

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. JUAN MANUEL PÉREZ HERNÁNDEZ, EN LO SUCESIVO EL "SUBARRENDADOR", Y POR LA OTRA EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL Y SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, LIC. ENRIQUE MENDOZA MORFÍN, 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" bajo protesta de decir verdad, que:

- I.- El local comercial marcado con el número 954 en la calle Aquiles Serdán, (Plaza Venecia) en la zona Centro, C.P. 34000, de la ciudad de Durango, Dgo., objeto del presente contrato, es propiedad del Sr. Jaime Daher Meray, quien lo adquirió en escritura pública número 3934, de fecha 29 de enero de 2007, ante la fe del Lic. Pantaleón Ayala Murillo, notario público número 19 del Distrito Judicial de Durango, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Durango bajo la inscripción número 8, a foja 8, del tomo 544.
- II.- Está facultado para suscribir el presente contrato, acreditándolo de la siguiente manera: Con fecha 03 de marzo de 2014, celebró un contrato de arrendamiento con el Sr. [REDACTED] representado por su apoderada Srita. [REDACTED] con una vigencia del 01 de agosto de 2013 al 01 de agosto del 2033; instrumento en el que en su cláusula octava, expresamente el Arrendador está de acuerdo en que el Arrendatario pueda subarrendar el todo o parte del local siempre y cuando sea subarrendado para locales con fines comerciales o con uso para oficinas gubernamentales, sea el caso de entidades para gobierno municipal, estatal, o federal. Dicho contrato quedó ratificado en su contenido y firmas ante la fe del Lic. Héctor Francisco Vega Pérez, notario público número 13 de Durango, Dgo.
- III.- Es una persona física inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo la clave número [REDACTED] autorizado en la actividad de alquiler de inmuebles para escuelas, colegios de profesionales e instituciones de asistencia y beneficencia o empresas asociaciones u organismos no comerciales, CURP [REDACTED] y se identifica en este acto con su credencial para votar número [REDACTED], expedida por el Instituto Federal Electoral, con vigencia al año 2023.
- IV.- Al inmueble arrendado le corresponde la clave catastral número 10-001-005-01-0001-001-057-00015-00-0000; del cual otorga en subarrendamiento al "SUBARRENDATARIO" una superficie de 401.30 metros cuadrados.
- V.- No existe impedimento legal alguno para subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- VI.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ni el propietario ni el ahora subarrendador, desempeñan 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 inhabilitado para el servicio público federal.

Eliminado: NOMBRE DE TERCEROS. Ubicado en el segundo y tercer renglón del cuarto párrafo. 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 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: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

Eliminado CURP. Ubicado en sexto renglón del quinto párrafo. Fundamento Legal: Artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y el Criterio 19/17 emitido por el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales. Motivación: es un dato que permite identificar a una persona física, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

Eliminado OCR O NÚMERO IDENTIFICADOR. Ubicado en el sexto renglón del quinto párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. Motivación: es un número donde los primeros cuatro dígitos corresponden a la clave de la sección de residencia del ciudadano, por lo que permite identificar el domicilio de su titular, el cual es un dato personal de carácter confidencial.



Eliminado DOMICILIO.
Ubicado en el primer,
segundo y tercer renglón del
primer párrafo. Fundamento
Legal: Artículos 116 de la
Ley General de
Transparencia y Acceso a la
Información Pública; y 113,
fracción I, de la Ley Federal
de Transparencia y Acceso
a la Información Pública, en
relación con el diverso
artículo 3, fracción IX, de la
Ley General de Protección
de Datos Personales en
Posesión de Sujetos
Obligados. 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 molestado
sino en virtud de
mandamiento escrito de la
autoridad competente, por lo
que es un dato personal de
carácter confidencial.

VII.- Para los efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]

B) Declara el "SUBARRENDATARIO" por conducto de su Apoderado Legal que:

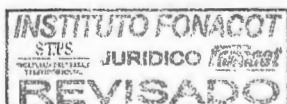
- I.- Es un organismo público descentralizado de interés social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, así como con autosuficiencia presupuestal y sectorizado en la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, creado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 24 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.
- III.- Cuenta con la facultad para suscribir el presente contrato, derivado del poder que le fue conferido mediante escritura pública número 219,906, de fecha 08 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 de la Ciudad de México, instrumento inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-18022019-194310, el día 18 de febrero del 2019, con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, así como 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 No. 32201, la cual se encuentra debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- V. Que cuenta con el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica, de fecha 10 de junio de 2019, con número Genérico EA-1001226-B y Secuencial 7990, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en cumplimiento del 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 27 de diciembre de 2018.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 452, primer piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06760, Ciudad de México.

C) Declaran las "PARTES", que:

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

CLÁUSULAS

Primera.- Inmueble Subarrendado.- El "SUBARRENDADOR", otorga en subarrendamiento al "SUBARRENDATARIO", el local comercial ubicado en la planta alta del inmueble marcado con el número 954 de la calle Aquiles Serdán,



(Plaza Venecia) esquina con calle Hidalgo, en la zona Centro, C.P. 34000, de la ciudad de Durango, Dgo, con una superficie rentable de 401.30 metros cuadrados, y con las demás características que se describen en el dictamen de justipreciación referido en la declaración V del inciso B), en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será forzosa para el "SUBARRENDADOR" y voluntaria para el "SUBARRENDATARIO", la cual empezará a correr a partir del día 1º de julio de 2019 y hasta el 30 de junio de 2021, quedando entendido entre las partes que la misma podrá prorrogarse 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 local subarrendado, 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 el dependencia correspondiente, 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 nuevo vínculo jurídico, conforme a los mecanismos previstos en los Lineamientos para el subarrendamiento de inmuebles, así como lo dispuesto en la Política de la Administración Pública Federal en materia de subarrendamiento inmobiliario.

En caso de terminación anticipada, el "SUBARRENDATARIO" deberá notificar por escrito, a través de su representante al "SUBARRENDADOR", su voluntad de dar por terminado el contrato por lo menos con treinta días de anticipación.

Tercera.- Importe de la renta.- Con base en el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica emitido 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 **\$22,951.60 (VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 60/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado.

Cuarta.- Forma de pago.- La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por el "SUBARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósito o transferencia interbancaria que realizará a la cuenta [REDACTED] que el "SUBARRENDADOR" tiene a su favor en la

Eliminado DATOS BANCARIOS (No. de Cuenta y CLABE). Ubicados en: tercer y cuarto renglón del último párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y el Criterio 10/17 emitido por el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales; Motivación: A través de ellos se puede acceder a información relacionada con el patrimonio de una persona física o moral y/o realizar diversas transacciones, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

Institución Bancaria Citibanamex, Sucursal 497, en Durango, Dgo., dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

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".

Quinta.- Pago de servicios.- Será por cuenta del "SUBARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono y agua.

Sexta.- 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.

Séptima.- 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.

Octava.- Conservación del "INMUEBLE".- El "SUBARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" subarrendado 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 (ocho) días naturales después de recibido el aviso por escrito del "SUBARRENDATARIO", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

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

Novena.- Mejoras, adaptaciones y modificaciones.- EL "SUBARRENDADOR" expresa su conformidad para que el "SUBARRENDATARIO" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "INMUEBLE" subarrendado, 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 por escrito la aprobación del "SUBARRENDADOR".

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".

Décima.-

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 y 2483 fracción VI y demás relativos del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables al "SUBARRENDATARIO", el "SUBARRENDADOR" lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, 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.

Décima**Primera.-**

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" de adscripción.

Décima**Segunda.-**

Rescisión del contrato.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente instrumento dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que realice por escrito con treinta días de anticipación.

Décima**Tercera.-**

Pago en caso de terminación o rescisión.- A la terminación o rescisión de este contrato, el "SUBARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

Décima**Cuarta.-**

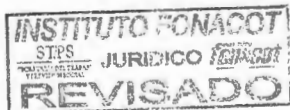
Devolución del "INMUEBLE".- El "SUBARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "SUBARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

Décima**Quinta.-**

Disposiciones legales aplicables.- Las "PARTES" convienen en que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Décima**Sexta.-**

Jurisdicción e interpretación.- Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las "PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.



Décima

Séptima.-

Domicilios convencionales.- Para todos los efectos que se deriven de este contrato las partes señalan como sus domicilios convencionales, "El Arrendador" en [REDACTED] y "La Arrendataria" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, Col. Roma Sur, C.P. 06760, Ciudad de México.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES QUE EN ÉL INTERVIENEN, LO RATIFICAN Y LO FIRMAN POR TRIPLICADO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, EL DÍA 17 DE JUNIO DE 2019, QUEDANDO UN EJEMPLAR EN PODER DEL "SUBARRENDADOR" Y DOS EN PODER DEL "SUBARRENDATARIO".

El "SUBARRENDADOR"

SR. JUAN MANUEL PÉREZ HERNÁNDEZ

El "SUBARRENDATARIO"

LIC. ENRIQUE MENDOZA MORFÍN
APODERADO LEGAL

ÁREA USUARIA

LIC. JAIME ABRAHAM HURTADO PÉREZ
DIRECTOR DE PLAZA TORREÓN

CONTRATO No. I-AR-2019-018

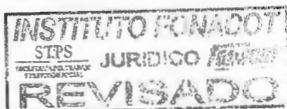
CONTRATO No. I-AR-2019-018

Área contratante: Lic. Jacinto Polanco Monterrubio

Vo. Bo: Erika Amelia Villalobos Camacho

Elaboró: Lic. Leticia Velis Delgadillo

Supervisó: Mtro. Gerardo Roberto Pigeon Solórzano





ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN:-----
PLANTA ALTA DEL INMUEBLE MARCADO CON EL NÚMERO 954 DE LA CALLE AQUILES
SERDÁN, ESQUINA CON CALLE HIDALGO, EN LA ZONA CENTRO, C.P. 34000, DE LA CIUDAD
DE DURANGO, DGO.-----

En la Ciudad de Durango, Durango, siendo las 11:00 horas del día 17 de junio de 2019, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa la Representación del Instituto FONACOT, sita en planta alta del inmueble marcado con el número 954 de la calle Aquiles Serdán, esquina con calle Hidalgo, en la zona Centro, C.P. 34000, de la ciudad de Durango, Dgo., el Director del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, Lic. Jaime Abraham Hurtado Pérez, en su carácter de área usuaria y el Sr. Juan Manuel Pérez Hernández, en su carácter de Subarrendador del inmueble mencionado con anterioridad, para proceder a la entrega- recepción del inmueble anteriormente descrito. -----

-----HECHOS:-----
1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en planta alta del inmueble marcado con el número 954 de la calle Aquiles Serdán, esquina con calle Hidalgo, en la zona Centro, C.P. 34000, de la ciudad de Durango, Dgo., para ser ocupado por las oficinas del INSTITUTO FONACOT y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:-----

Superficie de 401.30 mts para oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT, recibándose con:-----

Instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas, piso de concreto de 50 cm por loseta, acabados en muro terminado completo con enjarre pintura y sin perforaciones.-----

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 17 de junio de 2019, por los que en ella intervinieron.-----

EL "SUBARRENDADOR"

SR. JUAN MANUEL PÉREZ HERNÁNDEZ

ÁREA USUARIA

LIC. JAIME ABRAHAM HURTADO PEREZ
DIRECTOR DE PLAZA TORREÓN

ANEXO 2

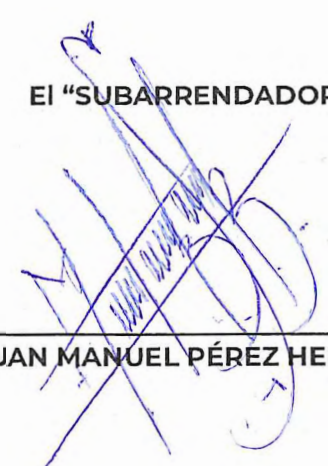
17 de junio de 2019

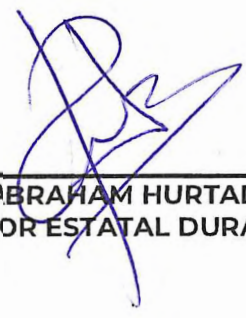
A QUIEN CORRESPONDA:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupan las instalaciones de la Representación del INSTITUTO FONACOT en Durango, Durango, no se realizarán trabajos de remodelación o adecuación, sin embargo, expresa su conformidad para llevar a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones en anuncios o marquesinas, las cuales quedarán sujetas a lo que se determine en función del cambio de imagen Institucional, sin que ello sea causa en el incremento de renta.

Teniendo claro que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales, que realice el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores con sus propios recursos, pertenecerán a éste, teniendo la facultad para retirarlas en cualquier momento con el consentimiento del arrendador.

Sin más de momento, espero que lo anterior sea de utilidad.

El "SUBARRENDADOR"

SR. JUAN MANUEL PÉREZ HEIRNÁNDEZ**ÁREA USUARIA**

**LIC. JAIME ABRAHAM HURTADO PEREZ
DIRECTOR ESTATAL DURANGO**