

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte Parques GDL Comercial, S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por el Sr. Roberto González Romero, en su carácter de representante legal a quien en lo sucesivo se le denominará el "ARRENDADOR", y por la otra el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representada en este acto por su apoderado legal, el Lic. Francisco Javier Villafuerte Haro, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el "ARRENDATARIO", los cuales se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

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

I.- Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable legalmente constituida bajo la póliza número 6,922 de fecha 30 de agosto de 2011, otorgada ante la fe del Lic. Eduardo de Alba Góngora, Corredor Público número 38 de la Plaza del Estado de Jalisco.

II.- Mediante escritura pública número 19,743 de fecha 28 de marzo de 2012, pasada ante la fe del Lic. Pablo González Vázquez, Notario Público número 35 de la Ciudad de Zapopan, Jalisco, en la que se señala que Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario en el Contrato de Fideicomiso de Administración Irrevocable y con Derecho a Revisión, transmite a favor de la sociedad denominada "Parques GDL Comercial, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, quien adquiere el inmueble ubicado en Av. Dr. Roberto Michel número 1003 esquina Salvador López Chávez local Sub Ancla 3, Centro Comercial Parques Guadalajara, Colonia Olímpica. CP. 44430, Guadalajara, Jalisco; inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie de 324.00 metros cuadrados.

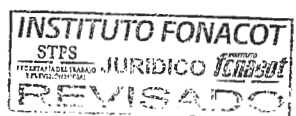
Por escritura pública número 20,227 de fecha 6 de junio de 2012, pasada ante la fe del Lic. Pablo González Vázquez, Notario Público número 35 de la Ciudad de Zapopan, Jalisco, se complementa a la escritura señalada con anterioridad, haciendo constar la transmisión del inmueble, materia del presente contrato.

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

IV.- Cuenta con las suficientes facultades para la celebración del presente contrato, las cuales se encuentran señaladas dentro de la escritura pública número 27,347, de fecha 10 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Notario Público número 35, Lic. Pablo González Vázquez, de la ciudad de Zapopan, Jalisco; manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no se encuentran modificadas o revocadas e identificándose en este acto con credencial para votar con número de [REDACTED], expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral, hoy Instituto Nacional Electoral.

V.- Que su Registro Federal de Contribuyentes es el número PGC110830133 y el número de cuenta predial es el 2-U-97208.

Eliminado: una palabra sexto renglón del primer párrafo. Datos de la identificación Oficial. Credencial para votar con fotografía. Fundamento Legal: artículo 115 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, 10 primer párrafo y artículo 21 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el inciso II del artículo 17 fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Destclasificación 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.



- VI.- Que 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.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Dr. Roberto Michel 1003 Plaza-1, Col. Centro Guadalajara. C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco.

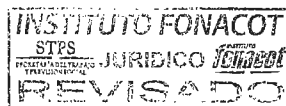
B) Declara el ARRENDATARIO” por conducto de su apoderado legal que:

- I.- Es un organismo público descentralizado de interés social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, así como con autosuficiencia presupuestal y sectorizado en la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, creado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 24 de abril del 2006.
- II.- Celebra este contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- III.- Cuenta con la facultad para suscribir el presente contrato, derivado del poder que le fue conferido mediante escritura pública número 212,692, de fecha 29 de julio del 2014, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 del Distrito Federal, documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-01082014-115726 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.
- IV.- Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, “El Arrendatario” cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal número 32201, la cual se encuentra debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- V.- El presente contrato fue celebrado en apego al Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica, de fecha 9 de julio de 2018 con número Genérico EA-1003693 y Secuencial 6975, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- VI.- La superficie mencionada en la Cláusula Primera del presente instrumento será distribuida de la siguiente forma:

Superficie ocupada en metros cuadrados por servidores públicos: 68.00; áreas de uso común: 29.92 y áreas complementarias: 226.36 metros.
- VI.- Que señala como su domicilio legal el ubicado en la Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc. Ciudad de México.

C) Declaran las “PARTES”, que:

- I.- En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- II.- Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:



CLÁUSULAS

Primera.- Localización. - El "ARRENDADOR" otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Av. Dr. Roberto Michel número 1003 esquina Salvador López Chávez local Sub Ancla 3, Centro Comercial Parques Guadalajara, Colonia Olímpica. CP. 44430, Guadalajara, Jalisco, con una superficie rentable de 324.00 metros cuadrados en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".- El "ARRENDADOR" se obliga a entregar al "ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones que se detallan en el acta de entrega-recepción que debidamente firmada por las partes se agrega al presente contrato como Anexo 1 para formar parte integrante del mismo.

Tercera.- Uso del "INMUEBLE".- Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará como oficinas de atención al público.

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

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

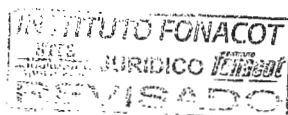
Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".- El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las cisternas y los tinacos.

Las "PARTES" conviene 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 de el "ARRENDATARIO", ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

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

Quinta.- Mejoras, adaptaciones y modificaciones.- EL "ARRENDADOR" expresa su conformidad para que el "ARRENDATARIO" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "INMUEBLE" arrendado, así como anuncios o marquesinas, que se incluyan en la relación que debidamente firmada por las partes se agrega al presente contrato como Anexo 2 para formar parte integrante del mismo. Para la realización de cualquier otra obra, el "ARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR".

El "ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos 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" la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de el "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 el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica, de fecha 9 de julio de 2018 con número Genérico EA-1003693 y Secuencial 6975, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$82,200.00 (Ochenta y dos mil doscientos pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Octava.- Cuota de Mantenimiento.- El "ARRENDATARIO" cubrirá por concepto de mantenimiento mensual la cantidad de **\$6,576.00 (seis mil quinientos setenta y seis pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, por lo que EL ARRENDADOR se obliga a dar mantenimiento a redes hidrosanitarias comunes, cancelería y cristales del local, así como pintura de la fachada, luminarias, recolección de basura, identificación de cajones de estacionamiento, mantenimiento del Tótem que está programado adaptarse en el Centro Comercial y en el cual EL ARRENDADOR otorgará un espacio preponderante al Instituto FONACOT.

Novena.- Forma de pago.- La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por El "ARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósitos o transferencias interbancarias que realizará a la cuenta número [REDACTED] que "El ARRENDADOR" tiene a su favor en Banregio, Sucursal 133-Guadalajara Lázaro Cárdenas, dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

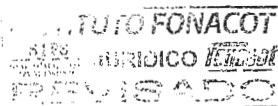
El "ARRENDADOR" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución citada en el párrafo anterior, siempre que de aviso al "ARRENDATARIO" por lo menos con diez días naturales de anticipación a la presentación del recibo, la solicitud de modificación deberá ser firmada por el "ARRENDADOR".

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

Décima Primera.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será a partir del 10 de julio de 2018 al 9 de julio de 2021, forzosa para el "ARRENDADOR" y voluntaria para El "ARRENDATARIO", el cual empezará a correr quedando entendido entre las partes que el mismo podrá prorrogarse hasta por un período igual bastando para ello que el "ARRENDATARIO" continúe ocupando el "INMUEBLE", en cuyo caso quedará a la elección de esta última acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato El "ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del local arrendado, tendrá preferencia en igualdad de circunstancias frente a otros posibles

Eliminadonna palabra tercer cuarto y quinto renglón del cuarto 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 incisos Tercero, Octavo fracción III y Cuadrágimo Segunda fracciones I y II de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la eliminación de versiones públicas. Motivación: Por tratarse de información que identifica un secreto bancario.



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 sus pretensiones de incremento a las oficinas administrativas de El "ARRENDATARIO" en la localidad y ésta se compromete a tramitar ante la dependencia correspondiente, dictamen de justipreciación de rentas respecto de la cantidad solicitada por el "ARRENDADOR", cuando ésta supere el porcentaje anual autorizado por la Secretaría de la Función Pública, en tanto El "ARRENDATARIO" pagará el mismo importe de renta consignado en el presente instrumento, en el entendido de que una vez autorizado el incremento, se hará 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.- Periodo de gracia.- El "ARRENDADOR" concede al "ARRENDATARIO" un periodo de gracia de 3 meses contados a partir del 10 de julio de 2018 al 10 de octubre de 2018, período en el que no se cubrirá el importe de la renta.

Décima Tercera.- 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.

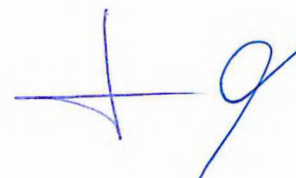
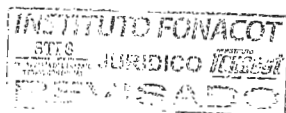
Décima Cuarta.- Rescisión del contrato.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente instrumento dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que realice por escrito con treinta días de anticipación.

Décima Quinta.- 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 Sexta.- Devolución del "INMUEBLE".- El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" a El "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

Décima Séptima.- 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 Octava.- Jurisdicción e interpretación.- Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las "PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los


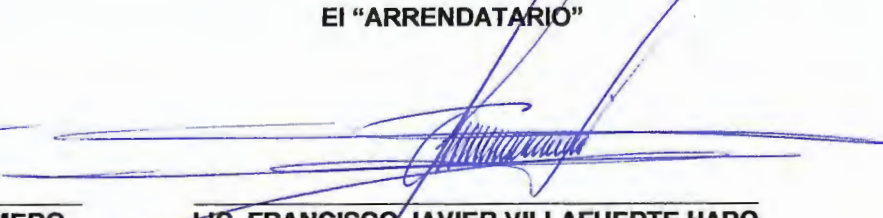


Tribunales Federales de la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Para los efectos legales del presente contrato las "Partes" señalan como su domicilio: el "ARRENDADOR" el ubicado en Dr. Roberto Michel 1003 Plaza-1, Col. Centro Guadalajara. C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco; y El "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, 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 10 de julio de 2018, quedando un ejemplar en poder de El "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

EI "ARRENDADOR" **EI "ARRENDATARIO"**

SR. ROBERTO GONZÁLEZ ROMERO **LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO**
REPRESENTANTE LEGAL **APODERADO LEGAL**

ÁREA USUARIA


LIC. VERÓNICA GUADALUPE MOCTEZUMA PÉREZ
Directora Estatal Guadalajara

CONTRATO No. I-AR-2018-024
Mtro. Edgar Guillermo Urbano Aguilar _____

ÁREA ADMINISTRATIVA
Vo. Bo. Erika Amelia Villalobos Camacho _____

Elaboró: Lic. Sofía Alejandra Solís Cobos _____

Supervisó: Lic. Dora Nava García *p.a. gsa* _____

