepción del inmueble anteriormente descrito.

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

1.- En este acto se hace entrega del Local H10 Planta Alta del inmueble ubicado en Avenida Francisco Villa 1526, Colonia Los Sauces, C.P. 48328, en Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT, con una superficie rentable de 175m² y el cual se recibirá de conformidad con el Anexo A2 donde se señalan los alcances de los trabajos que ejecutara el "ARRENDADOR" para la entrega del Inmueble.

El "ARRENDADOR" otorga a FONACOT el espacio para colocación de letrero de acrílico dimensiones de 0.72 x 2.30, adosado a la fachada.

Lo anterior, previo visto bueno del ARRENDADOR y del Instituto FONACOT, a efecto de no alterar el proyecto arquitectónico, ni la calidad de los trabajos.

El "ARRENDADOR" permite y autoriza al Instituto FONACOT la delimitación de espacio para colocación de antena de comunicación que no podrá ser de más de 3 metros de altura, previa revisión con personal técnico responsable del Instituto FONACOT y del ARRENDADOR.

Para el proceso de inicio de los trabajos de optimización y adecuación que ejecutara FONACOT, el "ARRENDADOR" revisará si es posible habilitar la instalación o acometida eléctrica existente para que él o los contratistas encargados de la ejecución de la obra por parte del "ARRENDATARIO", cuenten con suministro provisional de energía eléctrica al interior del local de hasta por 1 kw por mes, para iluminación y herramientas menores.

El "ARRENDADOR" revisará planos para que una vez aceptado, autorizará la colocación de las condensadoras (que tiene que ver con el aire acondicionado y pasos para su instalación).

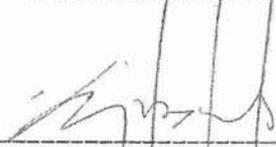
Todos los compromisos y trabajos por parte del "ARRENDADOR", deberán ser ejecutados dentro de los primeros 97 días, es decir del 13 de diciembre de 2024 al 19 de marzo de 2025, a efecto de no alterar la ejecución de los trabajos de optimización y adecuación del Instituto FONACOT. Es importante recalcar que algunos compromisos se requieren antes del periodo de 30 días, de no ser así estaría el "ARRENDADOR" comprometiendo la ejecución de trabajos por parte de FONACOT, por lo deberá coordinarse con personal del Instituto FONACOT de acuerdo con proyecto.



El arrendador se obliga a que, a la fecha de terminación del periodo de gracia otorgado a FONACOT, no existirá ningún tipo de adeudo por concepto de cualquier tipo de servicio u otros, y de existirlo el "ARRENDADOR" se hará cargo de la liquidación.

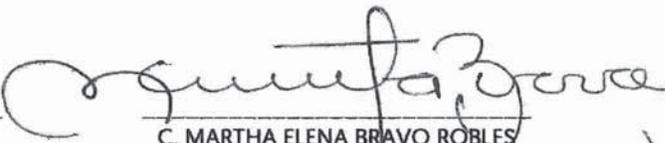
No habiendo otro punto por tratar y completamente de acuerdo en las condiciones en que se realiza la entrega-recepción del inmueble antes descrito, se firma la presente acta de entrega-recepción el día 01 de diciembre de 2024, por los que en ella intervinieron.

POR EL "ARRENDADOR"



C. ALEJANDRO LUNA HORNELAS
Administrador General INDEJOB, S.A. de C.V.

POR EL "ÁREA USUARIA"



C. MARTHA ELENA BRAVO ROBLES
Directora Estatal en Tepic



ANEXO 2

01 de diciembre de 2024

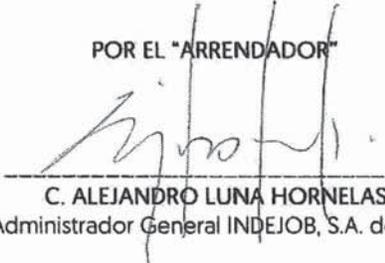
Por medio del presente, se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupará las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT en Local H10 Planta Alta del inmueble ubicado en Avenida Francisco Villa 1526, Colonia Los Sauces, C.P. 48328, en Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, se podrán realizar trabajos de optimización y/o adecuación, conforme a las necesidades del propio Instituto FONACOT, las cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa, más no limitativa:

- **Albañilería.**
 - Muros de tablaroca.
 - Plafón falso.
- **Cancelería.**
 - Ventanas de aluminio.
- **Carpintería.**
 - Puertas de intercomunicación de madera.
 - Mobiliario de madera para comedor.
 - Cubiertas de trabajo de madera.
- **Instalación eléctrica.**
 - Alimentador principal desde medidor a tableros de distribución.
 - Instalación de contactos energía normal y regulada.
 - Instalación de centro de carga de distribución.
 - Instalación de interruptores termomagnéticos.
 - Instalación de gabinetes de iluminación tipo fluorescente.
 - Instalación de sistema de tierra física.
- **Instalación hidrosanitaria.**
 - Instalación de salidas hidráulicas y sanitarias para tarja en comedor.
- **Acabados.**
 - Instalación de piso cerámico.
 - Instalación de zoclo vinílico en base de muros.
 - Aplicación de aplanados de yeso en muros.
- **Instalaciones especiales.**
 - Instalación de equipos de aire acondicionado tipo mini-split.
 - Instalación de sistema de comunicaciones en IDF.

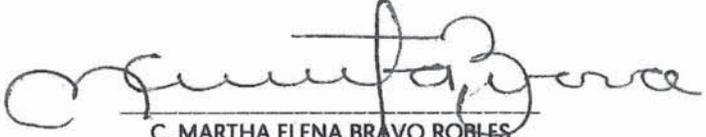
4

Lo anterior, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

POR EL "ARRENDADOR"


C. ALEJANDRO LUNA HORNELAS
Administrador General INDEJOB, S.A. de C.V.

POR EL "ÁREA USUARIA"


C. MARTHA ELENA BRAVO ROBLES
Directora Estatal en Tepic

