



Contrato No. I-AR-2019-032

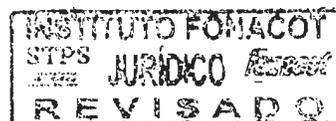
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA SILVER PLUS, S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SR. JOSE COJAB SABA, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES, REPRESENTADA POR EL LIC. ENRIQUE MENDOZA MORFÍN, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO", QUIENES SE SUJETAN A LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

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

- I.- Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con la legislación mexicana, según consta en la escritura pública número 28,874, de fecha 06 de febrero de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Jorge A. D. Hernández Arias, notario público número 152 del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio, en el folio mercantil electrónico número 512369-1.
- II.- Que su representada es propietaria del local comercial con uso de oficinas de atención al público, que incluye 8 cajones de estacionamiento, objeto del presente contrato de arrendamiento y que se encuentra ubicado en la calle de Rebull número 3, colonia Mixcoac, Delegación Benito Juárez, C. P. 03910, Ciudad de México, como así lo acredita con el contrato de compraventa protocolizado mediante instrumento número 175,498, de fecha 06 de noviembre de 2014, ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público No. 116 del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, en el folio real número 9403518; con número de cuenta predial 039-210-01-000-3; inmueble del cual se otorga en arrendamiento una superficie de 252.55 metros cuadrados, al cual se le denominara como el "INMUEBLE", y es materia del presente contrato.
- III.- Que no existe impedimento o causa legal alguna que limite al ARRENDATARIO el uso de las instalaciones y servicios.
- IV.- Que con la misma escritura constitutiva relacionada en la declaración I anterior, el Sr. Jose Cojab Saba acredita su carácter de apoderado general, donde consta que se le delegaron las facultades del Consejo de Administración a que se refiere el artículo Décimo Primero de los estatutos sociales, por lo que cuenta con poder general para actos de administración en los términos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, facultades legales suficientes para obligar a su representada en los términos y condiciones del presente contrato, y se identifica con su pasaporte número [REDACTED] expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con fecha de caducidad al 9 de junio de 2021.
- V.- Que su representada se encuentra inscrita en el registro federal de contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la clave SPL1402064G6.
- VI.- Que ninguna de las personas físicas que integran la empresa, desempeñan empleo, cargo o comisión en el Servicio Público o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía.

Eliminado NÚMERO DE PASAPORTE. Ubicado en el séptimo renglón del sexto párrafo. Fundamento Legal: Artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículo 3 fracción IX, 2, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. Motivación: Se considera información confidencial, tomando en cuenta que cada país al momento de expedir los documentos migratorios puede determinar los elementos que los personalizan, por lo que el número de pasaporte puede estar integrado por dígitos o claves que sólo utiliza un Estado en específico, cuya divulgación permitiría inferir la nacionalidad del titular del documento el cual es un dato personal.





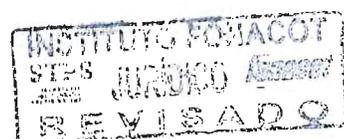
- VII.- Que para los efectos del presente contrato, señala como domicilio de su representada, el ubicado en Avenida Vito Alessio Robles número 12, piso 3-A, Colonia Florida, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, C.P. 01030, Ciudad de México.

B) Declara el "ARRENDATARIO" por conducto de su representante:

- I.- Que 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.- Que 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.- Que cuenta con la facultad para suscribir el presente contrato, derivado del poder que le fue conferido mediante escritura pública número 219,906, de fecha 08 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 de la Ciudad de México, instrumento inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-18022019-194310, el día 18 de febrero del 2019, 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, denominada "Arrendamientos de edificios y locales", la cual se encuentra debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- V.- El presente contrato fue celebrado con fundamento en la Justipreciación de Renta Electrónica número genérico EA-1004312 y número secuencial 8023 de fecha 21 de junio de 2019, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, a que se refiere el artículo 143 fracción XII, de la Ley General de Bienes Nacionales.
- VI.- Que la superficie de 252.55 m2 que se otorga en arrendamiento será distribuida de la siguiente forma: Superficie máxima a ocupar por servidores públicos 80 m2; áreas de uso común y áreas de circulación 35.20 m2 y áreas complementarias 136.44 m2.
- VII.- Que para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06760, 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.- Inmueble arrendado.- El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el local comercial con uso de oficinas de atención al público y que incluye 8 cajones de estacionamiento, ubicado en la calle de Rebull número 3, colonia Mixcoac, Demarcación Territorial Benito Juárez, C.P. 03910, Ciudad de México, con una superficie rentable de 252.55 metros cuadrados, 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 1º de julio del 2019 y hasta el 30 de mayo 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 "INMUEBLE" 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, deberán enviar por escrito su pretensión de incremento en el monto de la renta, a las oficinas administrativas del "ARRENDATARIO" en la localidad, y éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine, conforme a los mecanismos previstos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, 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 la 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 Justipreciación de Renta Electrónica número genérico EA-1004312 y número secuencial 8023 de fecha 21 de junio de 2019, 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 \$98,000.00 (Noventa y ocho mil pesos 00/100 M. N.), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Eliminado DATOS
BANCARIOS (No. de
Cuenta y CLABE).
Ubicados en: tercer y
cuarto renglón del
primer párrafo.
Fundamento Legal:
Artículos 116 de la Ley
General de
Transparencia y Acceso
a la Información Pública;
y 113, fracción I, de la
Ley Federal de
Transparencia y Acceso
a la Información Pública,
en relación con el
diverso artículo 3,
fracción IX, de la Ley
General de Protección
de Datos Personales en
Posesión de Sujetos
Obligados y el Criterio
10/17 emitido por el
Instituto Nacional de
Transparencia, Acceso
a la Información y
Protección de Datos
Personales;
Motivación: A través de
ellos se puede acceder
a información
relacionada con el
patrimonio de una
persona física o moral y/
o realizar diversas
transacciones, por lo
que es un dato personal
de carácter confidencial.



TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL

fonacot

Contrato No. I-AR-2019-032

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 Santander México, S.A., Sucursal 0040 Lomas de Chapultepec, dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del comprobante fiscal correspondientes, por lo que El "ARRENDADOR" deberá emitir comprobantes fiscales digitales por internet (CFDI) que son facturas electrónicas que pondrá a disposición del "ARREANDATARIO" en archivo XML y de manera adicional entregará la factura electrónica impresa en papel, desglosando el Impuesto al Valor Agregado.

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.- 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.

Sexta.- 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.

Séptima.- 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.

Octava.- 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 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 (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".

Novena.- 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, previa la obtención de los permisos correspondientes, obligación que corre a cargo del "ARRENDATARIO", 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".

Décima.- 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" llevará a cabo las reparaciones que resulten necesarias, en un plazo no mayor de 8 días hábiles, en caso contrario, se aplicará lo dispuesto en la cláusula Octava anterior. 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.

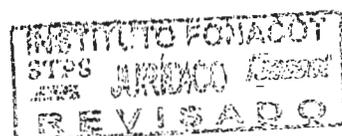
Décima Primera.- Subsistencia del contrato.- Las "PARTES" convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en caso de que el "ARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

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

Décima Quinta.- 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
Sexta.-**

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.

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 1º DE JULIO DE 2019, POR TRIPLICADO, QUEDANDO DOS EJEMPLARES EN PODER DEL ARRENDATARIO Y UNO EN PODER DEL ARRENDADOR.

POR EL "ARRENDADOR"

**JOSE COJAB SABA
APODERADO LEGAL DE SILVER PLUS,
S.A.P.I. DE C.V.**

POR EL "ARRENDATARIO"

**LIC. ENRIQUE MENDOZA MORFÍN
APODERADO LEGAL**

Área usuaria

**LIC. MARÍA DEL CARMEN
HERNÁNDEZ ROJAS
DIRECTORA DE PLAZA MIXCOAC-
COAPA**

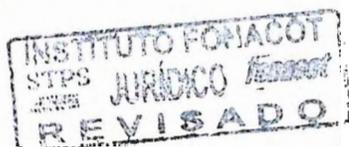
CONTRATO No. I-AR-2019-032

Área contratante: Lic. Jacinto Polanco Monterrubio _____

Revisó: Erika Amelia Villalobos Camacho _____

Elaboró: Lic. Celia Nájera Alarcón _____

Supervisó: Mtro. Gerardo Roberto Pigeon Solórzano _____



ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DE REBULL NÚMERO 3, COLONIA MIXCOAC, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, C. P. 03910, CIUDAD DE MÉXICO.-----

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 01 de julio de 2019, se reunieron en las oficinas de atención al público del Instituto FONACOT, sita en calle de Rebull número 3, Colonia Mixcoac, Delegación Benito Juárez, C.P. 03910, Ciudad de México, la Directora del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, Lic. María del Carmen Hernández Rojas, que en lo sucesivo se podrá llamar el Área Usuaria y el C. Jose Cojab Saba, en su carácter de arrendador, para proceder a la entrega - recepción del inmueble multicitado.-----

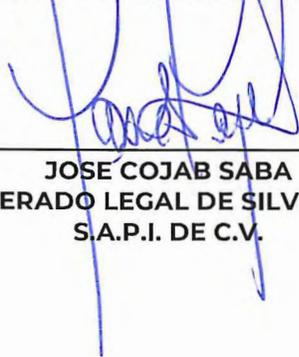
-----HECHOS:-----

1.- En este acto se procede a realizar la entrega del inmueble ubicado en calle de Rebull número 3, Colonia Mixcoac, Delegación Benito Juárez, C.P. 03910, Ciudad de México, con una Superficie de 252.55 mts², para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT, recibándose con: Pisos, Plafón, Luminarias, Cancelería en interiores y fachada, Muebles de baños y accesorios de baño, Instalaciones eléctricas para contactos normales y regulados, Carpintería, Instalación de canalización para sistema de voz y datos, Acabados en muros con pintura vinílica, Muros divisorios fabricados con panel de yeso, Servicio de ocho cajones de estacionamiento.-----

Cabe hacer mención, que con relación a la cláusula octava del presente contrato de arrendamiento, respecto de la conservación del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, se especifica que "EL ARRENDADOR" se limitará a la conservación y mantenimiento de impermeabilización, cisternas y tinacos.-----

No habiendo otro punto por tratar y completamente de acuerdo en las condiciones en que se realiza la entrega-recepción del inmueble antes descrito, se firma la presente acta de entrega-recepción el día 01 de julio de 2019, por los que en ella intervinieron.-----

POR EL "ARRENDADOR"



**JOSE COJAB SABA
APODERADO LEGAL DE SILVER PLUS,
S.A.P.I. DE C.V.**

"ÁREA USUARIA"



**LIC. MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ
ROJAS
DIRECTORA DE PLAZA MIXCOAC-COAPA**



ANEXO 2

01 de julio de 2019.

A QUIEN CORRESPONDA:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupan las instalaciones de la oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT en la calle de Rebull número 3, Colonia Mixcoac, Delegación Benito Juárez, C.P. 03910, Ciudad de México, no se realizarán trabajos de remodelación o adecuación, sin embargo, expresa su conformidad para llevar a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones en anuncios o marquesinas, las cuales quedaran sujetas a lo que se determine en función del cambio de imagen Institucional, sin que ello sea causa en el incremento de renta.

Teniendo claro que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales, que realice el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores con sus propios recursos, pertenecerán a éste, teniendo la facultad para retirarlas en cualquier momento con el consentimiento del arrendador.

Sin más de momento, espero que lo anterior sea de utilidad.

POR EL "ARRENDADOR"

JOSE COJAB SABA
APODERADO LEGAL DE SILVER PLUS,
S.A.P.I. DE C.V.

"ÁREA USUARIA"

LIC. MARÍA DEL CARMEN HERNÁNDEZ
ROJAS
DIRECTORA DE PLAZA MIXCOAC-COAPA