

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA ICAL ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL EL SR. JESÚS SALVADOR BLANCO AMADOR, EN LO SUCESIVO 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 Y SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, 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, bajo protesta de decir verdad, que:

- I.- Su representada se constituyó como Sociedad Anónima de Capital Variable, conforme a las leyes mexicanas vigentes, como así lo acredita con 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, sociedad que quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Tijuana Baja California, en el folio mercantil electrónico número 27996*2; asimismo se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con la clave IAD0805027FA.
- II.- Que su representada es propietaria 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, que mediante instrumento número 9253 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, protocolizó la constitución del fideicomiso irrevocable traslativo de dominio, y por medio del cual Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, quedó como titular de la nuda propiedad y la empresa denominada ICAL ADMINISTRACIÓN, S.A. de C.V. quedó 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 del bien fideicomitado.
- III.- A dicho inmueble le corresponde la clave catastral número CF-134-001 y del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie de 327.02 metros cuadrados.
- IV.- El Sr. JESÚS SALVADOR BLANCO AMADOR, acredita su personalidad como apoderado legal del "ARRENDADOR", con el primer testimonio del instrumento 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, donde consta que se le otorgó un poder general para actos de administración, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieren cláusula especial o expresa, conforme a la ley en los términos del segundo párrafo del artículo 2,428 del Código Civil para el Estado de Baja California y sus correlativos en el Código Civil Federal, en el Código de la Ciudad de México y en el de los demás Estados de la República donde se ejercite el mandato; y se identifica con su credencial para votar número [REDACTED], expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral, con vigencia al año 2021.

- V.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- VI.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no 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.
- VII.- Para los efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en Paseo de los Héroes número 9911-B, zona urbana Río Tijuana, C.P. 22010, Tijuana, Baja California.

B) Declara el "ARRENDATARIO" por conducto de su Apoderado, 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 número 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. Que cuenta con la Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica emitida con fecha 14 de noviembre de 2017, con número Genérico EA-1000867-A y Secuencial 6301, expedida por la Dirección de Avalúos Zona A del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, 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.- Se reconocen la personalidad y facultades con las que se ostentan y manifiestan que las facultades con que actúan no les han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- 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", 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, y con las demás características que se describen en el dictamen de justipreciación referido en la declaración V del inciso B), en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será forzosa para el "ARRENDADOR" y voluntaria para el "ARRENDATARIO", la cual empezará a correr a partir del día 15 de noviembre del 2017 y hasta el 30 de junio del 2019.

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 el 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.

Tercera.- Importe de la renta.- Con base en el Certificado de Justipreciación de Renta Electrónica emitido 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 **\$63,606.05 (SESENTA Y TRES MIL**

SEISCIENTOS SEIS PESOS 05/100 M.N. y por concepto de pago de mantenimiento la cantidad mensual de **\$6,360.60 (SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS 60/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado.

Cuarta.-

Forma de pago.- La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por el "ARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósito o transferencia interbancaria que realizará a la cuenta número [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.

Eliminada una palabra, cuatro, cinco y uno renglón del segundo párrafo. Datos de la Cuenta Bancaria (No. de Cuenta, CLABE, Sucursal y Plaza) 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 49 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: Trigésimo 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. Modificación: Por razones 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".

Quinta.-

Pago de servicios.- Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono y agua.

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, 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 días después de recibido el aviso por escrito del "ARRENDATARIO", ésta quedará autorizada 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, 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" 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.

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" 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, Distrito Federal, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES QUE EN ÉL INTERVIENEN, LO RATIFICAN Y LO FIRMAN POR CUADRUPLICADO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, EL DÍA 14 DE NOVIEMBRE DE 2017, QUEDANDO DOS EJEMPLARES EN PODER DEL "ARRENDADOR" Y DOS EN PODER DEL "ARRENDATARIO".

El "ARRENDADOR"

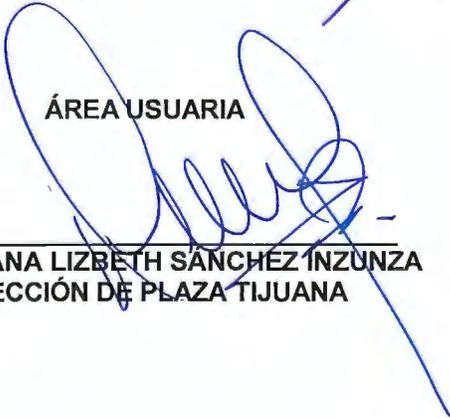
El "ARRENDATARIO"



SR. JESÚS SALVADOR BLANCO AMADOR
APODERADO LEGAL DE
ICAL ADMINISTRACIÓN, S.A. DE C.V.



LIC. FRANCISCO J. VILLAFUERTE HARO
APODERADO LEGAL DEL
INSTITUTO FONACOT



ÁREA USUARIA

LIC. DIANA LIZBETH SÁNCHEZ INZUNZA
DIRECCIÓN DE PLAZA TIJUANA

CONTRATO No. I-AR-2017-039

ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

MTRO. EDGAR GUILLERMO URBANO AGUILAR

Vo. Bo. ÁREA ADMINISTRATIVA:

ELABORÓ: LIC. LETICIA VELIS DELGADILLO

SUPERVISÓ: LIC. DORA NAVA GARCÍA

