



TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL

INSTITUTO
fonacot

CONTRATO No. I-AR-2019-027

Contrato de Subarrendamiento que celebran, por una parte Operadora Merco, S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por el C. Javier Arteaga Gutiérrez, a quien en lo sucesivo se le denominará el "SUB-ARRENDADOR", y por la otra el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representado en este acto por su Apoderado Legal, Lic. Enrique Mendoza Morfín, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el "SUB-ARRENDATARIO", los cuales se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

A) Declara el "SUB-ARRENDADOR" por conducto de su representante que:

- I.- La C. [REDACTED] es propietaria del inmueble ubicado en Calle Libramiento Emilio Mendoza Cisneros No. 1315, esquina Luis Donaldo Colosio en la Colonia Benjamín Canales, C.P. 26236, Ciudad Acuña, Coahuila de Zaragoza, como consta en la escrituras públicas número 822 de fecha 11 de noviembre de 2003, 823 de fecha 11 de noviembre de 2003 y 38, de fecha 3 de febrero de 2004, protocolizadas ante la fe del Lic. Jorge Cano Loperena, Notario Público No. 5, en la Ciudad de Acuña, Coahuila e inscritas ante el Registro Público de la Propiedad Acuña, Coahuila bajo las partidas números 4886, libro 49, sección 1, con fecha 16 de diciembre de 2003; 4879, libro 49, sección 1, con fecha 16 de diciembre del 2003 y 5351, libro 54, sección 1, con fecha 26 de febrero del 2004.
- II.- Su representada, es subarrendataria del inmueble objeto del presente contrato de subarrendamiento como consta en el convenio de cesión de derechos de fecha 01 de abril del 2011, celebrado entre Inmobiliaria Arli, S.A. de C.V. y Operadora Merco, S.A. de C.V., con todos los derechos y obligaciones de la subarrendataria contenidos y derivados del contrato de sub-arrendamiento de fecha 1º de septiembre de 2004; inmueble del cual otorga en subarrendamiento al "SUBARRENDATARIO", una superficie de 93.45 metros cuadrados y 6 cajones de estacionamiento.
- III.- Acredita la legal existencia de su representada Operadora Merco, S.A. de C.V. mediante la escritura pública número 10,259 de fecha 15 de septiembre de 1981, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Rubén Garza Moreno, Titular de la Notaría Pública No. 39, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 1106, folio 153, Vol. 248, Libro 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección Comercio de fecha 20 de octubre de 1981
- IV.- Mediante escritura pública 691 de fecha 5 de abril de 2017, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Acciones celebrada el 13 de marzo de 2017, en la que se aprobó llevar a cabo la transformación del régimen jurídico de la sociedad para adoptar el de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y aprobación de los nuevos estatutos sociales, para quedar como Operadora Merco, S.A.P.I. de C.V., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Nuevo León, bajo el número de folio mercantil 18333*9 de fecha 10 de julio de 2017.
- V.- Cuenta con las facultades para la celebración del presente contrato de subarrendamiento, así como para actuar en representación de la sociedad términos de la escritura pública descrita en la declaración que antecede, mismas que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- VI.- No existe impedimento legal alguno para sub-arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.

INSTITUTO FONACOT
STPS
EL JURÍDICO
REVISADO

Eliminado:
NOMBRE DE
TERCERA
PERSONA.
Ubicado en el
primer renglón del
tercer 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



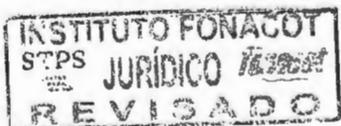
Eliminado OCR 0
NÚMERO
IDENTIFICADOR.
Ubicado en el primer
renglón del primer párrafo.
Fundamento Legal:
Artículos 116 de la Ley
General de Transparencia
y Acceso a la Información
Pública; y 113, fracción I,
de la Ley Federal de
Transparencia y Acceso a
la Información Pública, en
relación con el diverso
artículo 3, fracción IX, de la
Ley General de Protección
de Datos Personales en
Posesión de Sujetos
Obligados. Motivación: es
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.

- VII.- Se identifica en este acto con credencial para votar con fotografía número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Federal, con una vigencia al año 2026.
- VIII.- El Registro Federal de Contribuyentes es el No. OME810921757 y el número de clave catastral del inmueble objeto de arrendamiento en el presente contrato es el 063273083198.
- 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 Calle Guerrero 2000 Sur, Col. Centro, Ciudad Acuña, Coahuila, C.P. 26200.

B) Declara el "SUB-ARRENDATARIO" 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.
- 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 8 de febrero del 2019, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 del Distrito Federal, documento que quedó debidamente 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 y 40, 41, 45 y 46 de su Reglamento.
- IV.- Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, el "SUB-ARRENDATARIO" 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.- El presente contrato fue celebrado en apego a la Justipreciación Electrónica de fecha 21 de junio de 2019, con número Genérico EA-1000713-B y Secuencial 8027 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales a que se refiere el artículo 143 fracción XII de la Ley General de Bienes Nacionales.
- VI.- La superficie mencionada en la Cláusula Primera del presente instrumento será distribuida de la siguiente forma:

Superficie ocupada en metros cuadrados por servidores públicos: 15; áreas de uso común: 6.60 y áreas complementarias: 71.85.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 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.- Localización.- El "SUB-ARRENDADOR", otorga en subarrendamiento al "SUB-ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Calle Libramiento Emilio Mendoza Cisneros No. 1315, Locales 13, 14, 15 y 16, Colonia Benjamín Canales C.P. 26236, Ciudad Acuña, Coahuila de Zaragoza, con una superficie rentable de 93.45 metros cuadrados en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".- El "SUB-ARRENDADOR" se obliga a entregar al "SUB-ARRENDATARIO" 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 "SUB-ARRENDADOR" 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.

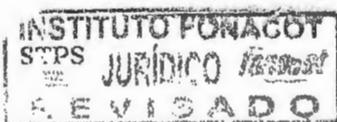
El "SUB-ARRENDADOR" autoriza al "SUB-ARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que el "SUBARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".- El "SUB-ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" subarrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, consistente en el mantenimiento de impermeabilización, tubería de agua e instalaciones eléctricas, así como limpieza en áreas comunes.

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 "SUB-ARRENDATARIO", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

El "SUB-ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el "SUB-ARRENDATARIO" por los defectos y vicios ocultos del "INMUEBLE".

Quinta.- Mejoras, adaptaciones y modificaciones.- El "SUB-ARRENDADOR" expresa su conformidad para que el "SUB-ARRENDATARIO" 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 "SUB-ARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "SUB-ARRENDADOR".

El "SUB-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 subarrendamiento, sin requerir del consentimiento del "SUB-ARRENDADOR".

Sexta.- Siniestros.- El "SUB-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, 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 "SUB-ARRENDATARIO", el "SUB-ARRENDADOR" la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del "SUB-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.

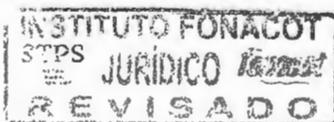
Séptima.- Importe de la renta.- Con base en la Justipreciación de Renta Electrónica con número genérico EA-1000713-B y número Secuencial 8027 de fecha 21 de junio de 2019, el "SUB-ARRENDATARIO" conviene en pagar al "SUB-ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$9,500.00 (Nueve mil quinientos pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Octava.- Forma de pago.- La renta señalada en la Cláusula que antecede, así como el mantenimiento, será cubierta por el "SUB-ARRENDATARIO" por mensualidades vencidas, mediante depósitos que realizará a la cuenta [REDACTED] que el "SUB-ARRENDADOR" tiene a su favor en **Banco BANORTE**, Sucursal 0120 San Agustín, dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

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

Décima.- Pago de servicios.- Será por cuenta del "SUB-ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono, y suministro de agua potable.

Décima Primera.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será forzoso para el "SUB-ARRENDADOR" y voluntario para el "SUB-ARRENDATARIO", el cual empezará a correr a partir del **1 de julio de 2019 al 30 de junio de 2021**, quedando entendido entre las partes que el mismo podrá prorrogarse hasta por un período igual bastando para ello que el "SUB-ARRENDATARIO" continúe ocupando el "INMUEBLE", en cuyo caso quedará a la elección de esta última acogerse a tal beneficio.



Eliminado DATOS BANCARIOS (No. de Cuenta y CLABE). Ubicados en: tercer y cuarto renglón del sexto 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.



Si al término del contrato el "SUB-ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del local 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.

Para la celebración de un nuevo acuerdo de voluntades, el "SUB-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 "SUB-ARRENDATARIO" en la localidad y ésta se sujetará 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 "SUB-ARRENDATARIO" pagará el mismo importe de renta consignado en el presente instrumento, en el entendido de que una vez autorizado el incremento, se llevará a cabo la suscripción de un 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 "SUB-ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito, a través de su representante al "SUB-ARRENDADOR", su voluntad de dar por terminado el contrato por lo menos con treinta días de anticipación.

Décima

Segunda.-

Subsistencia del contrato.- Las "PARTES" convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en caso de que el "SUB-ARRENDATARIO" cambie su denominación o de 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 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

Cuarta.-

Pago en caso de terminación o rescisión.- A la terminación o rescisión de este contrato, el "SUB-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 "SUB-ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "SUB-ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

Décima

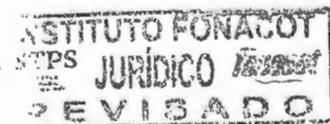
Sexta.-

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

Séptima.-

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 "SUB-ARRENDADOR" en Calle Guerrero No. 2000 Sur, Col. Centro, Ciudad Acuña, Coahuila, C.P. 26200 y el "SUB-ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, C.P. 06760, Colonia Roma Sur, 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 triplicado, el día 28 de junio de 2019, quedando un ejemplar en poder del "SUB-ARRENDADOR" y dos en poder del "SUB-ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

EI "SUB-ARRENDADOR"
OPERADORA MERCO, S.A.P.I DE C.V.

C. JAVIER ARTEAGA GUTIÉRREZ
Representante Legal

EI "SUB-ARRENDATARIO"
INSTITUTO FONACOT

LIC. ENRIQUE MENDOZA MORFIN
Apoderado Legal

ÁREA USUARIA

LIC. MARIA DEL CARMEN RANGEL MEJIA
Directora Estatal en Saltillo

CONTRATO No. I-AR-2019-027

ÁREA CONTRATANTE

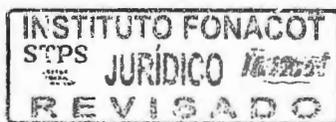
Lic. Jacinto Polanco Monterrubio

ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. Erika Amelia Villalobos Camacho

Elaboró: Lic. Margarita Solórzano Hernández

Supervisó: Mtro Gerardo Roberto Pigeon Solórzano





ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN:-----
LIBRAMIENTO EMILIO MENDOZA CISNEROS NO. 1315 LOCALES 13, 14, 15 Y 16, COLONIA BENJAMÍN
CANALES, C.P. 26236, CIUDAD ACUÑA, COAHUILA DE ZARAGOZA.-----

En la Ciudad Acuña, siendo las 11:00 horas del día 28 de junio de 2019, se reunieron en las oficinas que ocupa la Representación del Instituto FONACOT, sita en Libramiento Emilio Mendoza Cisneros No. 1315 Locales 13, 14, 15 y 16, Colonia Benjamín Canales, C.P. 26236, Ciudad Acuña, Coahuila de Zaragoza, la Directora del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, Lic. María del Carmen Rangel Mejía, en su carácter de Área Usuaría y el C. Javier Arteaga Gutiérrez, en su carácter de Subarrendador del inmueble mencionado con anterioridad, para proceder a la entrega-recepción del inmueble multicitado.-----

-----HECHOS:-----

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Libramiento Emilio Mendoza Cisneros No. 1315 Locales 13, 14, 15 y 16, Colonia Benjamín Canales, C.P. 26236, Ciudad Acuña, Coahuila de Zaragoza, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:-----
Superficie de 93.45 mts para oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT, recibíendose con: Instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas para voz, datos y telefonía, cuenta con tubería, cableado y salidas, piso (vitro piso).-----

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

EI "SUBARRENDADOR"

ÁREA USUARIA

C. JAVIER ARTEAGA GUTIÉRREZ
Representante Legal de
OPERADORA MERCOS, S.A.P.I DE C.V.

LIC. MARÍA DEL CARMEN RANGEL MEJÍA
Directora Estatal en Saltillo



ANEXO 2

28 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 Ciudad Acuña, Coahuila, 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.

EI "SUBARRENDADOR"

C. JAVIER ARTEAGA GUTIÉRREZ
Representante Legal de
OPERADORA MERCO, S.A.P.I DE C.V.

ÁREA USUARIA

LIC. MARIA DEL CARMEN RANGEL MEJIA
Directora Estatal en Saltillo