



TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL



CONTRATO NO. I-AR-2024-023

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**, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el "**SUB-ARRENDATARIO**", representado en este acto por su apoderado legal, el **C. Fernando Zepeda Delgadillo**, quienes se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

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

- I.- La C. María Genoveva González Acevedo, 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 subarrendamiento de fecha 1 de abril de 2011; 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.
- 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.

Eliminado: CLAVE DE ELECTOR: Ubicada en el primer renglón de la fracción VII del inciso A) de las DECLARACIONES. Fundamento Legal: Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con 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: Es una clave única e irrepetible, que por su estructura permite identificar al titular, su edad y fecha de nacimiento, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.



- VIII.- El Registro Federal de Contribuyentes es el No. OME810921757 y el número de clave catastral del inmueble objeto del subarrendamiento 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 [REDACTED], [REDACTED].

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, de conformidad con lo establecido en la Ley del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 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 197,381, de fecha 22 de enero del 2024, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México; documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, con el folio 82-7-09022024-175038 de fecha 9 de febrero de 2024, de conformidad con lo dispuesto 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 número 32201 denominada "Arrendamiento de edificios y locales", que se encuentra debidamente autorizada por la Subdirección General de Administración del Instituto FONACOT, mediante el oficio número SGA/012/01/2024 de fecha 12 de enero de 2024.
- V.- El presente contrato es celebrado en apego al Dictamen Valuatorio de fecha 27 de noviembre de 2024, con número Secuencial 02-24-281 y número Genérico A-05025-A-ZNB, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, acorde con lo dispuesto por el 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 9 de octubre de 2023.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 452, Primer Piso, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 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.- Se reconocen la personalidad con la que se ostentan y manifiestan que las facultades con que actúan no les han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- III.- 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 y 6 cajones de estacionamiento 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 "SUB-ARRENDADOR" 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, incluida la impermeabilización, filtraciones y humedad en losa y muros; lavado y mantenimiento de cisterna y/o tinacos, pintura de fachada; asimismo se compromete a tener en óptimas condiciones la instalación sanitaria general o común del inmueble, realizando desazolve de drenaje, registros y coladeras o el procedimiento correspondiente para evitar inundaciones, malos olores o cualquier otro factor que altere la operación de "El SUB-ARRENDATARIO".

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" 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 "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.- En apego al Dictamen Valuatorio de fecha 27 de noviembre de 2024, con número Secuencial 02-24-281 y número Genérico A-05025-A-ZNB, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; el "SUB-ARRENDATARIO" conviene en pagar al "SUB-ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$11,080.80 (Once mil ochenta pesos 80/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Asimismo, las "PARTES" convienen que el "SUB-ARRENDADOR" deberá pagar el Impuesto Predial, el Impuesto Sobre la Renta y cualquier otro impuesto que tenga la obligación legal de pagar por las rentas cobradas durante la vigencia del presente contrato, así como cualquier prórroga que pudiera darse del mismo.

Octava.- Forma de pago.- La renta señalada en la cláusula que antecede será cubierta por el "SUB-ARRENDATARIO", mediante depósitos dentro de los 20 (veinte) días naturales posteriores a la entrega formal de los recibos y a mes vencido, a través de transferencia electrónica a la cuenta bancaria que señale el "SUB-ARRENDADOR" por escrito, firmado por su apoderado o representante legal al Instituto FONACOT.

El "SUB-ARRENDADOR" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución bancaria, siempre que dé 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".

Novena.- 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.- 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 **01 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2026**, 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.

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

Asimismo, de conformidad con el artículo 2409 del Código Civil Federal y sus correlativos, este subarrendamiento subsistirá sobre cualquier enajenación, gravamen, hipoteca o donación que afecte al inmueble; actos jurídicos que en ninguna forma lesionarán los términos del presente contrato.

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 "SUB-ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

Décima Cuarta. - Devolución del "INMUEBLE".- El "SUB-ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "SUB-ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el transcurso del tiempo y el uso normal a que fue destinado el "INMUEBLE".

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 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-ARRENDADO" [REDACTED] y el "SUB-ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 452, Primer Piso, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760, 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 5 de diciembre de 2024, quedando un ejemplar en poder del "SUB-ARRENDADOR" y dos en poder del "SUB-ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR EL "SUB-ARRENDADOR"

POR EL "SUB-ARRENDATARIO"


C. JAVIER ARTEAGA GUTIÉRREZ
Representante Legal


C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO
Apoderado Legal

ÁREA REQUIRENTE


C. EDUARDO ENRIQUEZ MONROY
Subdirector General Comercial

AREA USUARIA


C. ADRIÁN HERRERA ZAZUETA
Director Estatal en Saltillo

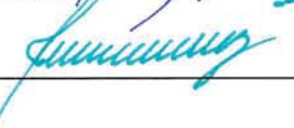
ÁREA CONTRATANTE


C. Fernando Zepeda Delgadillo
Director de Recursos Materiales y Servicios Generales

ÁREA ADMINISTRATIVA


C. Francisco Jiménez Núñez
Subdirector de Infraestructura Inmobiliaria


C. Margarita Solórzano Hernández
Coordinador Administrativo de Alta Responsabilidad


Supervisó: C. Nitzine León Santamaría
Directora de lo Consultivo y Normativo



ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL 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.

En Ciudad Acuña, Coahuila de Zaragoza, siendo las 11:00 horas del día 5 de diciembre de 2024, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa la Representación Ciudad Acuña, sito 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, el Director del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Adrian Herrera Zazueta, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaria y el C. Javier Arteaga Gutiérrez, en su carácter de Sub-arrendador y Representante Legal de Operadora Merco, S.A.P.I. de C.V., para proceder a la entrega - recepción del inmueble anteriormente descrito.

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

1.- En este acto se hace entrega del 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, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT, con una superficie rentable de 93.45m2 y el cual se recibe en las condiciones de uso siguientes:

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 5 de diciembre de 2024, por los que en ella intervinieron.

POR EL "SUB-ARRENDADOR"



C. JAVIER ARTEAGA GUTIÉRREZ
Representante Legal

POR "EL ÁREA USUARIA"



C. ADRIÁN HERRERA ZAZUETA
Director Estatal en Saltillo

ANEXO 2

5 de diciembre de 2024

Sirva el presente para hacer constar que en relación con el inmueble que ocupan las oficinas de atención al público de la Representación Ciudad Acuña del INSTITUTO FONACOT 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, expresa su consentimiento para llevar a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones en anuncios o marquesinas, las cuales quedaran 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 pertenecen a éste, teniendo la facultad para retirarlas en cualquier momento del arrendamiento, con el consentimiento del Sub- Arrendador.

POR EL "SUB-ARRENDADOR"


C. JAVIER ARTEAGA GUTIÉRREZ
Representante Legal

POR "EL ÁREA USUARIA"


C. ADRIÁN HERRERA ZAZUETA
Director Estatal en Saltillo