

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte "INMOBILIARIA GOPESA", S.A. de C.V., representada por el Lic. Manuel González Parra, 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 siguientes declaraciones y cláusulas:

## DECLARACIONES

### A) Declara el "ARRENDADOR" que:

- I.- Es propietario del inmueble objeto del presente contrato, ubicado en Calzada Héroes de Chapultepec número 1104, Colonia Jalatlaco, C.P. 68080, Ciudad de Oaxaca de Juárez, en el Estado de Oaxaca, tal y como consta en el Instrumento número 26,279 de fecha 08 de mayo del 2015, ante la fe del Lic. Jorge Martínez Gracida y Bribiesca, Notario en funciones número 51 con residencia en la Ciudad de Oaxaca de Juárez, en el Estado de Oaxaca, el cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie rentable de 217.61 metros cuadrados, con 4 (cuatro) cajones de estacionamiento.
- II.- Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable con personalidad jurídica y patrimonio propio, constituida conforme a la legislación mexicana el día 15 de mayo de 1996, mediante la escritura pública número 23,812, otorgada ante la fe del Notario Público número 15 del Estado de Oaxaca, Lic. Octavio Manzano Trovamala Nava; misma que quedó inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Judicial del Centro, de la Ciudad de Oaxaca de Juárez, en el Estado de Oaxaca, bajo el registro 21, volumen 106, Libro Primero, el 18 de junio de 1996; y que de acuerdo con sus Estatutos Sociales su objeto social consiste, entre otros, en arrendar bienes inmuebles.
- III.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV.- Que el Lic. Manuel González Parra, en su carácter de Administrador Único de su representada, cuenta con las suficientes facultades para la celebración del presente contrato, las cuales acredita con la escritura pública señalada en la declaración A), II del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad que las mismas no le han sido limitadas, modificadas, ni revocadas a la fecha; y en este acto se identifica con su credencial de inmigrado con folio número [REDACTED] (FM2), expedida por el Instituto Nacional de Migración el 20 de enero del 2010.
- V.- Su Registro Federal de Contribuyentes es IGO 9605154U5 y el número de clave catastral del inmueble objeto del presente contrato es el 004010068144.
- VI.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguno de los socios o accionistas de 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 encuentran inhabilitados para el servicio público.
- VII.- Para los efectos legales del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Calzada Héroes de Chapultepec número 1116, Tercer Piso, Colonia Jalatlaco, en la Ciudad de Oaxaca de Juárez, en el Estado de Oaxaca, C.P. 68080.

Eliminado una palabra sexto renglón del sexto párrafo. Número de Pasaporte (FM2). Fundamento legal: artículo 118 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 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 consulta información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

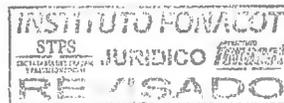
[REDACTED]

**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 No. 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, documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-01082014-115726, el día 01 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 la Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica, de fecha 12 de julio del 2017, con número Genérico EA-1003034 y Secuencial 5830, 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: 66.00; áreas de uso común: 29.04 y áreas complementarias: 121.53
- VII.- Para los efectos legales del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Ciudad de México, 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.- El "ARRENDADOR" otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Calzada Héroes de Chapultepec número 1104, Colonia Jalatlaco, C.P. 68080, Oaxaca de Juárez, Oaxaca; con una superficie rentable de 217.61 metros cuadrados, con 4 (cuatro) cajones de estacionamiento, 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.

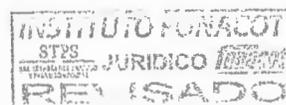
Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 8 días después de recibido el aviso por escrito del "ARRENDATARIO", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

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



provenzan 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 en la Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica, El "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$70,000.78M.N. (Setenta mil pesos, 78/100 Moneda Nacional)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

**Octava.-** Periodo de gracia.- El "ARRENDADOR" concede al "ARRENDATARIO" un periodo de gracia de 2 meses y medio, contados a partir del inicio de la vigencia del presente contrato, período en el que no se cubrirá el importe de la renta.

**Novena.-** 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 el "ARRENDADOR" tiene a su favor en el [REDACTED], dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

Eliminado: Tercer, cuarto y quinto según del quinto párrafo. Datos de la Cuenta Bancaria (No. de Cuenta, CLABE, Sucursal y Plazo/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 Tipología Clave fracción III y Cuadrágamo 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".

**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 01 de agosto del 2017 al 31 de julio del 2020, forzoso para el "ARRENDADOR" y voluntario para el "ARRENDATARIO", 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, 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 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

**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, 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 Calzada Héroe de Chapultepec número 1116, Colonia Jalatlaco, en la Ciudad de Oaxaca de Juárez, en el Estado de Oaxaca, C.P. 68080 y el



"ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Ciudad de México, C.P. 06760.

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 26 de julio de 2017, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR EL "ARRENDADOR"



---

Lic. Manuel González Parra  
Apoderado Legal

POR EL "ARRENDATARIO"



---

Lic. Francisco Javier Villafuerte Haro  
Apoderado Legal

ÁREA USUARIA



---

C. Alberto Gonzalo Sánchez Hernández  
Director Estatal en Oaxaca

Contrato No. I-AR-2017-21

Área Administrativa

Vo. Bo. Erika Amelia Villalobos Camacho 

Área Jurídica

Revisó: Lic. Gregorio Miguel Espinosa Aguirre 

Supervisó: Lic. Dora Nava García 

