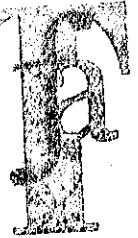




TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL
Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-001/2013-2015

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE GRUPO RITCO DE PRODUCCION, S.A. DE C.V, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR", REPRESENTADO POR EL INGENIERO RAUL SERGIO PARTIDO QUESADA, Y POR LA OTRA, EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. EVARISTO SANCHEZ DE LOS SANTOS, QUIEN OCUPA EL CARGO DE DELEGADO ADMINISTRATIVO DE LA SALA REGIONAL DEL CARIBE, AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:



UNIDAD DE
ASUNTOS JURÍDICOS
REVISIÓN LEGAL

DECLARACIONES

I.- Declara el "ARRENDADOR", por conducto de su representante, que:

- A. Es una sociedad debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, como se acredita con el instrumento número 303, de fecha 8 de octubre de 1997, otorgada ante la fe de la licenciada Gabriela Lima Laurents, Corredor Público Número 3 del Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Cancún, Quintana Roo, bajo el número 31, el 16 de octubre de 1997.
- B. Es propietario del inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, ubicado en la Av. Xcaret, Supermanzana 36, Manzana 2, Lote 2, locales B4, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20 y B21, en el municipio de Benito Juárez, en Cancún, Quintana Roo, según se acredita con la escritura pública No. 21,160, de fecha 2 de diciembre de 2003, otorgada ante la fe del Notario Público No. 20, del Estado de Quintana Roo, Licenciado Benjamín Salvador de la Peña Mora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Cancún, Quintana Roo, bajo el numero 21 a fojas 156-221, el 6 de febrero de 2004.
- C. Su representante legal está facultado para suscribir el presente contrato, con la escritura pública No. 19,308, de fecha 4 de agosto del año 2003, otorgada el Notario Público No. 20, Licenciado Benjamín Salvador de la Peña Mora del Estado de Quintana Roo, y manifestá bajo protesta de decir verdad que sus facultades no le han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna a la fecha de la firma del presente contrato y son suficientes para la celebración del mismo.
- D. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.

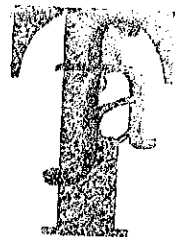
La Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales de conformidad con lo dispuesto por los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como el Trigésimo Octavo, fracción I, de los lineamientos generales en materia de clasificación de la información, así como para la elaboración de versiones publicas fueron suprimidos el número de identificación oficial (OCR), del representante legal de la persona moral, información considerada legalmente como confidencial por actualizar lo señalado en dichos supuestos normativos



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL
Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-001/2013-2015

- E. Tiene el Registro Federal de Contribuyentes número GPR971008ML4, y que el número de Cuenta de Clave Catastral es 601-203600200203027, y del 601203600200203031 al 601203600200203044.
- F. Se identifica con credencial para votar con fotografía No. [REDACTED], expedida por el Instituto Federal Electoral.
- G. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública, en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal y que ninguno de los socios o accionistas de la persona moral desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público federal, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.
- H. Para los efectos del presente contrato señala como domicilio el ubicado en Av. Xcaret, Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, local A-25, planta alta, ala "A" de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo.



UNIDAD DE
ASUNTOS JURÍDICOS
REVISIÓN LEGAL

II.- Declara el "ARRENDATARIO", por conducto de su representante que:

- A. Es un Tribunal de lo contencioso-administrativo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de diciembre de 2007.
- B. Celebra el presente contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, su Reglamento, la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- C. El servidor público que suscribe el presente contrato cuenta con las facultades necesarias para celebrarlo, según dispone el artículo 83, fracción VI del Reglamento Interior del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa.
- D. Cuenta con la disponibilidad de recursos en las partidas presupuestales 32201 y 35101, para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato para el ejercicio fiscal 2013, de conformidad con el presupuesto asignado a la Delegación Administrativa de la Sala Regional del Caribe, en el entendido que los compromisos que se generen para los ejercicios 2014 y 2015, quedan sujetos a la disponibilidad financiera y presupuestaria que autorice la H. Cámara de Diputados.



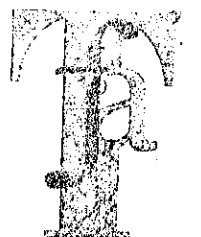
TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL
Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-001/2013-2015

- E. Cuenta con el dictamen de justipreciación de renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales con el secuencial número 07-12-62-71, número genérico A-10069-B-VSA, de fecha 07 de diciembre de 2012.
- F. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Av. Xcaret, Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, local B4, y del B8 al B21 de la ciudad de Cancún, Quintana Roo, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, C.P. 77500.

III. Declaran las "PARTES", por conducto de sus representantes que:

- A. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- B. Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:



UNIDAD DE
ASUNTOS JURÍDICOS
REVISIÓN LEGAL

CLÁUSULAS

PRIMERA: LOCALIZACION.- El "ARRENDADOR" conviene en arrendar al "ARRENDATARIO" el inmueble ubicado en Avenida Xcaret, Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, locales B4, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20 y B21, de la ciudad de Cancún, Quintana Roo, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, C.P. 77500, con una superficie rentable de 1,059.30 m² y siete cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

SEGUNDA: ENTREGA DEL "INMUEBLE".- El "ARRENDADOR" se obliga a entregar al "ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" a partir de la vigencia del presente contrato. Asimismo, ambas "PARTES" están de acuerdo en omitir el acta de entrega-recepción correspondiente, tomando en consideración que el "ARRENDATARIO" continuará arrendando el "INMUEBLE", dándolo por recibido a entera satisfacción, de acuerdo a las características y especificaciones contenidas en el **Anexo 1** de este instrumento.

Asimismo, el "ARRENDADOR" entrega el inmueble objeto del arrendamiento con todos los permisos y autorizaciones vigentes en lo referente a disposiciones sanitarias y las que se requieran para garantizar el uso a que está destinado el "INMUEBLE" y en general de todos aquellos que dicte el Gobierno Federal, Estatal y Municipal, los cuales deberán obtenerse por cuenta del "ARRENDADOR"; ante su ausencia, aquellos serán obtenidos



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL
Y ADMINISTRATIVA

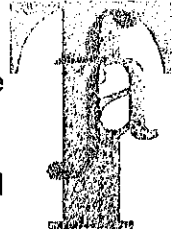
CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-001/2013-2015

por el "ARRENDATARIO", con cargo a las cantidades que mensualmente pague por concepto de arrendamiento.

TERCERA: USO DEL "INMUEBLE".- Las "PARTES" convienen en que el inmueble arrendado se usará para oficinas del "ARRENDATARIO".

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.



UNIDAD DE
ASUNTOS JURÍDICOS
REVISIÓN LEGAL

CUARTA: CONSERVACION DEL "INMUEBLE".- El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las de elevadores, escaleras de emergencia y de servicio, vidrios, cisternas, bombas de agua, tinacos, hidrantes, tomas siamesas, sistema de aire acondicionado o lavado.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho 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 o vicios ocultos del "INMUEBLE".

La vigilancia y resguardo de bienes dentro del "INMUEBLE" será responsabilidad única y por cuenta del "ARRENDATARIO".

QUINTA: MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.- El "ARRENDADOR" manifiesta su conformidad, para que el "ARRENDATARIO", de así requerirlo, lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones de cualquier tipo necesarias en el "INMUEBLE" arrendado.

Para la realización de cualquier otra obra, el "ARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR" quien contará con 5 días hábiles para dar respuesta al "ARRENDATARIO", transcurrido el plazo sin emitir la respectiva respuesta, se entenderá que el "ARRENDADOR" aprueba la obra.

El "ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento, durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir el consentimiento del "ARRENDADOR".



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL
Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-001/2013-2015

En caso que el contrato se dé por terminado por cualquier motivo o circunstancia, el "ARRENDATARIO" podrá retirar o dejar aquellas instalaciones que haya realizado tales como muros, vidrios, puertas, tomas de agua, contactos eléctricos, apagadores, entre otros.

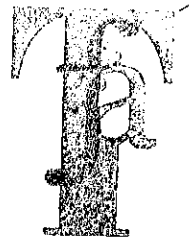
SEXTA: SINIESTROS.- El "ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al "INMUEBLE" arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o de fuerza mayor, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2435, 2436, 2483, fracción VI, y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables al "ARRENDATARIO", el "ARRENDADOR" le autoriza 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 términos de lo dispuesto por el Acuerdo que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas federales podrán pactar durante el ejercicio fiscal 2012, en los contratos de arrendamiento de inmuebles que celebren, mismo que se encuentra vigente de acuerdo a lo estipulado en su Artículo Transitorio Único, y con base en el Dictamen emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR", por concepto de renta mensual para el periodo del 01 del mes de febrero de 2013 al 31 del mes diciembre del 2015, la cantidad de **\$158,542.23 (Ciento cincuenta y ocho mil quinientos cuarenta y dos pesos 23/100 M.N.)**, más el 11% (once por ciento) de Impuesto al Valor Agregado por la cantidad de **\$17,439.65 (Diecisiete mil cuatrocientos treinta y nueve pesos 65/100 M.N.)**, dando un total de **\$175,981.88 (Ciento setenta y cinco mil novecientos ochenta y un pesos 88/100 M.N.)**.

Las "PARTES" convienen que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año.

OCTAVA: FORMA DE PAGO.- El "ARRENDATARIO" pagará por el arrendamiento del "INMUEBLE" al "ARRENDADOR", el importe indicado en la Cláusula Séptima, en mensualidades vencidas, en moneda nacional, dichos pagos se tramitarán en las oficinas de la Delegación Administrativa de la Sala Regional del Caribe del "ARRENDATARIO" ubicadas en Avenida Xcaret, Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, Locales B4, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20 y B21, en el Municipio de Benito



UNIDAD DE
ASUNTOS JURÍDICOS
REVISIÓN LEGAL



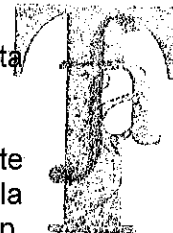
TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL
Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-001/2013-2015

Juárez, Cancún, Estado de Quintana Roo, C.P. 77500, a más tardar dentro de los 20 (veinte) días naturales contados a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva, conforme al siguiente procedimiento.

Los pagos se efectuarán a través de la Tesorería del "ARRENDATARIO" en la cuenta interbancaria a 18 dígitos del "ARRENDADOR"

El "ARRENDADOR" presentará la o las facturas correspondientes debidamente requisitadas, para su aprobación por conducto de la Delegación Administrativa de la Sala Regional del Caribe, y ésta dentro de los 3 días hábiles siguientes al de su recepción, llevará a cabo la verificación de datos tales como: requisitos fiscales, precios unitarios, cantidad, cálculos e importe y si éstos son correctos, continuará el procedimiento para el pago del arrendamiento.



UNIDAD DE
ASUNTOS JURÍDICOS
REVISIÓN LEGAL

En caso de errores o deficiencias en la o las facturas y/o su documentación anexa, dentro de un plazo de 3 días hábiles siguientes al de su recepción, la Delegación Administrativa de la Sala Regional del Caribe, la o las rechazará indicando por escrito al "ARRENDADOR" las deficiencias que deberá corregir, para que éste las presente de nueva cuenta e inicie nuevamente el trámite de pago.

NOVENA: PAGO DE SERVICIOS Y OTROS.- Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen de concepto de energía eléctrica, teléfono y mantenimiento de instalaciones y equipos de aire acondicionado.

Asimismo, el "ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR", en mensualidades vencidas y conforme al procedimiento indicado en la Cláusula Octava, la cantidad de **\$36,705.90 (Treinta y seis mil setecientos cinco pesos 90/100 M.N.)** más el 11% del Impuesto al Valor Agregado por la cantidad **\$4,037.65 (Cuatro mil treinta y siete pesos 65/100 M.N.)**, dando un total de **\$40,743.55 (Cuarenta mil setecientos cuarenta y tres pesos 55/100 M.N.)**, por concepto de cuota de administración y mantenimiento, lo que incluye los gastos que se originen por suministro de agua potable, así como impermeabilización, fugas de agua, filtraciones, mantenimiento y limpieza de fachadas y vidrios, y mantenimiento de áreas comunes.

DÉCIMA: IMPUESTOS.- El "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe relativo al Impuesto al Valor Agregado, mismo que deberá presentarse desglosado en la o las facturas correspondientes. Cualquier otro impuesto que se cause derivado del presente contrato será cubierto por el "ARRENDADOR".

DÉCIMA PRIMERA: VIGENCIA DEL CONTRATO.- La vigencia del presente contrato será de tres años, la cual empezará a correr a partir del **1° de febrero de 2013 al 31 de diciembre de 2015.**



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL
Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-001/2013-2015

En el caso que al término de la vigencia del contrato, ambas "PARTES" convengan la continuidad en la ocupación del inmueble objeto del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en los Lineamientos para el arrendamiento de inmuebles, y demás disposiciones legales y administrativas aplicables en materia de arrendamiento inmobiliario por parte de las instituciones públicas.

DÉCIMA SEGUNDA: SUBSISTENCIA DEL CONTRATO.- Las "PARTES" convienen que el presente contrato subsistirá aún en el caso de que el "ARRENDATARIO" cambie su denominación o que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

DÉCIMA TERCERA: RESCISIÓN DEL CONTRATO.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

DÉCIMA CUARTA: PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN.- A la terminación o rescisión de este contrato, el "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

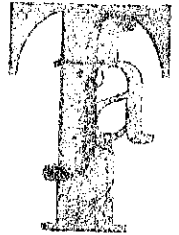
DÉCIMA QUINTA: DEVOLUCIÓN DEL "INMUEBLE".- El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el INMUEBLE al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso, mediante acta de entrega-recepción que se firme al efecto y en la que conste la plena conformidad del "ARRENDADOR".

DÉCIMA SEXTA: DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.- Las "PARTES" convienen 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 y cumplimiento del presente contrato, las "PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales competentes ubicados en México, Distrito Federal, renunciando en consecuencia a cualesquier otro fuero a que pudieren tener derecho ahora o en el futuro por razones de domicilio u otras causas.

Para los efectos legales del presente contrato las "PARTES", señalan como su domicilio:

- A) El "ARRENDADOR".- Av. Xcaret, Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, local A-25, planta alta ala "A" de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo.



UNIDAD DE
ASUNTOS JURÍDICOS
DIVISIÓN LEGAL



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL
Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-001/2013-2015

B) El "ARRENDATARIO".- Av. Xcaret, Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, Local B4, y del B8 al B21 de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, Municipio de Benito Juárez Estado de Quintana Roo.

El presente contrato de arrendamiento se firman en tres ejemplares por las "PARTES" que en el intervienen en ciudad de Cancún, Quintana Roo, el día 31 del mes de enero de 2013.



UNIDAD DE
ASUNTOS JURÍDICOS
REVISIÓN LEGAL

POR EL "ARRENDADOR"

C. Evaristo Sanchez de los Santos
Delegado Administrativo de
la Sala Regional del Caribe

POR EL "ARRENDATARIO"

C. Raúl Sergio Partido Quesada
Representante Legal

TESTIGOS

Mag. Manuel Carapia Ortiz
Titular de la Primera Ponencia

Mag. Nicandro Gómez Alarcón
Titular de la Segunda Ponencia

La presente hoja de firmas forma parte del contrato No. TFJFA-SOA-SRC-AR-001/2013-2015, suscrito el día 31 del mes de enero de 2013.