

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte BERNABASTOS, S. A. de C.V., representada en este acto por la C. Ilda María Guadalupe Sánchez Ceballos, en su carácter de representante legal, en lo sucesivo 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 legal que:

I.- Por escritura pública número 2,562, de fecha 18 de septiembre de 1990, pasada ante la fe del Lic. Cesar Ramirez Casillas, Notario Público Suplente Adscrito y Asociado al Titular N° 37 de Guadalajara, Jalisco; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, bajo el documento número 37, folios del 243 al 251, del libro 6043, de la Sección Primera de la Oficina; el inmueble, materia del presente contrato fue adquirido por **PROMOTORA BERNA, S. A de C. V.**

Mediante escritura pública número 14, 366, de fecha 01 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Ramón Quiñones Ruíz, Notario Público número 18 de Zapopan, Jalisco, se formaliza la transmisión a favor de **BERNABASTOS, S. A. de C.V.**, la nuda propiedad del inmueble, materia del presente contrato de arrendamiento, ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas, edificio Central, Zona H 102, número 2305, Col. Mercado de Abastos. C.P. 44530. Guadalajara, Jalisco. El cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", una superficie de 300 metros cuadrados y 4 espacios de estacionamiento.

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

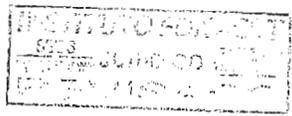
III.- Bajo protesta de decir verdad señala que cuenta con las suficientes facultades para representarlo en el presente contrato, las cuales no le han sido modificadas o revocadas a la fecha, tal y como consta en la escritura pública número 14, 424, de fecha 23 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Jorge Ramón Quiñones Ruiz, Notario Público número 18, de la ciudad de Zapopan, Jalisco; y que se identifica en este acto con credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral, hoy Instituto Nacional Electoral.

IV.- Su Registro Federal de Contribuyentes BER160621KN5 y el número de clave catastral de inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es el D65I4598050.

V.- 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.

VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas número 2305, Plaza Abastos Zona 1, Local 10, Mercado de Abastos. C.P. 44530, Guadalajara, Jalisco.

Eliminado: una palabra dentro región del texto 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 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como el tratamiento Tiquiano Otilio HERNÁNDEZ de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas. Motivación: Se omite información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.



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 de 2014, 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 82-7-01082014-115726, 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, la "ARRENDATARIA" 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, de 24 de noviembre de 2017 con número Genérico EA-1003299 y Secuencial 6383, 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: 98.00; áreas de uso común: 43.12 y áreas complementarias: 160.27.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, 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.- La "ARRENDADORA", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas, edificio Central, Zona H 102, número 2305, Col. Mercado de Abastos, C.P. 44530, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco;



con una superficie rentable de 300.00 metros cuadrados y 4 espacios de estacionamiento, 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 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.

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.

Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".- La "ARRENDADORA" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las escaleras de servicio, cisternas, bombas de agua, tinacos y tomas siamesas.

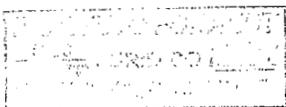
Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 8 días después de recibido el aviso por escrito del "ARRENDATARIO", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

La "ARRENDADORA" 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.- 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 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 de la "ARRENDADORA".

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 de la "ARRENDADORA".

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" 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 Electrónica, de 24 de noviembre de 2017 con número Genérico EA-1003299 y Secuencial 6383, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar a la "ARRENDADORA" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$45,000.00 (Cuarenta y cinco mil pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

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 número [REDACTED] que la "ARRENDADORA" tiene a su favor en [REDACTED] dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

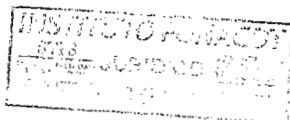
La "ARRENDADORA" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución citada en el párrafo anterior, siempre que de aviso al "ARRENDATARIO" por lo menos con diez días naturales de anticipación a la presentación del recibo, la solicitud de modificación deberá ser firmada por la "ARRENDADORA".

Novena.- Pago de cuotas de mantenimiento.- El ARRENDATARIO se obliga a pagar a la "ARRENDADORA" mensualmente la cantidad de **\$3,150.00 (Tres mil ciento cincuenta pesos 00/100 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, teléfono y suministro de agua potable.

Décima Primera.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será a partir del día 01 de diciembre de 2017 al 30 de junio de 2019, quedando entendido entre las partes que el mismo podrá prorrogarse hasta por un periodo 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 ésta se compromete, cuando éste supere el porcentaje anual autorizado por la Secretaría de la Función Pública, a tramitar ante la dependencia correspondiente, dictamen de justipreciación de rentas respecto de la cantidad solicitada por la "ARRENDADORA", 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

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.

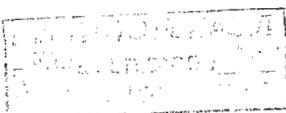
Décima Tercera.- Rescisión del contrato.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente instrumento dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que realice por escrito con treinta días de anticipación.

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.

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, 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, la "ARRENDADORA" en Avenida Lázaro Cárdenas número 2305, Plaza Abastos Zona 1, Local 10, Mercado de Abastos. C.P. 44530, Guadalajara, Jalisco; y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 452, Colonia Roma Sur, 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 1° de diciembre de 2017, quedando un ejemplar en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

LA "ARRENDADORA"

EL "ARRENDATARIO"

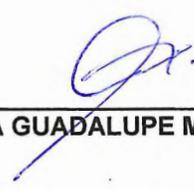


LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO
Apoderado Legal



C. ILDA MARÍA GUADALUPE SÁNCHEZ CEBALLOS
Representante Legal

Área usuaria



LIC. VERÓNICA GUADALUPE MOCTEZUMA PÉREZ

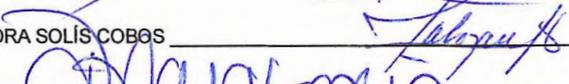
CONTRATO No. I-AR-2017-038

ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

MTRO. EDGAR GUILLERMO URBANO AGUILAR _____


ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. C. ERIKA AMELIA VILLALOBOS CAMACHO _____


REVISO: LIC. SOFÍA ALEJANDRA SOLÍS COBOS _____


SUPERVISO: LIC. DORA NAVA GARCÍA _____
