

Contrato de Subarrendamiento que celebran por una parte Tiendas Soriana, S. A. de C.V., representado en este acto por el Ing. Luis Alberto Lozano Sepúlveda, 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, representada en este acto por el Subdirector General de Administración y apoderado legal, Lic. Francisco Javier Villafuerte Haro, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el "SUBARRENDATARIO", y a quienes en su conjunto se les denominara "LAS PARTES", los cuales se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

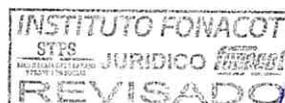
DECLARACIONES

A) Declara el "SUBARRENDADOR" por conducto de su apoderado legal, que:

- I.- Con fecha 1° de enero de 2012, firmó contrato de arrendamiento con vigencia indefinida, con la empresa denominada Tiendas de Descuento Monterrey, S. A de C.V., la cual es propietaria del inmueble objeto del presente contrato, mismo que se encuentra ubicado en Ruiz Cortines esquina con General Bonifacio Salinas, número 600, locales 38 y 39, Col. León XII, Municipio de Guadalupe, Nuevo León. C.P. 67129; tal y como consta en la escritura pública número 7751, de fecha 26 de diciembre de 1989, otorgada ante la fe del Notario Público Número 12, Lic. Fernando Méndez Zorrilla; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, inmueble del cual otorga en subarrendamiento al "SUBARRENDATARIO", 134.69 metros cuadrados (ciento treinta y cuatro metros sesenta y nueve centímetros cuadrados), la cual se le denominara como "EL INMUEBLE", y es materia del presente contrato.
- II.- Cuenta con las suficientes facultades para la celebración del presente contrato, mismas que se acreditan en la escritura pública número 7,067, otorgada ante Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Número 24, de la ciudad de Monterrey, Nuevo León; y que manifiesta bajo protesta de decir verdad que las mismas no le han sido limitadas, modificadas, ni revocadas a la fecha.
- III.- Se identifica para la celebración del presente contrato con credencial de elector con número de folio [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral.
- III.- No existe impedimento legal alguno para subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV.- Su Registro Federal de Contribuyentes es el No. [REDACTED] y el número de clave catastral del inmueble objeto del presente contrato es el 40 056 010.
- V.- 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 inhabilitado para el servicio público.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado [REDACTED]

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.
- 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 82-7-01082014-115726, 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 No. 32201, la cual se encuentra debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- V.- El presente contrato fue celebrado en apego al Certificado de Dictamen Valuatorio de fecha 27 de febrero de 2015, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales con número Genérico A-00806-ZNB y Secuencial 02-15-78, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos 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: 38.00; áreas de uso común: 16.72 y áreas complementarias: 79.97.
- 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, México, D.F.

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:

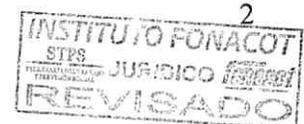
CLÁUSULAS

Primera.- Localización.- El "SUBARRENDADOR" otorga en subarrendamiento al "SUBARRENDATARIO", "EL INMUEBLE" ubicado en Ruíz Cortines esquina Gral. Bonifacio Salinas número 600, locales 38 y 39, Colonia León XII. Municipio de Guadalupe, Nuevo León. CP. 67120; el cual cuenta con una superficie rentable de 134.69 m2 (ciento treinta y cuatro metros sesenta y nueve metros cuadrados).

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 I** para formar parte integrante del mismo.

Tercera.- Uso del "INMUEBLE".- Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" subarrendado se usará como oficinas administrativas 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, quedando el "SUBARRENDATARIO" en todo momento como responsable ante el "SUBARRENDADOR" por las actividades de dichos terceros.

Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".- El "SUBARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" subarrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluido equipo hidroneumático de uso común, siempre y cuando sean reparaciones por el desgaste natural del "INMUEBLE", y no por causas imputables al "SUBARRENDATARIO".

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 "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".

Quinta.- 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".

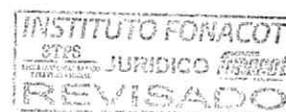
El "SUBARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del subarrendamiento, sin requerir del consentimiento del "SUBARRENDADOR", entendiéndose a lo anterior a aquellos objetos que aunque se encuentren incorporados al "INMUEBLE" puedan separarse de él sin alterar su naturaleza.

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 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, 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 al Certificado de Dictamen Valuatorio de fecha 27 de febrero de 2015, 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 **\$28,170.41 (Veintiocho mil ciento setenta pesos 41/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Octava.- Cuota de Mantenimiento.- El "SUBARRENDATARIO" se obliga a pagar al "SUBARRENDADOR" mensualmente la cantidad de **\$2,817.04 (Dos mil ochocientos diecisiete pesos 04/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de cuota de mantenimiento, el cual corresponde a la iluminación del pasillo, aire acondicionado del pasillo comercial, limpieza y mantenimiento del pasillo comercial, impermeabilización del edificio, pintura de áreas comunes.



Novena. Periodo de gracia.- La "SUBARRENDADORA" concede al "SUBARRENDATARIO" un periodo de gracia de 61 (sesenta y un) días naturales contados a partir de la firma del presente contrato y hasta el 31 de julio de 2015, periodo en el que no se cubrirá el importe de la renta.

Décima.- 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] 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".

Décima primera.- Pago de servicios.- Será por cuenta del "SUBARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono. Los cuales se comenzaran a cubrir a partir del momento de toma de posesión del inmueble, sin reconocimiento de adeudos anteriores.

Las partes quedan de común acuerdo en que el pago del suministro de agua, correrá por cuenta del "SUBARRENDADOR".

Décima segunda.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será de tres años forzosos para el "SUBARRENDADOR" y voluntarios para el "SUBARRENDATARIO", los cuales empezarán a correr a partir del 01 de junio del 2015 hasta el 31 de mayo del 2018, quedando entendido entre las partes que el mismo podrá prorrogarse hasta por un periodo igual bastando para ello que el "SUBARRENDATARIO" continúe ocupando el "INMUEBLE".

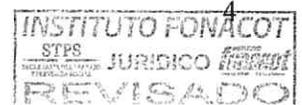
Si al término del contrato el "SUBARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del local subarrendado, tendrá preferencia en igualdad de circunstancias frente a otros posibles subarrendatarios, para celebrar un nuevo contrato sujeto a los términos y condiciones que entonces convengan a las partes.

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 su pretensión de incremento en el monto de la renta, a las oficinas administrativas del "SUBARRENDATARIO" en la localidad y ésta se compromete, cuando éste supere el porcentaje anual autorizado por la Secretaría de la Función Pública, a tramitar ante la dependencia correspondiente, dictamen de justipreciación de rentas respecto de la cantidad solicitada por el "SUBARRENDADOR", 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 y 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, al "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 dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que realice 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.

Décima séptima.- 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 octava.- 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.

Para todos los efectos que se deriven de este contrato las "PARTES" señalan como sus domicilios convencionales, el "SUBARRENDADOR" [REDACTED]

y el "SUBARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06760, México, D.F.

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 1° de junio de 2015, quedando un ejemplar en poder del "SUBARRENDADOR" y dos en poder del "SUBARRENDATARIO", en la Ciudad de México, Distrito Federal.

EL SUBARRENDADOR

EL SUBARRENDATARIO

ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPÚLVEDA
REPRESENTANTE LEGAL

LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO
SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION
Y APODERADO LEGAL

ÁREA USUARIA

LIC. ANTONIO BALAT HANUN
DIRECTOR ESTATAL DE MONTERREY

CONTRATO No. I-AR-2015-018

ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. LIC. JENNY TANIA JUÁREZ RODRÍGUEZ

ÁREA JURÍDICA

REVISO: LIC. SOFIA ALEJANDRA SOLIS COBOS

SUPERVISO: LIC. DORA NAVA GARCÍA

