

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte HPYC Inmobiliario, S.A. de C.V. representada en este acto por el Sr. José Luis Macías de la Mora, en su carácter de representante legal, 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 el 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

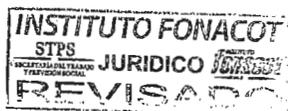
#### **A) Declara el "ARRENDADOR" por conducto de su apoderado legal y bajo protesta de decir verdad que:**

- I.- Es propietario del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento ubicado en Avenida Elías Zamora Verdusco NO. 2114 A, locales 1 y 2, Plaza Lauret, Barrio V, Colonia Valle de las Garzas, C.P. 28219 en Manzanillo, Colima, como consta en la escritura de compra-venta No. 7,273 de fecha 10 de septiembre de 2013, protocolizada ante la fe del Lic. Marcelino Romero Vargas, Notario Público No. 3 de Colima, Colima, del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie de 103 metros cuadrados.
- II.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- III.- Que su apoderado está facultado para representarlo en el presente contrato como consta en la escritura pública número 5,265 de fecha 17 de junio de 2011, otorgado ante la fe del Lic. Marcelino Romero Vargas, Notario Público No. 3 de Colima, Colima, quien se identifica en este acto con pasaporte número [REDACTED], expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores con vigencia al 9 de marzo de 2026.
- IV.- Su Registro Federal de Contribuyentes es HIN110617P26 y el número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es el 07-01-18-445-145-000.
- 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 del Trabajo Sin Número, Colonia Tapeixtles, C.P. 28239, Manzanillo, Colima.

Eliminado una palabra segundo y tercer renglón del sexto parágrafo. Número de Pasaporte. Fundamento Legal: artículo 115 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículo 113 Sección 1 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículo 3 fracción IX, 6, 11 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como el Instrumento Jurídico Octavo Tercero 1 de los Instrumentos Generados 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.

#### **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.



1

- 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, la cual ha quedado debidamente inscrita 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, así como 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 Justipreciación de Renta Electrónica de fecha 30 de abril de 2018, con número genérico EA-1003589 y Secuencial 6837, emitida 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: 28.00; áreas de uso común: 12.32 y áreas complementarias: 62.84.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, en la 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 Avenida Elías Zamora Verduco NO. 2114 A, locales 1 y 2, Plaza Lauret, Barrio V, Colonia Valle de las Garzas, C.P. 28219 en Manzanillo, Colima, con una superficie rentable de 103 metros cuadrados 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 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, 2437 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 Justipreciación de Renta Electrónica de fecha 30 de abril de 2018, con número genérico EA-1003589 y Secuencial 6837, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$33,000.00 (Treinta y tres mil pesos, 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

**Octava.- Cuota de Mantenimiento.-** El "ARRENDATARIO" cubrirá por concepto de mantenimiento mensual la cantidad de **\$2,640.00 (Dos mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

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

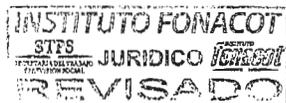
Eliminador, cuarto y quinto renglón del cuarto párrafo. Datos de la Cuenta Bancaria (No. de Cuenta, CLABE, Sucursal y Plazo/Fundamento Legal: artículo 116 tercer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículo 113 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículos 48 y 42 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 Tripartitos 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 sustracción 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.- Periodo de gracia.-** El "ARRENDADOR" concede al "ARRENDATARIO" un periodo de gracia de 3 (tres meses) contados a partir del **2 de mayo al 01 de agosto de 2018**, periodo en el que no se cubrirá el importe de la renta.

**Décima Segunda.- Vigencia del contrato.-** La vigencia del presente contrato será forzoso para el "ARRENDADOR" y voluntario para el "ARRENDATARIO", la cual empezará a correr a partir del **2 de mayo del 2018 hasta el 01 de mayo de 2021**, 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.



4

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 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 el "ARRENDADOR", 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

Tercera.-

**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

Cuarta.-

**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

Quinta.-

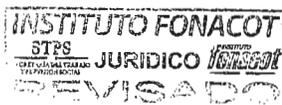
**Pago en caso de terminación o rescisión.-** A la terminación o rescisión de este contrato, el "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

Décima

Sexta.-

**Devolución del "INMUEBLE".-** El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

Décima



5  


**Séptima.- 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**

**Octava.- 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 [redacted] y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, 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 30 de abril de 2018, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

**"EI ARRENDADOR"**  
**HPYC INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**

**SR. JOSÉ LUIS MACÍAS DE LA MORA**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

**"EI ARRENDATARIO"**  
**Instituto FONACOT**

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

**ÁREA USUARIA**

**LIC. VERÓNICA GUADALUPE MOCTEZUMA PÉREZ**  
**DIRECTORA ESTATAL GUADALAJARA**

CONTRATO No. I-AR-2018-010

**ÁREA CONTRATANTE**

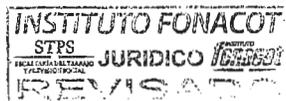
Mro. Edgar Guillermo Urbano Aguilar

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

Lic. Erika Amelia Villalobos Camacho

Revisó: Lic. Margarita Solórzano Hernández

Supervisó: Lic. Dora Nava García



Eliminado-Tercer y cuarto renglón del tercer párrafo. Domicilio. 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 Incumbente 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.