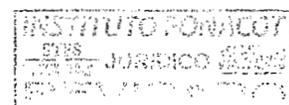


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA "ARRENDADORA LOS ARCOS DE MORELOS", S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SR. RODOLFO BASTIDA MARÍN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL, EL LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO", LOS CUALES SE SUJETAN A LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

### DECLARACIONES

A) Declara el "ARRENDADOR" a través de su representante, bajo protesta de decir verdad, que:

- I.- Es una Sociedad Anónima de Capital Variable, debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, bajo la denominación social de ARRENDADORA LOS ARCOS DE MORELOS, S.A. DE C.V., según consta en la escritura número 166,638 de fecha 27 de abril del 2005, otorgada ante la fe del Lic. Hugo Salgado Castañeda, notario público número 2 y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en la ciudad de Cuernavaca, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Morelos, en el folio mercantil electrónico número 40632\*1.
- II.- Es propietaria del inmueble donde se encuentra construido el "Centro Comercial Los Arcos" o "Plaza Cristal", ubicado en Avenida Plan de Ayala número 501, en la Colonia Teopanzolco, C.P. 62350, en la Ciudad de Cuernavaca, en el Estado de Morelos, como así lo acredita con el instrumento número 175,010, de fecha 09 de febrero de 2006, protocolizado ante la fe del Lic. Hugo Salgado Castañeda, Notario Público No. 2 y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos.
- III.- Mediante escritura pública número 267,420, de fecha 31 de diciembre del 2013, otorgada ante la fe del mismo notario que la anterior, se hizo constar la modificación al régimen de propiedad en condominio del "Centro Comercial Los Arcos", formando parte el local marcado con el número 26, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Morelos, en el folio número 660740 y correspondiéndole el número de cuenta predial 1100 09 006 042; local que a su vez se subdividió, por lo que otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" los locales 26A con una superficie de 145.00m<sup>2</sup>; 26B con una superficie de 101.46m<sup>2</sup> y 26C con una superficie de 94.94m<sup>2</sup>, correspondiéndoles en total una superficie de 341.40m<sup>2</sup>, se adjunta plano arquitectónico del primer nivel de plaza Los Arcos como ANEXO 1.
- IV.- No existe impedimento o causa legal alguna que limite al ARRENDATARIO el uso de las instalaciones y servicios.
- V.- Se encuentra inscrita en el registro federal de contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la clave AAM050427QN6,
- VI.- El Sr. Rodolfo Bastida Marin, acredita su personalidad como apoderado del "ARRENDADOR", con la escritura pública número 172,069, de fecha 03 de noviembre del año 2005, otorgada ante la fe del Lic. Hugo Salgado Castañeda, Notario Público No. 2 y



Eliminado: una palabra octavo renglón del primer párrafo.  
Datos de la Identificación Oficial Credencial para Votar  
con fotografía y 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, 18 primer párrafo y  
artículo 21 de la Ley General de Protección de Datos  
Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como  
el Instrumento 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.

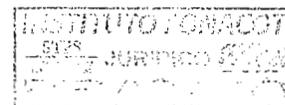
Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en la ciudad de Cuernavaca, donde consta la protocolización de acta de asamblea general extraordinaria de "Arrendadora Los Arcos de Morelos", S.A. de C.V., por medio de la cual se le concedieron todas y cada una de las facultades establecidas en el artículo Décimo Cuarto de los Estatutos Sociales en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, contando con amplios poderes para actos de administración y dominio, y se identifica con su credencial para votar [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2026.

- VII.- Manifiesta que la empresa y ninguno de los socios o accionistas que ejercen control sobre su representada 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 inhabilitado para el servicio público.
- VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Plan de Ayala número 825, colonia Teopanzolco, C.P. 62350 en Cuernavaca, Morelos.

**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.
- 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 212692 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 82-7-01082014-115726, el día 1º 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 a la Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica, emitida con fecha 24 de agosto de 2017, con número Genérico EA-1003089 y Secuencial 5895, expedido por la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06760, Ciudad de México.

*CA*



**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.- Se reconocen la personalidad con la que se ostentan y manifiestan que las facultades con que actúan no les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- III.- Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

**CLÁUSULAS**

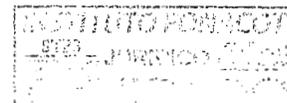
**Primera.- Inmueble arrendado.-** El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", los locales comerciales 26A, 26B y 26C, ubicados en el primer nivel del "Centro Comercial Los Arcos" o "Plaza Cristal", con domicilio en Avenida Plan de Ayala número 501, en la colonia Teopanzolco, C.P. 62350, en la Ciudad de Cuernavaca, en el Estado de Morelos, con una superficie rentable de 341.40m<sup>2</sup>, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

**Segunda.- Vigencia.-** La vigencia del presente contrato será forzosa para el "ARRENDADOR" y voluntaria para el "ARRENDATARIO", la cual empezará a correr a partir del 1° de septiembre del 2017 y hasta el 31 de agosto del 2021, quedando entendido entre las partes que dicha vigencia podrá prorrogarse, 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, y 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 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.

**Tercera.- Importe de la renta.-** Con base en la Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica relacionada en la declaración B) inciso V, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de \$75,108.00 (setenta y cinco mil ciento ocho pesos 00/100 M. N.), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente; y por concepto de pago de mantenimiento mensual la cantidad de \$5,257.56 (cinco mil doscientos cincuenta y siete pesos 56/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado.

**Cuarta.- Forma de pago.-** La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por el "ARRENDATARIO" mediante mensualidades vencidas, a través de depósito o transferencia interbancaria que realizará a la cuenta [REDACTED] que el "ARRENDADOR" tiene a su favor en el Banco [REDACTED] dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

Eliminado: Tercer, cuarto y quinto renglón del tercer 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.

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".

**Quinta.- Periodo de gracia.-** La "ARRENDADORA" concede al "ARRENDATARIO" un periodo de gracia de 2 (dos) meses, contados a partir del inicio de vigencia del presente contrato, periodo en el que no se cubrirá el importe de la renta.

**Sexta.- 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.

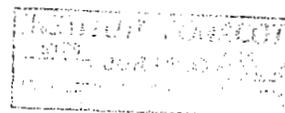
**Séptima.- Entrega del "INMUEBLE".-** El "ARRENDADOR" se obliga a entregar al "ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones que se detallan en el acta de entrega-recepción que debidamente firmada por las partes se agrega al presente contrato como ANEXO 2 para formar parte integrante del mismo.

**Octava.- Uso del "INMUEBLE".-** Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará como oficinas administrativas 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.

**Novena.- 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 tinacos.



Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 8 (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".

**Décima.- 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 3 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".

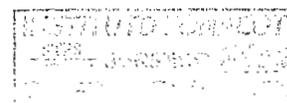
**Décima Primera.- Siniestros.-** El "ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al "INMUEBLE" arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483 fracción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

**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" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

**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.

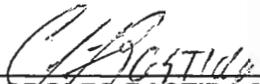
**Décima  
Séptima.-**

**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.

**LEÍDO EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES QUE EN EL INTERVIENEN, LO RATIFICAN Y LO FIRMAN, EXPRESANDO SU CONFORMIDAD EN LA CIUDAD DE MÉXICO, EL DÍA 28 DE AGOSTO DE 2017, POR TRIPLICADO, QUEDANDO DOS EJEMPLARES EN PODER DEL ARRENDATARIO Y UNO EN PODER DEL ARRENDADOR.**

**EI "ARRENDADOR"**

**EI "ARRENDATARIO"**

  
\_\_\_\_\_  
**SR. RODOLFO BASTIDA MARÍN**  
Apoderado Legal

  
\_\_\_\_\_  
**LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO**  
Apoderado Legal

**Área usuaria**

  
\_\_\_\_\_  
**LIC. LAURA MÓNICA GARCÍA CONDE CASPI**  
Directora Estatal Cuernavaca

Contrato No. I-AR-2017-025

**Área Administrativa**

Vo. Bo. Erika Amelia Villalobos Camacho 

**Área Jurídica**

Revisó: Lic. Leticia Velis Delgadillo 

Supervisó: Lic. Dora Nava García 