

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte Urbanizadora Mexicana, S.A. de C.V, representada en este acto por la Sra. María Eugenia Martínez Álvarez, en su carácter de apoderada legal, a quien en lo sucesivo se le denominará la "ARRENDADORA", y por la otra el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representada en este acto por su apoderado legal Lic. Francisco Javier Villafuerte Haro, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el "ARRENDATARIO", los cuales se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

A) Declara la "ARRENDADORA" por conducto de su representante legal, que:

- I.- Es una persona moral de nacionalidad mexicana, debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, lo que consta en la escritura pública número 43, de fecha 20 de agosto de 1963, otorgada ante la fe del Lic. Rafael Ibarra Chacón, entonces Notario Público No. 16, de la ciudad de Monclova, Coahuila; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo la partida 705, folio 118, tomo 14, serie A.
- II.- Cuenta con las facultades suficientes para actuar como apoderada de su representada mediante escritura pública número 31, de fecha 2º de abril de 1994, otorgada ante la fe del Lic. Alonso Ornelas Narro, Notario Público 12 y del Patrimonio Inmueble Federal, de la ciudad de Monclova, Coahuila, mismas que a la fecha no le han sido modificadas o revocadas.
- II.- Para la celebración del presente contrato, le fueron otorgadas las facultades necesarias, tales y como se acreditan en la escritura pública número 98 de fecha 05 de junio de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Gerardo Alberto Valdés Calderón, Notario 13 de Monclova Coahuila, las cuales no le han sido limitadas o revocadas; y en este acto se identifica con su credencial para votar número de [REDACTED], expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral.
- III.- Es de su interés dar en arrendamiento el inmueble ubicado en Calle de la Fuente No. 221, Locales 4 y 5, Zona Centro, Monclova, Coahuila; C.P. 25758, como consta en la escritura privada, de fecha 2 de octubre de 1956, ratificada ante la fe del Lic. Eloy Romo García, Notario Público, de Monclova, Coahuila, inmueble del cual otorga en arrendamiento a la "ARRENDATARIA" una superficie de 80 metros cuadrados.
- IV.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- V.- Se encuentra inscrita ante el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo la clave UME730820SFA.
- VI.- El número de clave catastral de inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es el Folio: 491347 Clave: 14-32-7-0.
- VII.- 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 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.

Eliminado: una palabra quinto renglón del cuarto párrafo. Base de la Matriculación Oficial Credencial para Votar con fotografía. Fundamento Legal: artículo 119 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, B, 18 primer párrafo y artículo 37 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como el Reglamento 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 consideró información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.



VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Calle de la Fuente 221, Local 6 Mz., Telefonistas. Monclova, Coahuila. CP 25758.

B) Declara “La Arrendataria” 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 y tener interés en arrendar el inmueble detallado en la Declaración I, de “La Arrendadora”.
- 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, la “ARRENDATARIA” 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 Artículo 5 del Acuerdo de fecha 31 de diciembre de 2016, por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2016.
- 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: 16; áreas de uso común: 7.04 y áreas complementarias: 56.96.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur en la 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 "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento a la "ARRENDATARIA", el inmueble ubicado en Calle de la Fuente No. 221, Locales 4 y 5, Zona Centro, Monclova, Coahuila, C.P. 25758, con una superficie rentable de 80 metros cuadrados en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".- El "ARRENDADOR" se obliga a entregar a la "ARRENDATARIA" 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" arrendado se usará como oficinas de atención al público.

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 a la "ARRENDATARIA" 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.- Conservación del "INMUEBLE".- El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las cisternas, bombas de agua y tinacos.

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 de la "ARRENDATARIA", ésta quedará autorizada 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 la "ARRENDATARIA" por los defectos y vicios ocultos del "INMUEBLE".

Quinta.- Mejoras, adaptaciones y modificaciones.- El "ARRENDADOR" expresa su conformidad para que la "ARRENDATARIA" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones 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, la "ARRENDATARIA" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR".

La "ARRENDATARIA" será propietaria 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 arrendamiento, sin requerir del consentimiento del "ARRENDADOR".

Sexta.- Siniestros.- La "ARRENDATARIA" 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 a la "ARRENDATARIA", el "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 de la "ARRENDATARIA" 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 artículo 5 del Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipo 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 31 de diciembre de 2016, la "ARRENDATARIA" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$10,268.82 (Diez mil doscientos sesenta y ocho pesos, 82/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

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.

Octava.- Forma de pago.- La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por la "ARRENDATARIA" por mensualidades vencidas, mediante depósitos que realizará a la cuenta [REDACTED] que el "ARRENDADOR" tiene a su favor en [REDACTED] dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

Eliminador cuarto y quinto renglón del cuarto párrafo, datos de la Cuenta Bancaria (No. de Cuenta, CLABE, Sucursal y Plaza) Fundamento Legal: artículo 118 tercer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 45 y 42 de la Ley de Instituciones de Crédito y artículo 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como los lineamientos Tijuana, México fracción II y Cuadragésimo Segundo fracciones I y II de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas. Motivado: Por tratar de información que identifica un Secreto Bancario.

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

Novena.- Pago de servicios.- Será por cuenta de la "ARRENDATARIA" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono y suministro de agua potable.

Décima.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será a partir del **01 de mayo del 2017 hasta el 30 de abril del 2018**, forzoso para el "ARRENDADOR" y voluntario para la "ARRENDATARIA", el cual empezará a correr quedando entendido entre las partes que el mismo podrá prorrogarse hasta por un período igual bastando para ello que la "ARRENDATARIA" continúe ocupando el "INMUEBLE", en cuyo caso quedará a la elección de esta última acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato la "ARRENDATARIA", 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 "ARRENDADOR" con tres meses de anticipación al vencimiento del presente vínculo jurídico, deberá enviar por escrito sus pretensiones de incremento a las oficinas administrativas de la "ARRENDATARIA" en la localidad y ésta se compromete a tramitar ante la dependencia correspondiente, dictamen de justipreciación de rentas respecto de la cantidad solicitada por el "ARRENDADOR", cuando ésta supere el porcentaje anual autorizado por la Secretaría de la Función Pública, en tanto la "ARRENDATARIA" 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, la "ARRENDATARIA" deberá notificar por escrito, a través de su representante a "La Arrendadora", su voluntad de dar por terminado el contrato por lo menos con treinta días de anticipación.

**Décima
Primera.-**

Subsistencia del contrato.- Las PARTES convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en caso de que la "ARRENDATARIA" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien 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, la "ARRENDATARIA" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

**Décima
Cuarta.-**

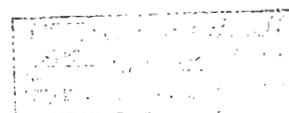
Devolución del "INMUEBLE".- La "ARRENDATARIA" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

**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, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

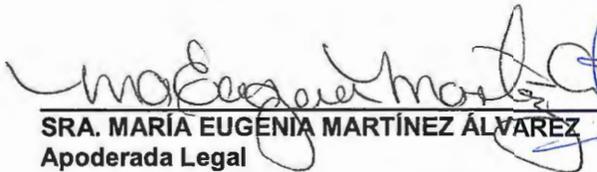


Para todos los efectos que se deriven de este contrato las "PARTES" señalan como sus domicilios convencionales, el "ARRENDADOR" en Fuente 221, Telefonistas. Monclova, Coahuila. CP 25758. y de la "ARRENDATARIA" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, Ciudad de México.

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 abril de 2017, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder de la "ARRENDATARIA", en la Ciudad de México.

EL "ARRENDADOR"

EI "ARRENDATARIO"
INSTITUTO FONACOT


SRA. MARÍA EUGENIA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
Apoderada Legal


LIC. FRANCISCO JAVIER VILLAFUERTE HARO
Apoderado Legal

ÁREA USUARIA


LIC. EMILIO SANTOS GONZÁLEZ
Director Estatal en Saltillo

CONTRATO No. I-AR-2017-014

ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo.Bo. Erika Amelia Villalobos Camacho 

ÁREA JURÍDICA

Elaboró: Lic. Margarita Solórzano Hernández 

Supervisó: Lic. Dora Nava García 

