



TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL

INSTITUTO
fonacot

Contrato No. I-AR-2021-031

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ICAL ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. JESÚS SALVADOR BLANCO AMADOR, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL Y SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, EL C. JOSÉ ZÉ GERARDO CORNEJO NIÑO, 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 Representante Legal, bajo protesta de decir verdad, que:

- I.- Su representada se constituyó como Sociedad Anónima de Capital Variable, conforme a las leyes mexicanas vigentes, tal y como se acredita en la escritura pública número 15,871, de fecha 28 de abril de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Rafael Gastélum Salazar, notario público número 97, de la ciudad de Hermosillo, Sonora; la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Tijuana, Baja California, bajo el folio mercantil electrónico número 27996*2, de fecha 16 de mayo de 2008.
- II.- Mediante la escritura pública número 9,253 de fecha 13 de febrero de 2017, ante la fe del Lic. Ramón Andrés Graciano Dueñas, notario público número 18 en ejercicio en la ciudad de Tijuana, Baja California, se protocolizó el contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio, en el que se señala dentro del Capítulo Primero, Cláusula Tercera, que Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, adquiere la nuda propiedad y que la empresa denominada ICAL ADMINISTRACIÓN, S.A. de C.V., queda como titular del usufructo y tenencia material por un plazo de 8 años, por lo que en su carácter de usufructuaria, detenta el uso, goce, disfrute y administración de los locales 29, 30 y 31 del Centro Comercial denominado "Plaza Las Brisas, ubicado en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz número 14910, Fraccionamiento Las Brisas, La Mesa, en Tijuana, Baja California, C.P. 22115, identificado registralmente como fracción de la parcela 134 del Distrito de Riego No. 12, de la Delegación de la Mesa de Tijuana, Baja California.
- III.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV.- Se encuentra inscrita en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes clave número IAD0805027FA.
- V.- Cuenta con las más amplias facultades para la celebración del presente contrato en términos de lo señalado en la escritura pública número 8,830, de fecha 12 de octubre de 2016, otorgado ante la fe del Lic. Ramón Andrés Graciano Dueñas, notario público número 18 en ejercicio en la Ciudad de Tijuana, Baja California, facultades que a la fecha no le han sido modificadas o revocadas y que se identifica con credencial para votar con número [REDACTED] con vigencia hasta 2021, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, hoy Instituto Nacional Electoral.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and 'EWP'.

Handwritten signature in blue ink.

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.



- VI.-** El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es: CF-134-001.
- VII.-** Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguna de las personas físicas que integran la empresa, desempeñan 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.
- VIII.-** Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Boulevard Díaz Ordaz 14910-206, Fraccionamiento Las Brisas en Tijuana, Baja California.

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 se celebra de conformidad con el 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 90 m2 (noventa metros cuadrados; áreas de uso común: 37.60 m2 (treinta y siete punto sesenta metros cuadrados) y áreas complementarias: 200.17 m2 (doscientos punto diecisiete metros cuadrados).

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, 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 a "EL ARRENDATARIO", los locales comerciales identificados como 29, 30 y 31 que forman parte del inmueble ubicado en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz número 14910, en el Fraccionamiento Las Brisas, La Mesa, Tijuana, Baja California, C.P. 22115, con una superficie rentable de 327.02 metros cuadrados, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda. Entrega del "INMUEBLE". "EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL 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 a "EL 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, incluidas las cisternas, bombas de agua, hidrantes, extintores, portátiles y móviles.

"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 de "EL ARRENDATARIO", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

AL





 ELDP



"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 de "EL 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 de "EL 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 a "EL ARRENDATARIO", "EL ARRENDADOR" autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de "EL 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 a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$70,000.00 (setenta 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. Pago por Concepto de Mantenimiento. "EL ARRENDATARIO" conviene en pagar a "EL ARRENDADOR" por concepto de mantenimiento mensual la cantidad de **\$7,000.00 (siete mil 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente; para el pago de seguridad, limpieza de las áreas comunes, limpieza y mantenimiento de las áreas verdes, pago de energía eléctrica del alumbrado de las áreas comunes, impermeabilización y desazolve de drenaje.

Novena. Forma de pago. La cantidad señalada en la Cláusula Séptima del presente instrumento, será cubierta 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 el al Instituto FONACOT.

ELDP



"EL ARRENDADOR" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución bancaria, siempre que dé aviso a "EL 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 de "EL 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 **1 de julio de 2021 y hasta el 30 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 de "EL 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 a "EL ARRENDATARIO".

En caso de terminación anticipada, "EL ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito a "EL 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

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'A', a signature resembling 'Q', a signature resembling 'R', and a signature resembling 'P'.

Handwritten signature in blue ink, resembling 'ELP'.



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" a "EL 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 Boulevard Díaz Ordaz 14910-206, Fraccionamiento Las Brisas en Tijuana, Baja California y "EL ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 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 cuadruplicado, el día 21 de junio de 2021, quedando dos ejemplares en poder de "EL ARRENDADOR" y dos en poder de "EL ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR "EL ARRENDADOR"

**C. JESÚS SALVADOR BLANCO AMADOR
REPRESENTANTE LEGAL**

POR "EL ARRENDATARIO"

**C. JOSÉ ZE GERARDO CORNEJO NIÑO
SUBDIRECTOR GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN Y APODERADO LEGAL**



ÁREA REQUIRENTE

C. RUTH GRACIELA BRAVO MARTÍNEZ
SUBDIRECTORA GENERAL COMERCIAL

ÁREA USUARIA

LIC. DIANA LIZBETH SÁNCHEZ INZUNZA
DIRECCIÓN DE PLAZA TIJUANA

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

Elaboró: C. Sofía Alejandra Solís Cobos
Jefa de Departamento Contratos "A"

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

AL

D



ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN BOULEVARD GUSTAVO DÍAZ ORDAZ NÚMERO 14910 (LOCALES 29, 30 y 31), EN EL FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS, LA MESA, C.P. 22115, TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

En la Ciudad de Tijuana, Baja California, siendo las 11:00 horas del día 21 de junio de 2021, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa el Instituto FONACOT, sito en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz número 14910 (locales 29, 30 y 31), en el Fraccionamiento Las Brisas, La Mesa, C.P. 22115, Tijuana, Baja California, la Directora del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Diana Lizbeth Sánchez Inzunza en su carácter de Área Usuaria y el C. Jesús Salvador Blanco Amador en su carácter de Arrendador del inmueble mencionado con anterioridad, para proceder a la entrega- recepción del inmueble anteriormente descrito.

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Boulevard Gustavo Díaz Ordaz número 14910 (locales 29, 30 y 31), en el Fraccionamiento Las Brisas, La Mesa, C.P. 22115, Tijuana, Baja California, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes: Superficie de 327.02 metros cuadrados, recibiendo con instalaciones hidrosanitarias, instalaciones (cableado de medidor a centro de carga para energía eléctrica de 220), instalación telefónica (registro telefónico de Telnor), piso acabado en concreto, muros resanados y pintados de blanco.

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

EL "ARRENDADOR"
ICAL ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V.

C. JESÚS SALVADOR BLANCO AMADOR
REPRESENTANTE LEGAL

ÁREA USUARIA

C. DIANA LIZBETH SÁNCHEZ INZUNZA
DIRECCIÓN DE PLAZA TIJUANA

ELSP

ANEXO 2

21 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 oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT en Tijuana, Baja California, 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.

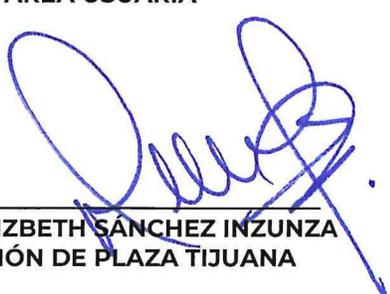
Sin más de momento, espero que lo anterior sea de utilidad.

EL "ARRENDADOR"
ICAL ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V.



C. JESÚS SALVADOR BLANCO AMADOR
REPRESENTANTE LEGAL

ÁREA USUARIA



C. DIANA LIZBETH SÁNCHEZ INZUNZA
DIRECCIÓN DE PLAZA TIJUANA