

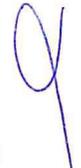
Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la empresa **FRUTCAR, S.A. de C.V.**, a la que en lo sucesivo se le denominará el **"ARRENDADOR"**; representado en este acto por su administrador único el **C. José Luis Cardona Vallín** y por la otra el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES**, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el **"ARRENDATARIO"**, representado en este acto por el Subdirector General de Administración y apoderado legal el **C. José Zé Gerardo Cornejo Niño**, quienes se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:



### DECLARACIONES

#### A) Declara el "ARRENDADOR" por conducto de su administrador único, que:

- I.- Su representada se constituyó legalmente como una sociedad anónima de capital variable de conformidad con la legislación mexicana, según consta en la escritura pública número 18,901, de fecha 24 de marzo de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Salvador Martínez Serna, notario público número 42 de la Ciudad de Calvillo del Estado de Aguascalientes, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el número 5, a fojas de la 69 a la 84 del volumen DCCXXV, libro 3 del Registro de Comercio, el día 11 de abril de 2008.
- II.- Su representada es propietaria del inmueble ubicado en Avenida Adolfo López Mateos número 520 Oriente, Colonia Barrio de la Purísima, C.P. 20000, Aguascalientes, como consta en la escritura pública No. 30,821, de fecha 2 de julio de 2013, protocolizada ante la fe del Lic. Jesús Armando Ávila Guel, notario público número 9 en Aguascalientes, Aguascalientes e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes con el folio real número 325214 de la Sección Primera Aguascalientes, libro 9195, el día 18 de marzo de 2014; inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el Local Comercial número 1, con una superficie rentable de 519.40m2 (quinientos diecinueve metros con cuarenta centímetros).
- III.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV.- Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes clave número FRU080402GD3.
- V.- Cuenta con amplias facultades para la celebración del presente contrato, en términos de la escritura pública número 19,549, de fecha 26 de septiembre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Salvador Martínez Serna, notario público número 42 de la Ciudad de Calvillo del Estado de Aguascalientes, donde consta la ratificación de su nombramiento como administrador único; manifestando que a la fecha no le han sido modificadas ni revocadas en forma alguna y se identifica en este acto con credencial para votar número [REDACTED] con vigencia al año 2025.
- VI.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es 01001010062029034.
- VII.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguna de las personas físicas que integran la empresa, 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.



Eliminado CLAVE DE ELECTOR. Ubicada en el sexto renglón del séptimo párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113 fracción I y segundo transitorio de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Artículo 3 fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. Motivación: Es una clave única e irrepetible, que por su estructura permite identificar al titular, su edad y fecha de nacimiento, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.



VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Calle Zona V, Sector 3, N-114, Colonia Central de Abasto, Demarcación Territorial Iztapalapa, Código Postal 09040, Ciudad de México.

**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, de conformidad con lo establecido en la Ley del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 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 220,592, de fecha 9 de agosto del 2019, ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, notario público número 35 de la Ciudad de México; documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-26082019-142538 el día 26 de agosto del 2019, 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 número 32201 denominada "Arrendamiento de edificios y locales", que se encuentra debidamente autorizada por la Subdirección General de Administración del Instituto FONACOT, mediante el oficio número SGA-067-2021 de fecha 5 de febrero de 2021.
- V.- El presente contrato fue celebrado conforme al artículo 3 del "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2020.
- 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 125m<sup>2</sup> (ciento veinticinco metros cuadrados); áreas de uso común: 60.10m<sup>2</sup> (sesenta metros con diez centímetros) y áreas complementarias: 332.47m<sup>2</sup> (trescientos treinta y dos metros con cuarenta y siete centímetros).
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760, en la 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.- Se reconocen la personalidad con la que se ostentan y manifiestan que las facultades con que actúan no les han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- III.- Es su voluntad renovar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

### CLÁUSULAS

**Primera.- Localización.-** El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el local comercial número 1, con una superficie rentable de 519.40m<sup>2</sup> (quinientos diecinueve metros con cuarenta centímetros) del inmueble ubicado en Avenida Adolfo López Mateos Número. 520, Colonia Barrio de la Purísima, Código Postal 20000 en Aguascalientes, Aguascalientes.; 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 la cisterna, tinaco y bomba de agua.

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, de conformidad con 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.

**Séptima.- Importe de la renta.-** El "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

El pago del importe de las rentas quedará sujeto a la disponibilidad presupuestaria correspondiente, en términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento.

**Octava.- Octava.- Pago por Concepto de Mantenimiento.-** El "ARRENDATARIO" conviene en pagar a la "ARRENDADOR" por concepto de mantenimiento mensual la cantidad de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, para el pago de vigilancia con guardia de seguridad las 24 hrs., servicio de agua local, limpieza exterior del local, iluminación exterior del local, impermeabilización, pintura exterior y desazolve de drenaje para evitar inundaciones, malos olores o cualquier otro factor que altere la operación del "ARRENDATARIO".

**Novena.- Forma de pago.-** Las cantidades señaladas en la Cláusula Séptima y Octava que anteceden serán cubiertas por el "ARRENDATARIO", mediante depósitos dentro de los 20 (veinte) días naturales posteriores a la entrega formal de los recibos y a mes vencido, a través de transferencia electrónica a la cuenta bancaria que señale el "ARRENDADOR" por escrito, firmado por su apoderado o representante legal al Instituto FONACOT.

El "ARRENDADOR" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución bancaria, siempre que dé 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 representan legal del "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 y cualquier otro servicio público o privado que contrate.

**Décima Primera.- Vigencia del contrato.-** La vigencia del presente contrato será a partir del **15 de junio de 2021 y hasta el 14 de junio de 2022**, 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 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, 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 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 realizará la suscripción del nuevo vínculo jurídico sujetándose el importe de la renta 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 que les es aplicable al "ARRENDATARIO".

En caso de terminación anticipada, el "ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito 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.

Asimismo, de conformidad con el artículo 2409 del Código Civil Federal y sus correlativos, este arrendamiento subsistirá sobre cualquier enajenación, gravamen, hipoteca o donación que afecte al inmueble; actos jurídicos que en ninguna forma lesionarán los términos del presente contrato.

**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 transcurso del tiempo y el uso normal a que fue destinado el inmueble.

**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 en 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 Calle Zona V, Sector 3, N-114, Colonia Central de Abasto, Demarcación Territorial Iztapalapa, Código Postal 09040 en la Ciudad de México y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur núm. 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760, en la 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 14 de junio de 2021, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

**POR EL "ARRENDADOR"**

**C. JOSE LUIS CARDONA VALLÍN**  
Administrador Único

**POR EL "ARRENDATARIO"**

**C. JOSÉ ZÉ GERARDO CORNEJO NIÑO**  
Subdirector General de Administración y  
Apoderado Legal

**ÁREA REQUERENTE**

**C. RUTH GRACIELA BRAVO MARTÍNEZ**  
Subdirectora General Comercial

**AREA USUARIA**

**C. VERÓNICA GUADALUPE MOCTEZUMA  
PÉREZ**  
Directora Estatal en Aguascalientes

**ÁREA CONTRATANTE**

C. Erika Helena Psihas Valdés  
Directora de Recursos Materiales y Servicios Generales

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

C. Erika Amelia Villalobos Camacho  
Subdirectora de Infraestructura de la Dirección de Recursos Materiales y  
Servicios Generales

C. Margarita Solórzano Hernández  
Coordinador Administrativo de Alta Responsabilidad

Supervisó: C. Ricardo Alfredo Peralta Martínez  
Director de lo Consultivo y Normativo



**ANEXO 1**

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ADOLFO LÓPEZ MATEOS NO. 520, COLONIA ZONA CENTRO, C.P. 2000, AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES.

En la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes siendo las 11:00 horas del día 14 de Junio de 2021, se reunieron en las oficinas que ocupa la Dirección Estatal Aguascalientes, sito en Calle Adolfo López Mateos No. 520, Colonia Zona Centro, C.P. 2000, Aguascalientes, Aguascalientes, la Directora del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Verónica Guadalupe Moctezuma Pérez, quien en lo sucesivo se podrá llamar el Área Usuaria y el C. José Luis Cardona Vallín, en su carácter de Arrendador, para proceder a la entrega - recepción del inmueble anteriormente descrito.

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Calle Adolfo López Mateos No. 520, Colonia Zona Centro, C.P. 2000, Aguascalientes, Aguascalientes, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual, se encuentra en las condiciones de uso siguientes:

1. Presenta piso de granito en general en buen estado.-----
2. No cuenta con plafón suspendido ni luminarias.-----
3. No cuenta con puertas de intercomunicación.-----
4. Cuenta con una puerta de acceso principal y una lateral de emergencia fabricadas con aluminio y vidrio de 6mm.-----
5. Cancelería perimetral con vidrio de 6 mm y aluminio, con vidrios faltantes o estrellados 5 pzas.-----
6. No cuenta con muebles de baño.-----
7. Los módulos de los baños no presentan acabados y se encuentran en mal estado.-----
8. No cuenta con instalaciones eléctricas como lo son contactos o cableado.-----
9. Acabados en muros con pintura vinílica en malas condiciones.-----
10. Muros divisorios fabricados con panel de yeso en mal estado.-----
11. No cuenta con aire acondicionado.-----

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 14 de junio de 2021, por los que en ella intervinieron.

**EL "ARRENDADOR"**  
**FRUTCAR, S.A. DE C.V.**

**ÁREA USUARIA**

\_\_\_\_\_  
**C. JOSE LUIS CARDONA VALLIN**  
**Administrador Único**

\_\_\_\_\_  
**C. VERÓNICA GUADALUPE MOCTEZUMA**  
**PÉREZ**  
**Directora Estatal en Aguascalientes**

*edp*

**ANEXO 2**

14 de junio de 2021.

A quien corresponda:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupan las instalaciones de la Dirección Estatal del INSTITUTO FONACOT en Aguascalientes, Aguascalientes 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 quedarán 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.

**EL "ARRENDADOR"**  
**FRUTCAR, S.A. DE C.V.**

**ÁREA USUARIA**



**C. JOSE LUIS CARDONA VALLIN**  
Administrador Único



**C. VERÓNICA GUADALUPE MOCTEZUMA**  
**PÉREZ**  
Directora Estatal en Aguascalientes