

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte Inmobiliaria Valle de Colorines, S.A. de C.V., representada en este acto por el Sr. Benjamín Garza Mercado, en su carácter de Apoderado Legal, a quien en lo sucesivo se le denominará la "ARRENDADORA", y por la otra el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representada en este acto por su Apoderado Legal, 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

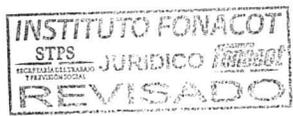
**A) Declara la "ARRENDADORA" por conducto de su representante que:**

- I.- Es propietario del inmueble ubicado en Avenida Manuel L. Barragán, No. 325, Torre de Oficinas, con Nomenclatura OF0102, 1er. Nivel, Residencial Anáhuac, San Nicolás de los Garza, Nuevo León, como consta en la escritura pública No. 17,009, de fecha 11 de junio de 1997, protocolizada ante la fe del Lic. Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público No. 23, de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie de 245.60 metros cuadrados.
- II.- Con fecha 30 de septiembre de 2013, mediante Escritura Pública No. 19,739, protocolizada ante la fe del Lic. Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público número 35, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en Nuevo León, se protocolizó la fusión entre Plaza Fiesta Anáhuac, S.A. de C.V. y Desarrolladora de Anáhuac, S.A. de C.V., como Sociedades Fusionadas con Inmobiliaria Valle de Colorines, S.A. de C.V., como Sociedad Fusionante, y en virtud de ello, esta última adquiere a título universal todos los derechos y obligaciones de las Sociedades Fusionadas.
- III.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV.- Su apoderado está facultado para representarlo en el presente contrato como consta en el testimonio notarial No. 6,559, de fecha 19 de marzo de 2014, otorgado ante la fe del Lic. Ernesto Pérez Charles, Notario Público No. 133, de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, quien se identifica en este acto con su credencial para votar folio número [REDACTED] expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral.
- V.- Su Registro Federal de Contribuyentes es IVC910723MC7 y el número de clave catastral del inmueble es el 05-236-003.
- VI.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no 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 encuentra inhabilitada para el servicio público.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el primer nivel de la Torre de oficinas, ubicado en Manuel L. Barragán, 325 Norte, Col. Residencial Anáhuac, San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

**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

REVISADO  
POR JURÍDICO



Eliminado: una  
palabra del cuarto  
renglón del sexto  
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.

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 No. 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 No. 32201, la cual se encuentra debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- V.- El presente contrato fue celebrado en apego al "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2015, 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: 107.00 m2; áreas de uso común interno del local: 47.08 m2 y áreas complementarias: 91.52. m2.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, México, D.F., C.P. 06760.

**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.- La "ARRENDADORA", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", la superficie de 245.60 metros cuadrados en el inmueble ubicado en Avenida Manuel L. Barragán, No. 325, Torre de Oficinas, con Nomenclatura OF0102, 1er. Nivel, Residencial Anáhuac, San Nicolás de los Garza, Nuevo León, en lo sucesivo el "INMUEBLE".
- Segunda.-** Entrega del "INMUEBLE".- La "ARRENDADORA" se obliga a entregar al "ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones que se detallan en el acta de entrega-recepción firmada por la "ARRENDADORA" misma que se agrega al presente contrato como Anexo 1 para formar parte integrante del mismo.

REVISADO  
POR JURÍDICO



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

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

La "ARRENDADORA" autoriza al "ARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que la "ARRENDADORA" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto sin que exceda la fecha de terminación del contrato, siendo el "ARRENDATARIO" el responsable frente a la "ARRENDADORA" en caso de subarrendamiento. Dicha autorización se da en términos de lo dispuesto en el Artículo 2375 del Código Civil del Estado.

**Cuarta.-** Conservación del "INMUEBLE".- La "ARRENDADORA" hará las reparaciones estructurales necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado.

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", ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

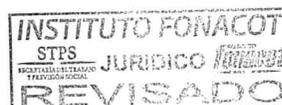
La "ARRENDADORA" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el "ARRENDATARIO" por los defectos y vicios ocultos del "INMUEBLE".

Adicionalmente, el arrendatario conservará y mantendrá en óptimo estado el "INMUEBLE", incluyendo sin limitación las partes interiores y exteriores del mismo, salidas de emergencia, ventanas, vidrios, instalación de servicios públicos, instalaciones de plomería y drenaje dentro del "INMUEBLE" o bajo la losa de piso, incluyendo libre flujo a la línea principal del drenaje, accesorios, calefacción aire acondicionado, equipos mecánicos exteriores que den servicios al "INMUEBLE" así como paredes interiores, pisos y cielos

**Quinta.-** Mejoras, adaptaciones y modificaciones.- La "ARRENDADORA" expresa su conformidad para que el "ARRENDATARIO" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "INMUEBLE" arrendado, así como anuncios o marquesinas, que se incluyan en la relación que debidamente firmada por la "ARRENDADORA", misma que 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 de la "ARRENDADORA". Respetando los elementos estructurales los cuales no podrán variar, y serán hechas de conformidad con el Proyecto Arquitectónico que someta el "ARRENDATARIO" a la aprobación de la "ARRENDADORA", los cuales deberán ser elaborados con estricto apego y observancia al Manual de Adecuaciones y Remodelaciones vigentes, y sus revisiones y modificaciones que sean emitidos por la "ARRENDADORA", el "ARRENDATARIO" será responsable de los daños a terceros que ocasionen los anuncios o marquesinas que instale.

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

REVISADO  
POR JURÍDICO



de la "ARRENDADORA" Pero en ningún caso podrá retirar los pisos, plafones, acabados de muros, fachada, cancelaría fija, cualquier tipo de instalaciones ocultas entre otros cableados eléctricos, cableado para aire acondicionado y tubería para equipo hidráulico y cableado para transformadores, los que en forma enunciativa más no limitativa han quedado establecidos. En caso de que las mejoras o instalaciones realizadas al "INMUEBLE" no puedan ser desmontadas sin causar daño o perjuicio, dichas modificaciones, mejoras y adiciones al "INMUEBLE", se consideraran inmediatamente incorporadas al "INMUEBLE" y convertidas en propiedad a favor y beneficio de la "ARRENDADORA", sin que el "ARRENDATARIO" tenga derecho a exigir a la "ARRENDADORA" reembolso, pago de indemnización, compensación o satisfacción alguna por dicho concepto, por lo que renuncia en lo que le favorezca lo dispuesto por los artículos 2316, 2317 y 2318 del Código Civil

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.

**Sexta.-** Siniestros.- El "ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al "INMUEBLE" arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483 fracción VI y demás relativos del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables al "ARRENDATARIO", la "ARRENDADORA" la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, previa autorización por escrito, 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" contratara y mantendrá vigente durante todo el tiempo de vigencia de este contrato y hasta la fecha en que regrese a la "ARRENDADORA" el "INMUEBLE" en los términos de este contrato, un Seguro contra daños materiales por robo, incendio, o cualquier siniestro con cobertura amplia.

**Séptima.-** Importe de la renta.- Con base en el "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales", el "ARRENDATARIO" conviene en pagar a la "ARRENDADORA" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$52,399.00 (Cincuenta y dos mil trescientos noventa y nueve pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente. Importe que será pagadero a partir del 19 de marzo del 2015 hasta el 18 de marzo del 2016.

**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 No. [REDACTED]

entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

Eliminado: tercer, cuarto y quinto renglón del último 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 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.

REVISADO  
POR JURÍDICO



La "ARRENDADORA" 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 la "ARRENDADORA".

**Novena.-** Pago de servicios.- Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de electricidad y teléfono, o cualquier otro servicio que requiera para la operación del "INMUEBLE" arrendado haciéndose responsable por cualquier tipo de recargos o intereses moratorio en caso de incumplimiento por parte del "ARRENDATARIO".

**Décima.-** Pago de gastos de mantenimiento.- El "ARRENDATARIO" liquidará junto con el pago mensual de renta, la cantidad de **\$5,239.90 (Cinco mil doscientos treinta y nueve pesos 90/100 M.N.)** más Impuesto al Valor Agregado por concepto de gastos de mantenimiento. Dicho importe se incrementará de manera proporcional al incremento del importe de renta pactado. Importe que será pagadero a partir del 19 de marzo del 2015 hasta el 18 de marzo del 2016.

**Décima  
Primera.-** Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será de un año forzoso para la "ARRENDADORA" y voluntario para el "ARRENDATARIO", el cual empezará a correr a partir del 19 de marzo del 2015 y hasta el 18 de marzo del 2016, 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.

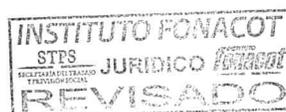
Si al término del contrato el "ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del "INMUEBLE" arrendado, y se encuentra al corriente en sus obligaciones, tendrá preferencia en igualdad de circunstancias frente a otros posibles arrendatarios, para celebrar un nuevo contrato sujeto a los términos y condiciones 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 sus pretensiones de incremento a las oficinas administrativas del "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 la "ARRENDADORA", 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.

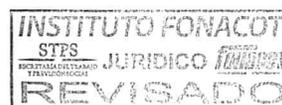
En caso de terminación anticipada, el "ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito, a través de su representante a la "ARRENDADORA", su voluntad de dar por terminado el contrato por lo menos con treinta días de anticipación.

REVISADO  
POR JURÍDICO



- 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 instrumento dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que realice por escrito con treinta días de anticipación.
- Décima Cuarta.-** Pago en caso de terminación o rescisión.- A la terminación o rescisión de este contrato, el "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.
- Décima Quinta.-** Devolución del "INMUEBLE".- El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" a la "ARRENDADORA" con el deterioro natural causado por el uso, mediante acta de entrega-recepción.
- Décima Sexta.-** Disposiciones legales aplicables.- Las "PARTES" convienen en que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.
- Decima Septima.-** Al desocupar el inmueble, la "ARRENDADORA" se obliga a devolverlo en el mismo estado y al corriente del pago de sus servicios libre de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, administrativo, fiscal o de obligación de terceros, salvo el deterioro que por el tiempo y uso normal que el inmueble haya sufrido. Así como en los términos establecidos en la Cláusula Quinta penúltimo párrafo de este contrato.
- Decima Octava.-** 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.
- Decima Novena.-** 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, D.F. y/o de Monterrey, Nuevo León, a elección de la parte actora, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.
- Vigésima.-** Enajenación del "INMUEBLE".- La "ARRENDADORA" podrá libremente gravar, ceder, transmitir o en cualquier forma enajenar total o parcialmente el "INMUEBLE" en todo tiempo durante la vigencia de este contrato previo aviso por escrito al "ARRENDATARIO" así como los derechos y obligaciones derivados de este mismo instrumento, incluyendo pero sin limitar el derecho de cobro de la renta y cualquier otra contraprestación económica a cargo del "ARRENDATARIO".
- El "ARRENDATARIO" autoriza expresamente a la "ARRENDADORA" a realizar cualquier trámite o gestión para que de decidirlo conveniente el propietario someta la Plaza Comercial al Régimen en Condominio de Propiedad en Condominio en los términos y condiciones que éste mismo decida realizarlo, en su caso.

REVISADO  
POR JURÍDICO

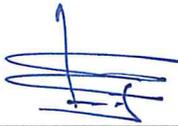


Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como sus domicilios convencionales, la "ARRENDADORA" en primer nivel de la Torre de oficinas, ubicado en Manuel L. Barragán, 325 Norte, Col. Residencial Anáhuac, San Nicolás de los Garza, Nuevo León, y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, México, D.F.

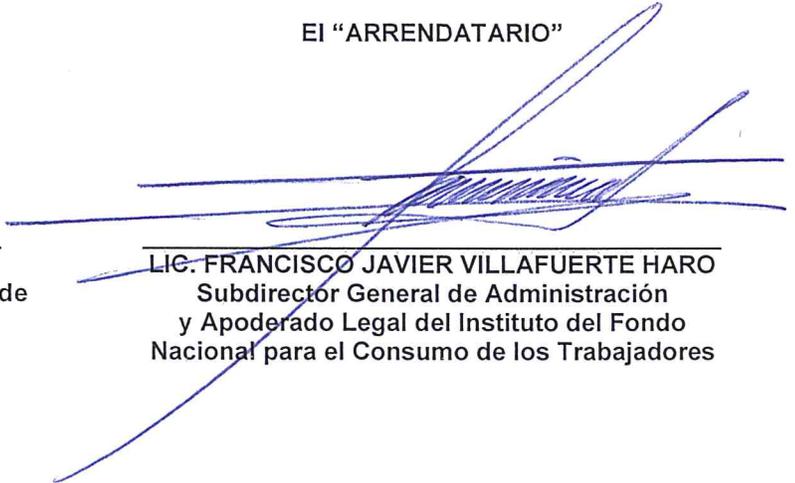
Leído que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enteradas de todo su alcance y fuerza legal lo ratifican y lo firman por triplicado, el día 19 de marzo de 2015, quedando un ejemplar en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México, Distrito Federal.

La "ARRENDADORA"

EI "ARRENDATARIO"



\_\_\_\_\_  
SR. BENJAMÍN GARZA MERCADO  
Apoderado Legal de Inmobiliaria Valle de  
Colorines, S.A. de C.V.



\_\_\_\_\_  
LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO  
Subdirector General de Administración  
y Apoderado Legal del Instituto del Fondo  
Nacional para el Consumo de los Trabajadores

Área usuaria



\_\_\_\_\_  
LIC. ANTONIO BALAT HANUN  
Director Estatal

CONTRATO No. I-AR-2015-06

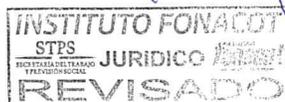
ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. Lic. Jenny Tania Juárez Rodríguez \_\_\_\_\_

ÁREA USUARIA

Revisó: Lic. Celia Nájera Alarcón \_\_\_\_\_

Supervisó: Lic. Dora Nava García. \_\_\_\_\_



REVISADO  
POR JURÍDICO

