



CONTRATO NO. I-AR-2024-014

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte **INMOBILIARIA HANGUI, S.C.**, representada en este acto por el **C. Isaac Gindi Hanono**, 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**, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el **"ARRENDATARIO"**, representado en este acto por su apoderado legal el **C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO**, quienes se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

A) Declara el "ARRENDADOR" por conducto de su representante legal que:

I.- Por escritura pública número 18,229 de fecha 11 de agosto de 1971, ante la fe del Lic. Andrés Ruiz Isunza, Titular de la Notaría Pública No. 131 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, se hizo constar la constitución de la sociedad mercantil bajo la denominación "Inmobiliaria Hangui, S.A.", con una duración de 25 años; cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo la partida número 467, fojas 439, volumen 814, libro 3º. de fecha 16 de diciembre de 1971.

Mediante escritura número 772 de fecha 20 de febrero de 1985 ante el Lic. Víctor Manuel Mancilla, Notario Público Número 177 en México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México, se protocolizó el acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de octubre de 1984, por la que se autorizó la transformación de la sociedad "Inmobiliaria Hangui, S.A." en una Sociedad Civil, y en consecuencia la denominación será "Inmobiliaria Hangui, S.C." y la modificación en su totalidad de sus estatutos sociales; con una duración de 25 años, a partir del 20 de agosto de 1971; cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, con el folio de Personas Morales número 56,174 de fecha 9 de noviembre de 2001.

Mediante escritura número 40,071 de fecha 15 de abril de 1999, ante el Lic. Carlos Cuevas Senties, Titular de la Notaría número 8 de esta Ciudad de México, se hizo constar la prórroga de plazo de duración de la sociedad por 25 años más, contados a partir del 31 de diciembre de 1996, por lo que concluirá el 31 de diciembre de 2021, reformando al efecto el artículo cuarto de su estatuto social; documento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, con el folio de Personas Morales número 56,174 de fecha 9 de noviembre de 2001.

Por escritura número 150,220 de fecha 12 de junio de 2019 ante el Lic. Ignacio Soto Borja y Anda, Titular de la Notaría No. 129 de la Ciudad de México, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General de Socios celebrada el 29 de mayo de 2019, mediante la cual se aprobó prorrogar el plazo de duración de "Inmobiliaria Hangui, S.C. por 99 años más, contados a partir del día 29 de mayo de 2019 y consecuencia reformar el artículo cuarto de su estatuto social; documento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, con el folio de Personas Morales número 56174 Asiento No. 13 de fecha 25 de junio de 2019.

II.- Su representada es propietaria del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, tal como lo acredita con la escritura pública número 18,290 de fecha 22 de septiembre de 1971, ante el Lic. Andrés Ruiz Isunza, Titular de la Notaría Pública No. 131 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, se hizo constar el contrato de compra venta; documento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de México, con los siguientes datos: Sección 1ª. tomo 164, Vol. 10º, Serie A, fojas 317 y 437 de fecha 29 de octubre de 1971; inmueble del cual se otorga en arrendamiento una superficie de 400m2 (cuatrocientos metros cuadrados).

III.- Cuenta con las facultades legales necesarias para la celebración del presente contrato, tal y como se acredita con la escritura pública número 149,469 de fecha 11 de diciembre de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio Soto Borja y Anda, Titular de la Notaría Número 129, en la Ciudad de México, las cuales, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que a la fecha no le han sido limitadas, modificadas, ni revocadas y están vigentes.



- IV.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- V.- Se identifica en este acto con credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con una vigencia al año 2031.
- VI.- El Registro Federal de Contribuyentes es el IHA841030KFA y el número de clave catastral del inmueble objeto de arrendamiento en el presente contrato es el 46-068-36-001-8 y 46-068-36-002-6.
- VII.- 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 encontrarse inhabilitados para el servicio público.
- VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]

B) Declara el "ARRENDATARIO" por conducto de su representante 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 197,381, de fecha 22 de enero del 2024, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México; documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, con el folio 82-7-09022024-175038 de fecha 9 de febrero de 2024, de conformidad con lo dispuesto 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 encuentran debidamente autorizada por la Subdirección General de Administración del Instituto FONACOT, mediante el oficio número SGA/012/01/2024 de fecha 12 de enero de 2024.
- V.- El presente contrato fue celebrado en apego al Dictamen Valuatorio, de fecha 23 de septiembre de 2024, con número Genérico A-06289-ZNC y secuencial 03-24-589, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, acorde con lo dispuesto por el 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 9 de octubre de 2023.
- VI.- 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 celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

C) Declaran "LAS PARTES", que:

CLÁUSULAS

Primera.- Localización.- El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Avenida Añil número 571, Planta Baja, Colonia Granjas México, Demarcación Territorial Iztacalco, Código Postal 08400 en la Ciudad de México, con una superficie rentable de 400m² (cuatrocientos metros cuadrados) y 6 cajones de estacionamiento de uso exclusivo del ARRENDATARIO, 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, incluido el mantenimiento a cancelas, cristales y cortinas metálicas externas del local y el buen funcionamiento de las chapas de estas cortinas y candados, impermeabilización, filtraciones, humedad en losa y muros; lavado y mantenimiento de cisterna y/o tinacos, pintura de fachada, seguridad e iluminación; así como el desazolve de drenaje, registros y coladeras.

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 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.- En apego a lo dispuesto por el Dictamen Valuatorio, de fecha 23 de septiembre de 2024, con número Genérico A-06289-ZNC y secuencial 03-24-589, expedido 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 **\$113,826.72 (Ciento trece mil ochocientos veintiséis pesos 72/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Asimismo, las "PARTES" convienen que el "ARRENDADOR" deberá pagar el Impuesto Predial, el Impuesto Sobre la Renta y cualquier otro impuesto que tenga la obligación legal de pagar por las rentas cobradas durante la vigencia del presente contrato, así como cualquier prórroga que pudiera darse del mismo.

Octava.- Forma de pago.- La renta señalada en la cláusula que antecede 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 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 "ARRENDADOR".

Novena.- Pago de servicios.- El "ARRENDATARIO" contratará y pagará los servicios que utilice (energía eléctrica, servicio telefónico e internet) salvo el suministro de agua potable, el cual correrá por cuenta del "ARRENDADOR".

Las "PARTES" convienen que, en caso de existir algún tipo de adeudo de arrendamientos anteriores, por concepto de contratación de servicios (teléfono, cable, internet, etc.), así como, servicios principales (agua, luz, predial, etc.) En general, cualquier tipo de servicio anterior a la Acta de Entrega-Recepción del inmueble (Anexo 1), "EL ARRENDADOR" se obliga a cubrir, aclarar y solventar, ante cualquier instancia requirente de adeudos anteriores y sacar en paz al "ARRENDATARIO", a efecto, de que éstos, no ocasionen al "ARRENDATARIO" daños y perjuicios, por suspensión en sus actividades que impidan el cumplimiento de su objetivo Institucional.

Décima.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será forzoso para el "ARRENDADOR" y voluntario para el "ARRENDATARIO", el cual empezará a correr a partir del **1º de octubre de 2024 al 31 de agosto de 2026**, 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 esta última acogerse a tal beneficio.

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 sujetará 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 llevará a cabo la suscripción de un nuevo vínculo jurídico, 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 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 transcurso del tiempo y el uso normal a que fue destinado el inmueble.


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 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 [REDACTED] y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número. 452, Primer Piso, Colonia Roma Sur, Código Postal 06760, Ciudad de México.

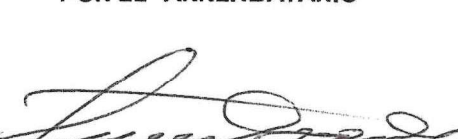
Leído que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enteradas de todo su alcance y fuerza legal lo ratifican y lo firman por triplicado, el día 26 de septiembre 2024, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR EL "ARRENDADOR"




C. ISAAC GINDI HANONO
Representante Legal

POR EL "ARRENDATARIO"



C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO
Apoderado Legal

ÁREA REQUERENTE



C. EDUARDO ENRIQUEZ MONROY
Subdirector General Comercial

ÁREA USUARIA



C. MARIO ALBERTO ALVARADO TERRES
Director de Plaza Mixcoac

ÁREA CONTRATANTE

C. Fernando Zepeda Delgadillo
Director de Recursos Materiales y Servicios Generales

ÁREA ADMINISTRATIVA

C. Francisco Jiménez Núñez
Subdirector de Infraestructura Inmobiliaria de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales

Elaboró: C. Elizabeth Arriaga López
Jefa de Departamento de Convenios y Contratos

Supervisó: C. Nitzine León Santamaría
Directora de lo Consultivo y Normativo

ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA AÑIL NÚMERO 571, PLANTA BAJA, COLONIA GRANJAS MÉXICO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL IZTACALCO, CÓDIGO POSTAL 08400 EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 26 de septiembre 2024, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa la Representación Iztacalco, sito en Avenida Añil número 571, Planta Baja, Colonia Granjas México, Demarcación Territorial Iztacalco, Código Postal 08400 en la Ciudad de México, el Director del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Mario Alberto Alvarado Terres, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaría y el C. Isaac Gindi Hanono Representante Legal de Inmobiliaria Hanguí, S.C., 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 Avenida Añil número 571, Planta Baja, Colonia Granjas México, Demarcación Territorial Iztacalco, Código Postal 08400 en la Ciudad de México, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual se recibe en las condiciones de uso siguientes:

Superficie rentable de 400 metros cuadrados delimitado al frente por cancelas y cristales, cuenta con piso de cerámico antiderrapante, instalaciones hidráulicas y sanitarias para seis módulos sanitarios, así como, para lavabos, cuarto séptico y tarjas, rampa de acceso para minusválidos, puerta trasera de acceso al local (1.00 metro de ancho), canalización y conductores para alimentación eléctrica como máximo de 4/0 hasta el cuarto eléctrico de FONACOT, base de medidor de acuerdo a especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), para instalación trifásica y suministro de 75 KVS aproximadamente, para el uso exclusivo de FONACOT.

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 26 de septiembre 2024, por los que en ella intervinieron.

POR "EL ARRENDADOR"



C. ISAAC GINDI HANONO
Representante Legal

POR "EL ÁREA USUARIA"



C. MARIO ALBERTO ALVARADO TERRES
Director de Plaza Mixcoac



ANEXO 2

26 de septiembre 2024

A QUIEN CORRESPONDA:

Sirva el presente para hacer constar que en relación con el inmueble que ocupan las oficinas de atención al público de la Representación Iztacalco del INSTITUTO FONACOT en Avenida Añil número 571, Planta Baja, Colonia Granjas México, Demarcación Territorial Iztacalco, Código Postal 08400 en la Ciudad de México, expresa su consentimiento 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 pertenecen a éste, teniendo la facultad para retirarlas en cualquier momento del arrendamiento, con el consentimiento del arrendador.

POR "EL ARRENDADOR"

C. ISAAC GINDI HANONO
Representante Legal

POR "EL ÁREA USUARIA"

C. MARIO ALBERTO ALVARADO TERRES
Director de Plaza Mixcoac