

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte **BANCO VE POR MÁS, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN NÚMERO 38**, a quien en lo sucesivo se le denominará el "ARRENDADOR"; representado en este acto por su apoderado legal el **C. Alejandro Gutiérrez Fernández**, 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:

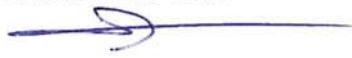
DECLARACIONES

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

- I.- Es una sociedad anónima, Institución de Banca Múltiple, constituida de conformidad con las leyes de México, según lo acredita con la escritura pública número 48,651, de fecha 29 de septiembre de 1995, otorgada ante la fe del licenciado Luis de Angoitia y Gaxiola, notario público número 109, del Distrito Federal hoy Ciudad de México; cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 204,391, de fecha 15 de enero de 1996, en la cual se hace constar la constitución de la sociedad bajo la denominación de "**Dresdner Bank México, S.A.**" Institución de Banca Múltiple.

Por escritura pública número 286,733, de fecha 21 de agosto de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Don Tomás Lozano Molina, notario público número 10 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, en la que Dresdner Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, cambio su denominación social por "**Banco Ve por Más, S.A.**," Institución de Banca Múltiple, reformando totalmente sus estatutos sociales; instrumento cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, con el folio mercantil número 204,391.

- II.- Por instrumento número 98,821 de fecha 13 de agosto de 2015, otorgado ante el Lic. Luis Felipe Morales Viesca, notario público número 22 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso de Inversión y Administración identificado con el número 38, celebrado por la sociedad denominada DI Dr. Lucio, S.A. de C.V., y por la otra Banco Ve Por Más, S.A. de C.V., actuando ésta última en su calidad de fiduciario; y en el que se estableció en la Cláusula Segunda que el patrimonio del Fideicomiso se integraría entre otros bienes de los inmuebles que se aporten o se adquieran directamente en el Fideicomiso; y en su caso los contratos de arrendamiento o de cualquier otra naturaleza que se tengan celebrados y los que se celebren respecto de los inmuebles.
- III.- Mediante la escritura pública número 99,523, de fecha 30 de septiembre de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Morales Viesca, notario público número 22 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, actuando como asociado del Lic. José Angel Fernández, Uría, notario público número 217 y en el protocolo de la notaría número 60 cuyo titular es el Lic. Francisco de P. Morales Díaz, se hizo constar la aportación al Fideicomiso de Inversión y Administración identificado bajo el número 38; el inmueble ubicado en la Avenida Ricardo Flores Magón número 210, en la Colonia Guerrero, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06300, Ciudad de México, inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", los locales N2 L-04 y N2 L-05, con una superficie rentable de 185.94 m².



1
1

- IV.-** No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- V.-** Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes clave número BVM150820952.
- VI.-** El ARRENDADOR declara y reconoce que el INMUEBLE objeto del presente Contrato no es de procedencia ilícita y la propiedad de este no deriva de los hechos ilícitos establecidos en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 1ro. de la Ley Nacional de Extinción de Dominio. Lo anterior, con la finalidad de gozar de la presunción de buena fe establecida en el artículo 15 de la referida Ley.
- VII.-** Que el C. Alejandro Gutiérrez Fernández, para la celebración del presente contrato, cuenta con facultades suficientes en términos de la escritura pública número 131,276, de fecha 5 de noviembre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Morales Viesca, notario público número 60 en la Ciudad de México, las cuales bajo protesta de decir verdad a la fecha no le han sido modificadas en forma alguna y se identifica en este acto con pasaporte número [REDACTED] expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con vigencia al 19 de diciembre de 2034.
- VIII.-** El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es 00401801000-1.
- IX.-** 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.
- X.-** Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]
[REDACTED].

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 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

[Signature] *[Signature]* 2

Eliminado: DOMICILIO: Ubicado en el primer, segundo y tercer renglón de la fracción X del inciso A) de las DECLARACIONES. **Fundamento Legal:** Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con el Lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas. **Motivación:** Es el lugar de residencia habitual de una persona física para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, en el que no puede ser molestada sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

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 encuentra debidamente autorizada, por la Subdirección General de Administración del Instituto FONACOT, mediante el oficio número oficio número SGA/0440/05/2025 de fecha 16 de mayo de 2025.
- V.- El presente contrato fue celebrado de conformidad con el Dictamen Valuatorio de fecha 7 de agosto de 2025, con número de Solicitud 2025-2399, número Secuencial 03-25-317 y número Genérico A-06103-A-ZNC, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, acorde con lo dispuesto en 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 2 de octubre de 2024.
- VI.- Que bajo protesta de decir verdad, declara que toda la información asentada en el presente Contrato de Arrendamiento y adjunta al presente como Anexos, es cierta, correcta y verdadera; asimismo reconoce que conforme a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el "ARRENDADOR" está obligado a presentar los avisos correspondientes a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o a la Autoridad de que se trate, que conforme a la Ley le sea competente, autorizando en este acto al "ARRENDADOR" a proporcionar la información que le haya sido requerida al ARRENDATARIO por correo electrónico o por escrito la que deberá ser entregada dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al requerimiento correspondiente.
- 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.- Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- Localización.- El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en la Avenida Ricardo Flores Magón número 210, en la Colonia Guerrero, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06300, Ciudad de México, inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", los locales N2 L-04 y N2 L-05, con una superficie rentable de 185.94 m² y dos cajones de estacionamiento; en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".- El "ARRENDADOR" se obliga a entregar al "ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" en condiciones adecuadas para que éste lleve a cabo las mejoras necesarias y pueda proceder



3



a 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.

A partir de la fecha de entrega y durante la vigencia del presente contrato, el "ARRENDATARIO" será responsable del pago de todos los impuestos que se causen por la adecuación y/o adaptación y operación del INMUEBLE. El impuesto predial, será responsabilidad del ARRENDADOR. En todo caso, cada parte será responsable de pagar, retener y/o enterar impuestos a su cargo y que correspondan en términos de las disposiciones legales y fiscales aplicables.

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, siempre y cuando la utilización del inmueble sea realizada a favor de cualquier persona física o moral relacionada con el "ARRENDATARIO" y sea utilizada con el mismo objeto de este contrato.

Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".- El "ARRENDADOR", hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluida la impermeabilización, filtraciones y humedad en losa y muros.

"El ARRENDATARIO" conservará y mantendrá en óptimo estado el "INMUEBLE", incluyendo sin limitación las partes interiores y exteriores de este, cancelería de cristal, instalación de servicios públicos, instalaciones de plomería y drenaje dentro del "INMUEBLE" o bajo la losa de piso, incluyendo libre flujo a la línea principal de drenaje, accesorios, así como paredes interiores, pisos y cielos

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 ejecutar dichos trabajos y una vez realizados, cobrará a el "ARRENDADOR", bastando con la presentación del presupuesto desglosado y conciliado entre las partes con los conceptos realizados en dichas reparaciones; dicho pago será deducido 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 con previa autorización por escrito de EL ARRENDADOR y de conformidad al Manual y Reglamento del Centro Comercial y con las normas y demás lineamientos estipulados por la Administración del Centro Comercial, 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", para ello EL ARRENDATARIO notificará a EL ARRENDADOR el retiro de las adaptaciones o instalaciones, con por lo menos 30 días de anticipación.

Sexta.- Siniestros y Seguros.- 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" llevará a cabo las reparaciones necesarias y en caso de que éste no las corrigiera, autoriza al "ARRENDATARIO" 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.

Será obligación del ARRENDADOR, a su costa y gasto, obtener las pólizas de seguro por la propiedad del espacio y por responsabilidad por daños a terceros y siniestros o accidentes en las áreas comunes del CENTRO comercial.

Será obligación del ARRENDATARIO, a su costa y gasto, obtener las pólizas de seguro por responsabilidad por daños a terceros bienes contenidos dentro del INMUEBLE y/o siniestros o accidentes dentro del INMUEBLE, incluyendo sin limitar, por la operación llevada en el ESPACIO que genere daños a terceros y al inmueble en general, razón por la cual releva expresamente al ARRENDADOR de toda responsabilidad respecto de lo que les ocurra a los mismos, obligándose a remitir al ARRENDADOR constancia de la póliza correspondiente, obligándose el ARRENDATARIO a mantener en vigor dichos seguros desde la fecha de entrega de los locales para su adecuación y durante todo el tiempo de vigencia del presente CONTRATO y hasta en tanto el ARRENDATARIO no devuelva formalmente los locales al "ARRENDADOR".

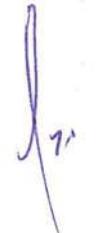
El ARRENDATARIO será responsable de su propio mobiliario, equipo, instalaciones, mercancías y demás contenidos del LOCAL.

Séptima.- Importe de la renta.- Con base en el Dictamen Valuatorio de fecha 7 de agosto de 2025, con número de Solicitud 2025-2399, número Secuencial 03-25-317 y número Genérico A-06103-A-ZNC, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$120,000.00 (ciento veinte mil pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, misma que comenzará a pagarse a partir de la conclusión del periodo de gracia, a que se hace referencia en la Cláusula Decima Segunda de este instrumento.

Octava.- Importe de Mantenimiento.- El Arrendatario, conviene en pagar al ARRENDADOR por concepto de mantenimiento mensual la cantidad de **\$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado, correspondiente, para el pago de mantenimiento de áreas comunes utilizando este pago para el servicio de seguridad y vigilancia, limpieza, energía eléctrica, agua potable, reparación y mantenimiento de equipos electromecánicos, mantenimiento de elevadores, escaleras eléctricas y montacargas, iluminación, baños, fachada principal, pintura general, estacionamientos, bombeo de agua, lámparas, todos estos conceptos pertenecientes a las áreas comunes de la Plaza Comercial.



5



11

Novena.- Forma de pago.- Las cantidades señaladas en las Cláusulas Séptima y Octava serán cubiertas por el "ARRENDATARIO", mediante depósitos dentro de los primeros 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 y firmado por su apoderado legal al Instituto FONACOT.

El "ARRENDADOR" señala para el pago de **la renta**, la cuenta bancaria número [REDACTED], con CLABE interbancaria [REDACTED]

[REDACTED] del Banco [REDACTED]

[REDACTED], a nombre del [REDACTED]

Asimismo, para el pago del importe de **mantenimiento**, el "ARRENDADOR" señala la cuenta número [REDACTED], con [REDACTED]

Banco [REDACTED] virtual [REDACTED] Sucursal [REDACTED]
[REDACTED], a nombre de [REDACTED]

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".

Décima.- Pago de servicios.- Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, telefonía y suministro de agua potable y cualquier otro servicio público o privado que contrate.

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 (energía eléctrica, agua, predial, etc.) En general cualquier tipo de servicio anterior a la fecha del Acta 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 estos, no ocasionen al "ARRENDATARIO" daños y perjuicios, por suspensión en sus actividades que impidan el cumplimiento de su objetivo institucional.

Décima Primera.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será **a partir de la autorización del INDAABIN y hasta el 31 de octubre de 2028**, dicho plazo será forzoso para ambas partes.

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.

 6

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 una vez estando de acuerdo las PARTES, 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. - Periodo de gracia.- El "ARRENDADOR" concede al "ARRENDATARIO" **un periodo de gracia por 3 (tres) meses, iniciando el 01 de febrero al 30 de abril de 2026**, período en el que no se cubrirá el importe de la renta, ni de mantenimiento. Vencido el periodo de gracia, el ARRENDATARIO estará obligado a pagar la renta y el mantenimiento de acuerdo con lo estipulado en el presente contrato.

Décima Tercera.- Subsistência 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.

Eliminado: DOMICILIO: Ubicado en el segundo y tercer renglón del segundo párrafo de la Cláusula Décima Octava.
Fundamento Legal: Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con el Lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas.
Motivación: Es el lugar de residencia habitual de una persona física para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, en el que no puede ser molestada sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

Ubicado en el segundo y tercer renglón del segundo párrafo de la Cláusula Décima Octava.

Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con el Lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas.

Es el lugar de residencia habitual de una persona física para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, en el que no puede ser molestada sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

Décima Cuarta.- 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 Quinta. - 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 Sexta.- 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, en un término no mayor a 30 días.

Décima Séptima.- 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 Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares.

Décima Octava.- 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 [REDACTED]

7



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 cuatriplicado, el día 31 de octubre de 2025, quedando dos ejemplares en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR EL "ARRENDADOR"

C. ALEJANDRO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
Apoderado Legal

POR EL "ARRENDATARIO"

C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO
Director de Recursos Materiales y Servicios Generales y Apoderado Legal

ÁREA REQUERENTE

C. JORGE AMUNDO OLANO GALICIA
Subdirector General Comercial

ÁREA USUARIA

C. JUAN JOSÉ GARCÍA ESPINOSA
Director Plaza San Antonio Abad

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. Margarita Solórzano Hernández
Coordinador Administrativo de Alta Responsabilidad

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

ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DE LOS LOCALES N2 L-04 Y N2 L-05 AVENIDA RICARDO FLORES MAGÓN NÚMERO 210, EN LA COLONIA GUERRERO, DEMARCACIÓN TERRITORIAL CUAUHTÉMOC, C.P. 06300, CIUDAD DE MÉXICO.

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 1 de febrero de 2026, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupará la Sucursal Congreso del Trabajo, sito en los locales N2 L-04 y N2 L-05, de Avenida Ricardo Flores Magón número 210, en la Colonia Guerrero, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06300, Ciudad de México, el Director del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Juan José García Espinosa, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaria y el C. Alejandro Gutiérrez Fernandez, en su carácter de Arrendador y apoderado legal de BANCO VE POR MÁS, S.A. FIDEICOMISO 38, para proceder a la entrega-recepción del inmueble anteriormente descrito.

-----HECHOS:

1.- En este acto se hace entrega de los locales N2 L-04 y N2 L-05, de Avenida Ricardo Flores Magón número 210, en la Colonia Guerrero, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06300, Ciudad de México, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT, con una superficie rentable de 185.94m² y el cual se recibirá con acabado en piso cerámico, cancelería de cristal en fachada, equipo de sistema de Aire Acondicionado, acometida eléctrica, salidas hidráulicas y sanitarias a pie de local.

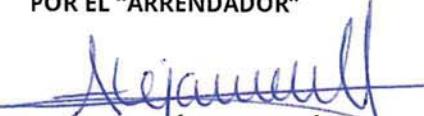
El "ARRENDADOR" otorga a FONACOT el espacio para colocación de letrero de aluminio adosado a la fachada. El "ARRENDADOR" permite y autoriza al Instituto FONACOT la delimitación de espacio para colocación de antena de comunicación que no podrá ser de más de 3 metros de altura, previa revisión con personal técnico responsable del Instituto FONACOT y del ARRENDADOR.

Para el proceso de inicio de los trabajos de optimización y adecuación que ejecutara FONACOT, el "ARRENDADOR" revisará si es posible habilitar la instalación o acometida eléctrica existente para que él o los contratistas encargados de la ejecución de la obra por parte del "ARRENDATARIO", cuenten con suministro provisional de energía eléctrica al interior del local de hasta por 1 kw por mes, para iluminación y herramientas menores.

El arrendador se obliga a que, a la fecha de terminación del periodo de gracia otorgado a FONACOT, no existirá ningún tipo de adeudo por concepto de cualquier tipo de servicio u otros, y de existirlo el "ARRENDADOR" se hará cargo de la liquidación.

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 1 de febrero de 2026, por los que en ella intervinieron.

POR EL "ARRENDADOR"



C. ALEJANDRO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
Apoderado Legal

POR EL "ÁREA USUARIA"



C. JUAN JOSÉ GARCÍA ESPINOSA
Director Plaza San Antonio Abad



ANEXO 2

Por medio del presente, se hace constar que en relación con los locales N2 L-04 y N2 L-05 que ocupará las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT, en Avenida Ricardo Flores Magón número 210, en la Colonia Guerrero, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06300, Ciudad de México, se podrán realizar trabajos de optimización y/o adecuación, conforme a las necesidades del propio Instituto FONACOT, las cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa, más no limitativa:

- **Albañilería.**
 - Muros de tablaroca.
 - Plafón falso.
- **Cancelería.**
 - Ventanas de aluminio.
- **Carpintería.**
 - Puertas de intercomunicación de madera.
 - Mobiliario de madera para comedor.
 - Cubiertas de trabajo de madera.
- **Instalación eléctrica.**
 - Alimentador principal desde medidor a tableros de distribución.
 - Instalación de contactos energía normal y regulada.
 - Instalación de centro de carga de distribución.
 - Instalación de interruptores termomagnéticos.
 - Instalación de gabinetes de iluminación tipo fluorescente.
 - Instalación de sistema de tierra física.
- **Instalación hidrosanitaria.**
 - Instalación de salidas hidráulicas y sanitarias para tarja en comedor.
- **Acabados.**
 - Instalación de piso cerámico.
 - Instalación de zoclo vinílico en base de muros.
 - Aplicación de aplanados de yeso en muros.
- **Instalaciones especiales.**
 - Instalación de equipos de aire acondicionado tipo mini-split.
 - Instalación de sistema de comunicaciones en IDF.

Lo anterior, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

POR EL "ARRENDADOR"

C. ALEJANDRO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
Apoderado Legal

POR EL "ÁREA USUARIA"

C. JUAN JOSÉ GARCÍA ESPINOSA
Director Plaza San Antonio Abad