

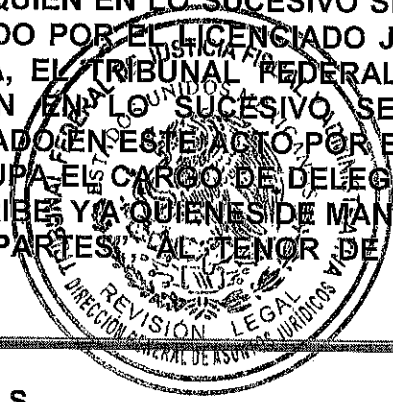


TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016

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 LICENCIADO JOSÉ ANTONIO CLAVERIE MARQUET, 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 Y A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO LAS "PARTES" AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:



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 licenciada Gabriela Lima Laurents, Corredor Público Número 3 del Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de 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 Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, locales B4, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20 y B21, municipio de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, según se acredita con la escritura pública número 21,160, de fecha 2 de diciembre de 2003, otorgada ante el licenciado Benjamín Salvador de la Peña Mora, Notario Público número 20 del Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, bajo el numero 21, el 6 de febrero de 2004.
- C. Su representante legal está facultado para suscribir el presente contrato, con la escritura pública número 17,839, de fecha 25 de noviembre de 2014, otorgada por el licenciado Jesús Eduardo Tovilla Heredia, Notario Público Suplente en el Protocolo de la Notaría Pública número 18, del Estado de Quintana Roo, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que sus facultades no le han sido

[Firma manuscrita]

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 Trigesimo 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 actualizarse en dichos supuestos normativos



TRIBUNAL FEDERAL DE
JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016

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.
- E. Tiene el Registro Federal de Contribuyentes número **GPR071008ML4** y que los números de Clave Catastral son **601203600200203027** del **601203600200203031** al **601203600200203044**.
- F. Se identifica con credencial para votar número **[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 avenida Xcaret, Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, local 25-A, código postal 77505, Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo.



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 licenciado Evaristo Sánchez de los Santos~~, en su carácter de Delegado Administrativo de la Sala Regional del Caribe, cuenta con las facultades legales suficientes para celebrar el presente instrumento, de conformidad con lo



TRIBUNAL FEDERAL DE
JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016

establecido en el artículo 83 fracciones V y VI del Reglamento Interior del "TRIBUNAL".

El representante del "TRIBUNAL", bajo protesta de decir verdad manifiesta que sus facultades no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna.

- D. Los compromisos que con motivo del presente contrato se generen para el ejercicio fiscal 2016, quedarán sujetos a la disponibilidad financiera y presupuestaria que apruebe la H. Cámara de Diputados en el Presupuesto de Egresos de la Federación.
- 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 07-12-6271, 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 Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, local B4 y del B8 al B21, código postal 77500, Cancún, Quintana Roo.

III. Declaran las "PARTES", 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:

CLÁUSULAS

PRIMERA: LOCALIZACION.- El "ARRENDADOR" conviene en arrendar al "ARRENDATARIO" el inmueble ubicado en Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, locales B4, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20 y B21, código postal 77500, Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, con una superficie rentable de 1,059.30 m² y 7 cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".



TRIBUNAL FEDERAL DE
JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016

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 del presente 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 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 de la Sala Regional del Caribe 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.

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".



TRIBUNAL FEDERAL DE
JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016

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" se comprometa a llevar 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".

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.- 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 1 de enero al 31 de diciembre del 2016, la cantidad de \$169,640.00 (Ciento sesenta y nueve mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 M.N.), más el 16% de Impuesto al Valor



TRIBUNAL FEDERAL DE
JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016

Agregado por la cantidad de **\$27,142.40 (Veintisiete mil ciento cuarenta y dos pesos 40/100 M.N.)**, dando un total de **\$196,782.40 (Ciento noventa y seis mil setecientos ochenta y dos pesos 40/100 M.N.)**.

Asimismo, el "ARRENDATARIO" pagará al "ARRENDADOR" en mensualidades vencidas la cantidad de **\$39,275.00 (Treinta y nueve mil doscientos setenta y cinco pesos 31/100 M.N.)** más el 16% del Impuesto al Valor Agregado por la cantidad **\$6,284.00 (Seis mil doscientos ochenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)**, dando un total de **\$45,559.00 (Cuarenta cinco mil quinientos cincuenta y nueve pesos 00/100 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.

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; asimismo las "PARTES" acuerdan que el monto podrá incrementarse de conformidad con el Acuerdo que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas federales en los contratos de arrendamiento de inmuebles que celebren, que emita la Secretaría de la Función Pública.

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 Supermanzana 36, manzana 2, lote 2, locales B4, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20 y B21, código postal 77500, Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, 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" enviará el o los comprobantes fiscales vigentes al correo electrónico evaristo.sanchez@tfjfa.gob.mx y además en formato PDF y lo presentará de manera personal, y el Delegado Administrativo de la Sala Regional del Caribe dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes al de su recepción y presentación, 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.



TRIBUNAL FEDERAL DE
JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016

En caso de errores o deficiencias en el o los comprobantes fiscales vigentes y/o su documentación anexa, dentro de un plazo de 3 (tres) días hábiles siguientes al de su recepción, la Delegación Administrativa de la Sala Regional del Caribe, lo o los rechazará indicando por escrito al "ARRENDADOR" las deficiencias que deberá corregir, para que éste los envíe y 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.

DÉCIMA: IMPUESTOS.- El "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe relativo al Impuesto al Valor Agregado, mismo que deberá presentarse desglosado en el o los comprobantes fiscales vigentes 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 un año, la cual empezará a correr a partir del 1° de enero al 31 de diciembre de 2016.

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.



TRIBUNAL FEDERAL DE
JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016

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.

El presente contrato de arrendamiento se firman en tres ejemplares por las partes que en el intervienen en Cancún, Quintana Roo, el día 31 de diciembre de 2015.

POR EL "ARRENDADOR"

C. EVARISTO SÁNCHEZ DE LOS
SANTOS
DELEGADO ADMINISTRATIVO DE
LA SALA REGIONAL DEL CARIBE

POR EL "ARRENDATARIO"

C. JOSÉ ANTONIO CLAVERIE
MARQUET
REPRESENTANTE LEGAL

La presente hoja de firmas forma parte del contrato No. TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016, suscrito el día 31 del mes de diciembre de 2015.



TRIBUNAL FEDERAL
DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

**TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL
Y ADMINISTRATIVA**

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRC-AR-002/2016

ANEXO NÚMERO 1

A) "El arrendador" se compromete a lo siguiente:

- "El Arrendador" Señalará con identificadores los 7 cajones de estacionamientos y dará mantenimiento a los mismos.
- "El Arrendador" se compromete a asegurar que el inmueble no presentará filtraciones de aguas residuales y pluviales, ni malos olores.

Evaristo Sánchez de los Santos
Delegado Administrativo

José Antonio Claverie Marquet
Representante Legal
RFC: GRP-971008-ML4