

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA MARKETTA PLAZA, S.C. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. RAÚL DANIEL MASLIAH TRONLLAN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "SUBARRENDADOR", Y POR LA OTRA EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO, APODERADO LEGAL A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ EL "SUBARRENDATARIO", LOS CUALES SE SUJETAN A LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

A.- Declara el "SUBARRENDADOR" que:

- I. Acredita la legal existencia de su representada con la Escritura Pública número 125,099 de fecha 31 de octubre de 2003, protocolizada ante la fe del Lic. Joaquín Humberto Cáceres y Ferraez, Notario Público encargado de la Notaría núm. 21, del Distrito Federal.
- II. El inmueble objeto del presente contrato está debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Toluca, Estado de México, bajo la partida número 184-10592, del volumen 387, libro 1º, sección primera de fecha 4 de septiembre de 1996, inmueble del cual otorga en subarrendamiento al "SUBARRENDATARIO" una superficie de 210.49 metros cuadrados, con 5 cajones de estacionamiento.
- III. Su representada es arrendatario del inmueble objeto del presente contrato de subarrendamiento ubicado en Calle Paseo Tollocán Número 1195, Colonia Santa María Totoltepec, Parque Industrial Coecillo, C.P. 50245, Toluca, Estado de México, tal como lo acredita con el contrato de arrendamiento celebrado con el C. Fernando Anselmo Obregón García, de fecha 1º de enero de 2015; confiriéndole el subarrendamiento a terceras personas el uso y goce del inmueble.
- IV. El C. Raúl Daniel Masliah Tronllan, cuenta con las facultades para la celebración del presente contrato de subarrendamiento, así como para actuar en representación de La Marketa Plaza, S.C., mediante la escritura pública descrita en el numeral I. del apartado de Declaraciones del presente contrato; mismas que a la fecha no le han sido modificadas o revocadas.
- V. No existe impedimento legal alguno para subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- VI. Se identifica en este acto con el pasaporte mexicano número [REDACTED] expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Eliminado una palabra primer región del último párrafo. Número de Pasaporte. Fundamento Legal: artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como el Inventario 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. Motivo: Se conserva información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

INSTITUTO FONACOT
STPS
SECRETARÍA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL
JURIDICO **FONACOT**
REVISADO

VII. Se encuentra inscrita ante el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo la clave



Eliminado una palabra segundo renglón del segundo párrafo. Clave Catastral Redundante. Leyes artículo 116 Primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública artículo 113 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública artículo 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el fincamiento 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona. Nota: Identificado o identificable.

- VIII. El número de expediente catastral de inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es el 101-20-535-02-00-0000.
- IX. 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 se encuentra inhabilitada para el servicio público.
- X. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en la Calle Hegel 111 PH, Colonia Polanco, V Sección, C.P. 11560, Delegación Miguel Hidalgo en la Ciudad de México.

B) Declara el "SUBARRENDATARIO" 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, creado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, con fecha 24 de abril del 2006.
- II. Celebra este contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables, así como con la aprobación mediante acuerdo CD 37-220416) del Consejo Directivo en su 47 Sesión Ordinaria de fecha 22 de abril de 2016.
- III. Cuenta con la facultad para suscribir el presente contrato, derivado del poder que le fue conferido mediante escritura pública número 212, 692 de fecha 29 de julio de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 del Distrito Federal, instrumento documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-701082014-115726, el día 1° de agosto del 2014, con fundamento 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 "SUBARRENDATARIO" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal número 32201, la cual se encuentra debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- V. Cuenta con la aprobación de la Secretaría de la Función Pública, para contratar el arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato, conforme a lo dispuesto por la Justipreciación de Renta Electrónica de fecha 6 de junio de

2017, con número genérico EA-1002969 y con número Secuencial 5756, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

- VI. Que la superficie mencionada en la Cláusula Primera del presente instrumento será distribuida de la siguiente forma:

Superficie ocupada en metros cuadrados por servidores públicos: 38.00 m²; áreas de uso común: 16.72 m² y áreas complementarias: 157.15 m².

- VII. Que señala como su domicilio legal el ubicado en la Avenida Insurgentes Sur 452, primer piso, en la Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06760.

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. Los bienes muebles que se encuentren dentro del inmueble subarrendado durante la vigencia del presente contrato, son propiedad del "SUBARRENDATARIO" y de los cuales será responsable en los términos del Régimen de la Propiedad correspondiente, apoyándose en lo dispuesto en los artículos 798 y 809 y demás aplicables del Código Civil Federal.
- III. Que conocen el Reglamento aplicable al inmueble de la Marketa, y se exceptúa al "SUBARRENDATARIO" para que pueda acceder al "INMUEBLE" los 365 días del año y la potestad al mismo de tener publicidad dentro del "INMUEBLE".
- IV. Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- Localización.- El "SUBARRENDADOR", otorga en subarrendamiento al "SUBARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Avenida Paseo Tollocán Número 1195, Colonia Santa María Totoltepec, C.P. 50245, Toluca, Estado de México, en específico los locales 4 y 7, con una superficie rentable de 210.49 metros cuadrados y 5 cajones de estacionamiento; en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".- El "SUBARRENDADOR" se obliga a entregar al "SUBARRENDATARIO" 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" subarrendado se usará como oficinas de atención al público.

El "SUBARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del "INMUEBLE" subarrendado a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

El "SUBARRENDADOR" autoriza al "SUBARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que el "SUBARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".- El "SUBARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 8 días hábiles después de recibido el aviso por escrito del "SUBARRENDATARIO", ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores, previa autorización por escrito del "SUBARRENDADOR".

El "SUBARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el "SUBARRENDATARIO" por los defectos y vicios ocultos del "INMUEBLE".

Adicionalmente, el SUBARRENDATARIO conservará y mantendrá en óptimo estado el "INMUEBLE", incluyendo sin limitación las partes interiores y exteriores del mismo, salidas de emergencia, ventanas, vidrios, 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 del drenaje, accesorios, calefacción aire acondicionado, equipos mecánicos exteriores que den servicios al "INMUEBLE" así como paredes interiores, pisos y cielos.

Quinta.- Mejoras, adaptaciones y modificaciones.- El "SUBARRENDADOR" expresa su conformidad para que la "SUBARRENDATARIO" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones en general y/o 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 "SUBARRENDATARIO" se compromete a solicitar previamente y por escrito la aprobación del "SUBARRENDADOR". Respetando los elementos estructurales los cuales no podrán variar, y serán hechas de conformidad con el Proyecto Arquitectónico que someta el "SUBARRENDATARIO" a la aprobación de la "SUBARRENDADORA", los cuales deberán ser elaborados con estricto apego y observancia al Manual de Adecuaciones y Remodelaciones vigentes, y sus revisiones y modificaciones que sean emitidos por la "SUBARRENDADORA", el "SUBARRENDATARIO" será responsable de los daños a terceros que ocasionen los anuncios o marquesinas que instale.

El "SUBARRENDATARIO" 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 subarrendamiento, sin requerir del consentimiento del "SUBARRENDADOR".

Asimismo, las "PARTES" acuerdan que el "SUBARRENDATARIO" deberá gestionar y obtener cualquier tipo de permiso o licencia necesaria para las modificaciones, remodelaciones o construcciones que realice en el "INMUEBLE" subarrendado, incluyendo las gestiones necesarias ante las autoridades que competan, asumiendo el "SUBARRENDATARIO" la responsabilidad sobre las multas, infracciones o clausura de obra que pudieran aplicarse.

Sexta.- Siniestros.- El "SUBARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al "INMUEBLE" subarrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2435, 2436, 2437 y 2483 fracción VI y demás relativos del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables al "SUBARRENDATARIO", el "SUBARRENDADOR" la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, previa autorización por escrito, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del "SUBARRENDATARIO" 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 la Justipreciación de Renta Electrónica de fecha 6 de junio de 2017, con número genérico EA-1002969 y con número Secuencial 5756 emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el "SUBARRENDATARIO" conviene en pagar al "SUBARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$30,100.00 (Treinta mil cien pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, menos las retenciones respectivas de ley.

Octava.- Forma de pago.- La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por el "SUBARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósitos que realizará a la cuenta [REDACTED] que el "SUBARRENDADOR" tiene a su favor en el [REDACTED] dentro de un plazo no mayor de veinte días naturales a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva.

El "SUBARRENDADOR" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución citada en el párrafo anterior, siempre que de aviso al "SUBARRENDATARIO" por lo menos con diez días naturales de anticipación a la presentación del recibo, la solicitud de modificación deberá ser firmada por el "SUBARRENDADOR".

Eliminado: Tercer, cuarto y quinto según del texto párrafo. Datos de la Cuenta Bancaria (No. de Cuenta, CLABE, Sucursal y Plaza/Fundamento Legal) artículo 143 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículo 112 fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículos 49 y 142 de la Ley de Instituciones de Crédito y artículo 23 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como los lineamientos Trigésimo Octavo fracción III y Cuadragésimo Segundo fracciones I y II de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Decodificación de la Información, así como para la elaboración de informes públicos. Motivo: por falta de información que identifica un Secreto Bancario.

Novena.- Pago de cuotas de mantenimiento.- El SUBARRENDATARIO se obliga a pagar al "SUBARRENDADOR" mensualmente la cantidad de **\$3,010.00 (Tres mil diez pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado por concepto de cuota de mantenimiento, siendo este porcentaje el máximo a solicitar en cualquier tipo de contrato de arrendamiento que se formalice con el "SUBARRENDATARIO"; el mantenimiento consta de vigilancia de la Plaza y la limpieza de la misma, así como el mantenimiento mínimo de áreas comunes que garantizarán el buen funcionamiento de los servicios, iluminación y limpieza. Así como el mantenimiento a los cajones de estacionamiento que pertenecen a la plaza.

Décima. Pago de servicios.- Será por cuenta del "SUBARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de agua, electricidad y teléfono, haciéndose responsable por cualquier tipo de recargos o interés moratorio en caso de incumplimiento por parte del "SUBARRENDATARIO". Siendo el "SUBARRENDATARIO" quien contratará con las compañías correspondientes respecto a telefonía, energía eléctrica, gas y agua o cualesquier otro servicio que requiera para la operación del "INMUEBLE" subarrendado.

Décima Primera. Periodo de gracia.- La "SUBARRENDADORA" concede al "SUBARRENDATARIO" un periodo de gracia de 3 (tres meses) contados a partir del 15 de octubre de 2017 al 14 de enero de 2018, período en el que no se cubrirá el importe de la renta.

Décima Segunda.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será a partir del **15 de octubre de 2017 al 14 de octubre de 2020**, quedando entendido entre las "PARTES" que el mismo podrá prorrogarse hasta por un período igual bastando para ello que el "SUBARRENDATARIO" continúe ocupando el "INMUEBLE", en cuyo caso quedará a la elección de esta última acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato el "SUBARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del "INMUEBLE" sub arrendado, tendrá preferencia en igualdad de circunstancias frente a otros posibles SUBARRENDATARIOS, 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 "SUBARRENDADOR" con tres meses de anticipación al vencimiento del presente vínculo jurídico, deberá enviar por escrito sus pretensiones de incremento a las oficinas administrativas del "SUBARRENDATARIO" en la localidad y ésta se compromete a tramitar ante la dependencia correspondiente, el dictamen de justipreciación de rentas respecto de la cantidad solicitada por el "SUBARRENDADOR", cuando ésta supere el porcentaje anual autorizado por la Secretaría de la Función Pública, en tanto el "SUBARRENDATARIO" pagará el mismo importe de renta consignado en el presente instrumento, en el entendido de que una vez autorizado el incremento, se hará el pago

retroactivo a partir de la fecha de suscripción del nuevo vínculo jurídico, 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 "SUBARRENDATARIO" deberá notificar por escrito, a través de su representante a él "SUBARRENDADOR", su voluntad de dar por terminado el contrato por lo menos con treinta días de anticipación.

Décima Tercera.- Subsistencia del contrato.- Las "PARTES" convienen en que el presente contrato de subarrendamiento subsistirá aún en caso de que el "SUBARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

Décima Cuarta.- Rescisión del contrato.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente instrumento será causa de rescisión del mismo, 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 "SUBARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

Décima Sexta.- Devolución del "INMUEBLE".- El "SUBARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "SUBARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso, mediante acta de entrega-recepción.

Al desocupar el inmueble, el "SUBARRENDATARIO" se obliga a devolverlo en el mismo estado y al corriente del pago de sus servicios libre de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, administrativo, fiscal o de obligación de terceros, salvo el deterioro que por el tiempo y uso normal que el inmueble haya sufrido.

Décima Séptima. Enajenación del "INMUEBLE".- El "SUBARRENDADOR" podrá libremente gravar, ceder, transmitir o en cualquier forma enajenar total o parcialmente el "INMUEBLE" en todo tiempo durante la vigencia de este contrato previo aviso por escrito al "SUBARRENDATARIO", así como los derechos y obligaciones derivados de este mismo instrumento, incluyendo pero sin limitar el derecho de cobro de la renta y cualquier otra contraprestación económica a cargo del "SUBARRENDATARIO".

Décima Octava.- 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.

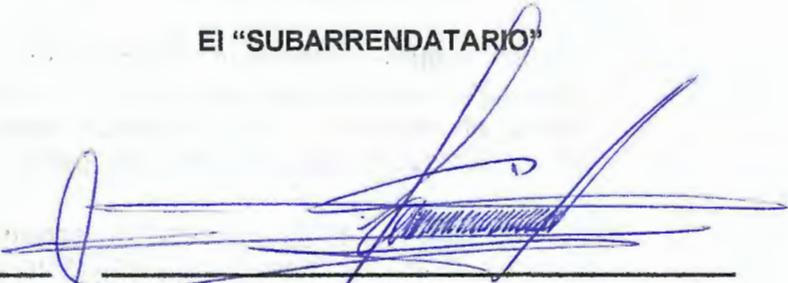
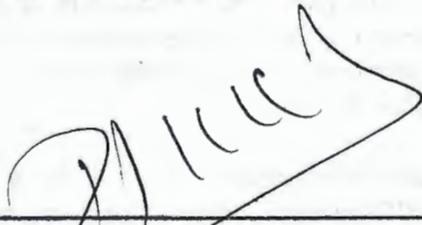
Décima Novena.- Jurisdicción e Interpretación.- Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las "PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de México renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio 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 "SUBARRENDADOR" en Calle Hegel No. 111 PH, Colonia Polanco V Sección, C.P. 11560 en la Ciudad de México y el "SUBARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur Número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Ciudad de México, C.P. 06760.

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 TRIPPLICADO, EL DÍA CUATRO DE OCTUBRE DE 2017, QUEDANDO UN EJEMPLAR EN PODER DEL "SUBARRENDADOR" Y DOS EN PODER DEL "SUBARRENDATARIO", EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

EL "SUBARRENDADOR"

EL "SUBARRENDATARIO"

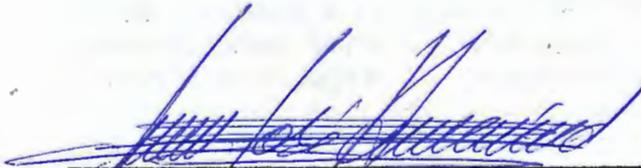


C. RAUL DANIEL MASLIAH TRONLLAN
APODERADO LEGAL

LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO
APODERADO LEGAL

ÁREA USUARIA

ÁREA USUARIA



LIC. JUAN JOSÉ HERNÁNDEZ BERNABÉ
DIRECTOR ESTATAL EN TOLUCA

LIC. GERARDO BENJAMIN DOMÍNGUEZ
DELGADO
DIRECTOR REGIONAL CENTRO

CONTRATO No. I-AR-2017-017
ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. C. ERIKA AMELIA VILLALOBOS CAMACHO
ÁREA JURÍDICA

REVISO: LIC. MARGARITA SOLÓRZANO
HERNÁNDEZ
SUPERVISO: LIC. DORA NAVA GARCÍA

