

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte, el "LIC. GERARDO DE JESÚS GUIDI KAWAS", en su carácter de Propietario, a quien en lo sucesivo se le designará como el "ARRENDADOR", y por la otra el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representado por el Lic. Francisco Javier Villafuerte Haro quien ocupa el cargo de Subdirector General de Administración, al que en lo sucesivo se le designará como el "ARRENDATARIO", al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I. Declara el "ARRENDADOR", que:

- A. Que con fecha 14 de noviembre de 2014, MAAPEJA XVIII", S.A.P.I de C.V., celebró el contrato de arrendamiento con el Arrendatario número I-AR-2014-45, con el Instituto FONACOT, respecto del inmueble ubicado en Plaza de la República Número 32, colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, México D.F. según se acreditó con copia certificada de la escritura pública número 25,808, del 5 de noviembre de 2012, protocolizada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, Notario Público número 222 del Distrito Federal, inmueble el cual se otorgó en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie de 4,948 metros cuadrados, que comprende 10 niveles, planta baja y 15 cajones de estacionamiento y por una renta de igual al señalado en la Cláusula Séptima del presente instrumento.
- B. Que con fecha 5 de mayo de 2015 el Lic. Carlos Ricardo Viña Berea, Notario Público número 72 del Distrito Federal, hizo "ENTREGA DE CARTA" de fecha 5 de mayo del año 2015, mediante INSTRUCTIVO en términos de los artículos 128, 129 y demás relativos de la Ley del Notariado, vigente en el Distrito Federal al Director General de Administración y Apoderado del Instituto FONACOT, en la CARTA se notifica la Compraventa que realizó MAAPEJA XVIII", S.A.P.I de C.V. como vendedor y como comprador LIC. GERARDO DE JESÚS GUIDI KAWAS, según escritura No. 92,261, de fecha 9 de marzo del 2015, y el que el nuevo propietario LIC. GERARDO DE JESÚS GUIDI KAWAS acepta celebrar un contrato de arrendamiento en los mismos términos, condiciones, vigencia, renta y mantenimiento que se tiene pactado en el contrato número I-AR-2014-45, con el anterior Dueño y Arrendador, CARTA que fue aceptada según Oficio DRMYSG/0581 / 2015 del 5 de mayo de 2015, por el Director de Recursos Materiales y Servicios Generales, documentos que se anexan al presente para que formen parte del mismo, como si se insertasen a la letra.
- C. Es propietario del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento ubicado en Plaza de la República Número 32, colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, México D.F. según se acredita con copia certificada de la escritura pública número 92,261, del 9 de marzo de 2015, protocolizada ante la fe del Lic. Carlos Ricardo Viña Berea, Notario Público número 72 del Distrito Federal, inmueble el cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie de 4,948 metros cuadrados, que comprende 10 niveles, planta baja y 15 cajones de estacionamiento.
- C. Está facultado para suscribir el presente contrato como propietario del inmueble descrito en el inciso "C" que antecede, acreditándolo con la escritura pública número 92,261, del 9 de marzo de 2015, protocolizada ante la fe del Lic. Carlos Ricardo Viña Berea, Notario Público número 72 del Distrito Federal, la cual está en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio.



Eliminado: una palabra del primer renglón del segundo párrafo, RFC de persona física.
Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

- D. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ya ocupado por el Arrendatario en virtud del Contrato I-AR-2014-45.
- E. Tiene el registro Federal de Contribuyentes número [REDACTED] y el número de clave catastral del inmueble objeto del presente contrato es el 011040310002.
- F. Se identifica en este acto con credencial para votar folio [REDACTED] expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral.
- G. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguno de los socios o accionistas de la persona moral desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público federal, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.
- H. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED] correo electrónico [REDACTED] teléfono [REDACTED]

Eliminado: una palabra del primer renglón del tercer párrafo. Datos de la Identificación Oficial Credencial para Votar con fotografía.
Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

Eliminado: segundo renglón y cuatro palabras del tercer renglón del quinto párrafo. Domicilio.
Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

II. Declara el "ARRENDATARIO" por conducto de su representante, que:

- A. 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.
- B. Celebra el presente 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.
- C. Cuenta con la facultad para suscribir el presente contrato, como consta en el testimonio de la escritura pública número 212, 692 de fecha 29 de julio de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 del Distrito Federal, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-12122013-105225, el día 1° de agosto del 2014, con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 40, 41, 45 y 46 de su Reglamento, facultades que a la fecha no le han sido revocadas, sustituidas o modificadas, lo cual manifiesta bajo protesta de decir verdad.
- D. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, el "ARRENDATARIO" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal No. 32201.
- E. Cuenta con la certificación de justipreciación de renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales con número genérico EA-1001328 y secuencial 2774 de fecha 14 de noviembre de 2014.
- F. La superficie mencionada en la Cláusula Primera del presente instrumento será distribuida de la siguiente forma:

Eliminado: una palabra del segundo renglón del quinto párrafo. Correo Electrónico.
Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

Eliminado: una palabra del cuarto renglón del quinto párrafo. Número Telefónico.
Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

Para las oficinas administrativas: Superficie ocupada en metros cuadrados por servidores públicos: 2,377.00; áreas de uso común: 1,045.88 y áreas complementarias: 1,187.54.



Para las oficinas de atención al público: Superficie ocupada en metros cuadrados por servidores públicos: 145.00; áreas de uso común: 63.80 y áreas complementarias: 128.78.

- G. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F., C.P. 06760.

III. Declaran las "PARTES", que:

- A. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- B. 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 Plaza de la República Número 32, colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, México D.F., con una superficie rentable de 4,948 metros cuadrados, que comprende 10 niveles, planta baja y 15 cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

SEGUNDA.- ENTREGA DEL "INMUEBLE": El "ARRENDADOR" entrega al "ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" y se obliga a mantenerlo 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 administrativas y oficinas de atención al público.

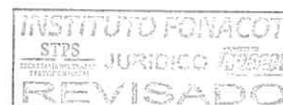
El "ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del "INMUEBLE" arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

El "ARRENDADOR" autoriza al "ARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito, 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 escaleras de emergencia y de servicio, vidrios, cisternas, bombas de agua, tinacos, hidrantes y tomas siamesas.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 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.

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. 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".

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" 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.

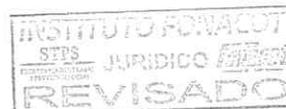
SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA: Con base en la certificación de justipreciación de renta, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$1'048,795.39 (UN MILLÓN CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 39/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

OCTAVA.- FORMA DE PAGO: La renta se pagará en mensualidades vencidas, mediante depósitos que el "ARRENDATARIO" realizará a la cuenta No. [REDACTED] en Banorte, 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: El "ARRENDATARIO" se obliga a pagar al "ARRENDADOR" mensualmente la cantidad de **\$104,879.53 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 53/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de cuota de mantenimiento.

DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS: Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica y agua potable y los que el "ARRENDATARIO" contrate por su cuenta y nombre.



Eliminado: dos palabras del segundo renglón y tercer renglón del sexto párrafo. Datos de la Cuenta Bancaria (No. de Cuenta, CLABE, Sucursal y Plaza).
Fundamento Legal: artículo 116 tercer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 46 y 142 de la Ley de Instituciones de Crédito y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como los lineamientos Trigésimo Octavo fracción III y Cuadragésimo Segundo fracciones I y II de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas.
Motivación: Por tratarse de información que identifica un Secreto Bancario.

**DÉCIMA
PRIMERA.-**

VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato será de 25 meses forzosos para el "ARRENDADOR" y voluntarios para el "ARRENDATARIO", la cual inició a partir del 1 de diciembre del 2014 hasta el 31 de diciembre del 2016 quedando entendido entre las partes que el mismo podrá prorrogarse bastando para ello que el "ARRENDATARIO" continúe ocupando el "INMUEBLE", en cuyo caso quedará a elección de este último acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato el "ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del inmueble arrendado, tendrá preferencia frente a otros posibles arrendatarios, para celebrar un nuevo contrato sujeto a los términos y condiciones que entonces convenga a las partes.

Para la determinación del importe de la renta ambas partes convienen en sujetarse a lo que establezcan los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles, la Política de la Administración Pública Federal, así como la normativa en materia de arrendamientos de ésta.

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 modificación en las condiciones del presente contrato a las oficinas administrativas del "ARRENDATARIO". En tanto se celebra el nuevo instrumento legal el "ARRENDATARIO" pagará el mismo importe de renta consignado en el presente instrumento, en el entendido de que en el caso de existir incremento de renta, se hará el pago retroactivo a partir de la fecha de suscripción del nuevo vínculo jurídico y conforme a los mecanismos previstos en los Lineamientos para el arrendamiento de inmuebles, así como lo dispuesto en la Política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento inmobiliario.

En caso de terminación anticipada, el "ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito, a través de su representante 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 contrato, 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 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, Distrito Federal, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como su domicilio:

EI "ARRENDADOR": [Redacted] correo electrónico [Redacted] teléfono (015) [Redacted]

EI "ARRENDATARIO": Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F., C.P. 06760.

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 05 de mayo de 2015, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México, Distrito Federal.

EI "ARRENDADOR"

EI "ARRENDATARIO"
Instituto FONACOT

Representado por:
LIC. GERARDO DE JESÚS GUIDI KAWAS
Dueño del Inmueble

Representado por:
LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO
Subdirector General de Administración y Apoderado Legal

CONTRATO No. I-AR-2015-14

ÁREA ADMINISTRATIVA

VO. BO. LIC. EDGAR GUILLERMO URBANO AGUILAR

REVISO: LIC. CESÁREO VITE IZAGUIRRE

SUPERVISO: LIC. DORA NAVA GARCÍA



Eliminado: primer y segundo renglón del quinto párrafo. Domicilio.
Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

Eliminado: una palabra del segundo renglón del quinto párrafo. Correo Electrónico.
Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

Eliminado: una palabra del tercer renglón del quinto párrafo. Número Telefónico.
Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.