



Contrato No. I-AR-2019-030

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte Inmobiliaria Alpa, S.A. de C.V., representada en este acto por el Sr. José de Jesús Dentro García, en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo se le denominará el "ARRENDADOR", y el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representado en este acto por el Subdirector General de Administración y Apoderado Legal, Lic. Enrique Mendoza Morfín a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el "ARRENDATARIO", los cuales se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes

DECLARACIONES

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

- I.- Es propietario del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento ubicado en la calle 9 Norte número 208, Colonia Centro, Puebla, Puebla; C.P. 72000; tal y como consta en la escritura pública número 23,237 de fecha 14 de abril de 1972, protocolizada ante la fe del Lic. Nicolás Vázquez Arriola, Notario Público número 3 en Puebla, Puebla; inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" con una superficie de 468.19 metros cuadrados y tres cajones de estacionamiento.
- II.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- III.- Su apoderado está facultado para representarlo en el presente contrato, tal y como consta en el instrumento número 9896 de fecha 6 de octubre de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lara Mendoza, Corredor Público número 1 de la ciudad de Puebla de Zaragoza; cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Puebla, Puebla, el 23 de octubre de 2017, con de folio mercantil número N-2017083943, y se identifica en este acto con Pasaporte número [REDACTED] expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, delegación Puebla.
- IV.- Su Registro Federal de Contribuyentes es IAL-620314-H86 y el número de clave catastral de inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es el PU 3258-1.
- V.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Calle 13 Poniente número 716, Col. Centro. CP. 72000. Puebla, Puebla.

B) Declara el "ARRENDATARIO" por conducto de su representante 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.

Eliminado NÚMERO DE PASAPORTE. Ubicado en el sexto renglón del quinto párrafo. Fundamento Legal: 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. Motivación: Se considera información confidencial, tomando en cuenta que cada país al momento de expedir los documentos migratorios puede determinar los elementos que los personalizan, por lo que el número de pasaporte puede estar integrado por dígitos o claves que sólo utiliza un Estado en específico, cuya divulgación permitiría inferir la nacionalidad del titular del documento el cual es un dato personal.



- II.- Celebra este contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- III.- Cuenta con la facultad para suscribir el presente contrato, derivado del poder que le fue conferido mediante escritura pública número 219,906 de fecha 8 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 del Distrito Federal, instrumento documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-1802209-194310, el día 18 de febrero del 2019, con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 40, 41, 45 y 46 de su Reglamento.
- IV.- Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, el "ARRENDATARIO" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal número 32201, 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, emitida con fecha 4 de abril de 2019, con número Genérico EA-1000335-D y Secuencial 7879 expedido por la Dirección General de Avalúos y Obras del 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: 95.00 m²; áreas de uso común: 41.80 m² y áreas complementarias: 331.39 metros cuadrados.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtemoc, C.P. 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.- 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", la superficie de 468.19 metros cuadrados y tres cajones de estacionamiento, ubicada en el inmueble localizado en calle 9 Norte número 208, Colonia Centro, Puebla, Puebla, C.P. 72000; 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, incluidos los vidrios, cisternas, bombas de agua y tinacos.

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".

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" 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 al Dictamen Valuatorio de Justipreciación de renta Electrónica, emitida con fecha 4 de abril de 2019, con número Genérico EA-1000335-D y Secuencial 7879 el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Asimismo, 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 acuerdo de voluntades y cualquier prórroga que pudiera darse del mismo.

Octava.- Forma de pago.- La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por el "ARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósitos que realizará a la cuenta [REDACTED] que el "ARRENDADOR" tiene a su favor en la institución bancaria BBVA Bancomer, S.A., Sucursal 3737 Puebla Revolución, Puebla, Puebla, 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 servicios.- Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica y teléfono.

Décima.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será a partir del 1º de julio del 2019 hasta el 30 de abril del 2021, forzoso para la "ARRENDADORA" y voluntario para la "ARRENDATARIA", 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 el "ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del local arrendado, tendrá preferencia en igualdad de circunstancias frente a otros posibles arrendatarios, para celebrar un nuevo contrato sujeto a los términos y condiciones que entonces convenga a las partes, salvo lo relativo a la renta.

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 hará la suscripción del nuevo vínculo jurídico y conforme a los mecanismos previstos en los Lineamientos para el arrendamiento de

Eliminado DATOS BANCARIOS (No. de Cuenta y CLABE). Ubicados en: tercer renglón del tercer párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y el Criterio 10/17 emitido por el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales. Motivación: A través de ellos se puede acceder a información relacionada con el patrimonio de una persona física o moral y/o realizar diversas transacciones, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.



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 Primera.- 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 Segunda.- 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 Tercera.- 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 Cuarta. - Devolución del "INMUEBLE".- El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso transcurso del tiempo y el uso normal a que fue destinado el inmueble.

Décima Quinta.- 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 Sexta.- 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, el "ARRENDADOR" en Calle 13 Poniente número 716, Col. Centro. CP. 72000. Puebla, Puebla, y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06760, Demarcación 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 28 de junio de 2019, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

EL "ARRENDADOR"

INMOBILIARIA ALPA, S.A. DE C.V.
SR. JOSÉ DE JESÚS DENETRO GARCÍA
Administrador Único

EL "ARRENDATARIO"

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

Área usuaria

LIC. GUADALUPE ALEJANIDRA
MARTÍNEZ FLORES
Directora Estatal de Puebla

CONTRATO No. I-AR-2019-030

ÁREA CONTRATANTE

Lic. Jacinto Polanco Monterrubio

ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. Erika Amelia Villalobos Camacho

Elaboró: Lic. Alejandra Peña Gómez

Supervisó: Mtro. Gerardo Roberto Pigeon Solórzano

ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 9 NORTE, NÚMERO 208, COLONIA CENTRO, C.P. 72000, PUEBLA, PUEBLA.-----

En la Ciudad de Puebla, Puebla, siendo las 11:00 horas del día 28 de junio de 2019, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa la Dirección Estatal en Puebla, sita en Calle 9 Norte número 208, Colonia Centro, C.P. 72000, Puebla, Puebla, la Directora del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, Lic. Guadalupe Alejandra Martínez Flores, que en lo sucesivo se podrá llamar el Área Usuaría y el C. José de Jesús Denetro García, Administrador Único de Inmobiliaria Alpa, S.A. de C.V., en su carácter de arrendador, para proceder a la entrega - recepción del inmueble anteriormente descrito. -----

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Calle 9 Norte número 208, Colonia Centro, Puebla, Puebla; C.P. 72000, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:-----

Superficie de 468.19 mts. para oficina de atención al público del Instituto FONACOT, recibíendose en buenas condiciones, sin contactos, sin lámparas, cristalería y puertas.-----

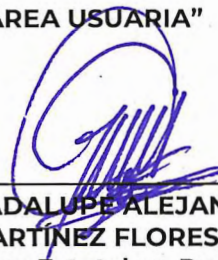
No habiendo otro punto por tratar y completamente de acuerdo en las condiciones en que se realiza la entrega-recepción del inmueble antes descrito, se firma la presente acta de entrega-recepción el día 28 de junio de 2019, por los que en ella intervinieron.-----

EL "ARRENDADOR"



INMOBILIARIA ALPA, S.A. DE C.V.
SR. JOSÉ DE JESÚS DENETRO GARCÍA
Administrador Único

"ÁREA USUARIA"



LIC. GUADALUPE ALEJANDRA
MARTÍNEZ FLORES
Directora Estatal en Puebla

ANEXO 2

28 de junio de 2019.

A quien corresponda:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupan las instalaciones de la Dirección Estatal del INSTITUTO FONACOT en Puebla, Puebla, no se realizarán trabajos de remodelación o adecuación, sin embargo, expresa su conformidad para llevar a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones en anuncios o marquésinas, las cuales quedarán sujetas a lo que se determine en función del cambio de imagen Institucional, sin que ello sea causa en el incremento de renta.

Teniendo claro que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales, que realice el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores con sus propios recursos, pertenecerán a éste, teniendo la facultad para retirarlas en cualquier momento con el consentimiento del subarrendador.

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

EL "ARRENDADOR"



INMOBILIARIA ALPA, S.A. DE C.V.
SR. JOSÉ DE JESÚS DENETRO GARCÍA
Administrador Único

"ÁREA USUARIA"



LIC. GUADALUPE ALEJANDRA
MARTÍNEZ FLORES
Directora Estatal en Puebla