

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO, QUE OTORGA EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, REPRESENTADO POR EL **C. CARLOS GRACIA NAVA, TITULAR DE LA COORDINACIÓN DE SERVICIOS GENERALES**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL INSTITUTO", A AFORE XXI-BANORTE, S.A. DE C.V., REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **C. JORGE MELÉNDEZ BARRÓN**, EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL SUBARRENDATARIO", DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CONDICIONES:

ANTECEDENTES

- I. Con fecha 24 de septiembre de 2012, "EL INSTITUTO" y la Administradora de Fondos para el Retiro entonces denominada "AFORE XXI, S.A. de C.V.", en la actualidad "AFORE XXI BANORTE", suscribieron un Convenio Marco de Colaboración Institucional, que tuvo por objeto establecer los términos y condiciones conforme a los cuales se sujetara la relación de colaboración institucional y determinar las bases generales de la relación contractual a la que se sujetarán los actos jurídicos que celebran dichas entidades; conforme a lo acordado por las partes en la Clausula Quinta del Convenio Marco descrito en el numeral inmediato anterior se determinó una vigencia de tres años a partir de su suscripción, la cual sería prorrogada por una o más ocasiones de manera automática, por periodos de igual duración.
- II. Con fecha 01 de julio de 2013 "EL SUBARRENDATARIO" y "EL INSTITUTO" representado por el C. Enrique Espinosa Mendivil, Coordinador de Servicios Generales celebraron un Contrato de Subarrendamiento de fecha 01 de julio al 31 de diciembre de 2014.
- III. Con fecha 09 de octubre de 2014 "EL SUBARRENDATARIO" solicitó la renovación del Contrato de Subarrendamiento número CTAA/027/2014.
- IV. Que a fin de que "EL INSTITUTO" llevara a cabo el estudio para la emisión del Contrato de Subarrendamiento que nos ocupa, "EL SUBARRENDATARIO" mediante Comprobante Fiscal Digital número 3090119-3, cubrió a "EL INSTITUTO", la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 M.N.) por concepto cuota de recuperación de gastos administrativos de recepción.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

DECLARACIONES

1. DECLARA "EL SUBARRENDATARIO", QUE:

- I. Afore XXI Sociedad Anónima de Capital Variable se constituyó mediante Escritura Pública número 39155 de fecha 25 de febrero de 1997, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Antonio Sánchez Cordero Dávila, Notario Público número 153 con ejercicio en la Ciudad de México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con Folio Mercantil 219656, el 11 de abril de 1997.
- II. Mediante Escritura Pública número 109451 de fecha 26 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público número 74 del Distrito Federal, se hizo constar la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "AFORE XXI, S.A. de C.V.", de fecha 23 de diciembre de 2011, en la que, entre otros asuntos, se resolvió fusionar a dicha sociedad y Banorte Generali, S.A. de C.V.; Afore, siendo "AFORE XXI, S.A. de C.V." la sociedad fusionante, y Banorte Generali, S.A. de C.V., Afore, la sociedad fusionada.
- III. El 20 de abril de 2012, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "AFORE XXI, S.A. de C.V." acordó el cambio de razón social de dicha sociedad para quedar como "AFORE XXI BANORTE, S.A. de C.V.", según consta en la Escritura Pública número 110573 de fecha 4 de julio de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público número 74 del Distrito Federal, en virtud de lo cual es preciso adecuar los términos del Convenio Marco de Colaboración referido en el Antecedente IV, del presente instrumento jurídico.
- IV. Mediante Escritura Pública 110573 de fecha 04 de julio de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público número 74 con ejercicio en el Distrito Federal, se protocolizó el Acta de Asamblea Extraordinaria, la cual contiene el cambio de denominación de "Afore XXI, S.A. de C.V." a "Afore XXI Banorte, S.A. de C.V." inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con el Folio Mercantil número 219656.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

- V. Su representante legal, el C. Jorge Meléndez Barrón, acredita su personalidad con la Escritura Pública número 112,451 de fecha 21 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público número 74 con ejercicio en el Distrito Federal, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a la fecha, las facultades conferidas no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- VI. Cuenta con los siguientes registros ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y ante "EL INSTITUTO", respectivamente:
- a. Registro Federal de Contribuyentes: AXX970225GL0 y
 - b. Registro Patronal: Y62 23144 10 3
- VII. Bajo protesta de decir verdad, manifiesta encontrarse al corriente de sus obligaciones de seguridad social, para lo cual exhibe la última cédula de pago por concepto de cuotas obrero patronales.
- VIII. Bajo protesta de decir verdad, manifiesta que ninguno de sus accionistas, propietarios o trabajadores desempeñan un empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentran inhabilitados para ello, así como que no existe ninguna relación de parentesco consanguíneo civil o por afinidad hasta el cuarto grado, entre dichos accionistas, propietarios o trabajadores, con algún servidor público de "EL INSTITUTO".
- IX. Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones relacionadas con el presente Contrato de Subarrendamiento, el ubicado en Avenida Paseo de la Reforma Número 489, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06500, México, Distrito Federal.

2. DECLARA "EL INSTITUTO", QUE:

- I. Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene a su cargo la organización y administración del Seguro Social, que es el instrumento básico de la seguridad social, establecido como un servicio público de carácter nacional, en términos de los artículos 4 y 5, de la Ley del Seguro Social. De

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

acuerdo con lo establecido en los artículos 251, fracción IV de la Ley del Seguro Social; tiene facultades para realizar toda clase de actos jurídicos necesarios para cumplir con sus fines.

- II. De conformidad con el artículo 251, fracción IV, de la Ley del Seguro Social, tiene entre sus atribuciones realizar toda clase de actos jurídicos necesarios para cumplir con sus fines
- III. El H. Consejo Técnico de "EL INSTITUTO" en sesión el 4 marzo de 2015, dictó Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.040315/44.P.DA, por el que aprobó el Programa de Otorgamiento de Contrato de Subarrendamientos de Uso Temporal Revocable y Contratos de Subarriendo para el año 2015.
- IV. Su representante, el C. Carlos Gracia Nava, en su carácter de Coordinador de Conservación y Servicios Generales, tiene las facultades necesarias para suscribir este instrumento jurídico de conformidad con lo dispuesto en el artículo 268 A de la Ley del Seguro Social, así como los artículos 2, fracción V, 3 fracción II, inciso a), 6 fracción I y 69, del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, y acredita su personalidad con la escritura pública número 122154 de fecha 16 de enero de 2015 pasada ante la fe del Licenciado Eduardo García Villegas, Notario Público número 16 con ejercicio en la Ciudad de México, Distrito Federal, en la que consta su nombramiento y facultades, que a la fecha no le han sido modificadas, limitadas, ni revocadas.
- V. Los C.C. Roberto Gómez Sánchez y Salvador Antonio Pérez Presbítero, en su carácter de Coordinador Técnico de Administración de Activos y Titular de la División de Comercialización, Estudios e Inversiones, respectivamente, participan como Administradores del presente Permiso de Uso Temporal Revocable, y tienen a su cargo la obligación de supervisar el cumplimiento de las Condiciones establecidas en este instrumento jurídico.
- VI. Ocupa en arrendamiento el inmueble objeto del presente instrumento ubicado en Boulevard Independencia Ramon Corona y Leona Vicario Código Postal 27000, en Torreón, Coahuila.
- VII. Cuenta con autorización expresa de "El Arrendador" del inmueble en el que se ubica la superficie materia del presente contrato, para subarrendarlo parcialmente.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

- VIII.** Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones relacionadas con el presente Contrato de Subarrendamiento, el ubicado en calle Durango número 323, Planta Baja, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06700, México, Distrito Federal.

3. DECLARAN "AMBAS PARTES", QUE:

- I.** "EL INSTITUTO" y "EL SUBARRENDATARIO" en el ejercicio 2012 celebraron un Contrato de Subarrendamiento por una superficie de 77 m² ocupada en Torreón Coahuila, estableciéndose como cuota de recuperación por el uso de la superficie conforme al avalúo emitido por INDAABIN, un monto de \$73,179.68 (setenta y tres mil ciento setenta y nueve pesos 68/100 M.N.).
- II.** EL 24 de septiembre de 2012 "EL INSTITUTO" a través de la Dirección Jurídica celebró Convenio de Colaboración con "EL SUBARRENDATARIO", con vigencia de tres años a partir de la fecha de firma. En dicho documento se establecen los términos y condiciones a los cuales se deberá sujetar la relación de colaboración entre el "EL INSTITUTO" y "EL SUBARRENDATARIO", así como las bases generales de la relación contractual a las que se sujetarán los actos jurídicos que celebren las partes.

Conformes las partes en los antecedentes y declaraciones anteriores, celebran el presente Contrato de Subarrendamiento de acuerdo a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA.- OBJETO.-

"EL INSTITUTO" entrega en subarrendamiento a "EL SUBARRENDATARIO" y éste a su vez recibe la superficie inmobiliaria con una superficie de 77.00 m², en el inmueble ubicado en Boulevard Independencia, Ramón Corona y Leona Vicario Código Postal 27000, en Torreón, Coahuila con el objeto de que éste preste los servicios exclusivamente de Administradora de Fondos para el Retiro.

"EL INSTITUTO" se reserva el derecho de supervisar en cualquier momento el cumplimiento de esta Condición.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

SEGUNDA.- DETERMINACIÓN Y PAGO DE LAS CUOTAS DE RECUPERACIÓN.-

"EL SUBARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL INSTITUTO" como pago de renta por el uso de la superficie la cantidad de \$111,028.23 (Ciento once mil veintiocho pesos 23/100 M.N.), con IVA incluido, de la cual deberá liquidar en dos pagos, el primero por la cantidad de \$55,514.11 (Cincuenta y cinco mil quinientos catorce pesos 11/100 M.N.), y el segundo pago por la cantidad de \$55,514.11 (Cincuenta y cinco mil quinientos catorce pesos 11/100 M.N.). Esta cuota será revisada y/o ajustada al inicio de cada año.

Para realizar el pago, "EL PERMISIONARIO" deberá acudir a la División de Comercialización, Estudios e Inversiones, sita en calle Tokio No. 104, piso dos, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06600, en México, Distrito Federal, en un horario de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes, por el Comprobante Fiscal Digital por Internet o Factura Electrónica (CFDI) respectivo, el cual contiene, entre otros datos la referencia bancaria que identificará su depósito o transferencia electrónica.

"EL PERMISIONARIO" deberá realizar el pago en la cuenta No. [REDACTED] [REDACTED] México, Distrito Federal, a nombre del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, cuenta CLABE No. [REDACTED] (para transferencias electrónicas), presentando el CFDI expedido.

Una vez realizado el pago, "EL PERMISIONARIO" deberá entregar en las oficinas de la División de Comercialización, Estudios e Inversiones, el original de la ficha de depósito o la impresión de la pantalla de la transacción electrónica con la que acredita su pago.

En ningún caso y por ningún motivo, "EL PERMISIONARIO" podrá retener las contraprestaciones establecidas en el instrumento jurídico.

TERCERA.- ENTREGA DEL ESPACIO.-

"EL INSTITUTO", por conducto del administrador de este instrumento jurídico, coordinará las acciones necesarias con el Órgano de Operación Administrativa

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

Desconcentrada para elaborar el acta de entrega-recepción del espacio a que se refiere la Condición Primera, en la que se detallen las condiciones, instalaciones y estado que guarda el mismo, incluyendo un reporte fotográfico.

"EL SUBARRENDATARIO" no podrá modificar el uso del espacio permitido, sin previa autorización por escrito de "EL INSTITUTO".

CUARTA.- POSESIÓN DEL ESPACIO.-

"EL INSTITUTO" en este mismo acto reconoce que "EL SUBARRENDATARIO" cuenta con la posesión de la superficie descrita en la Condición Primera del presente instrumento y que la misma se encuentran en buen estado físico de operación y en consecuencia "EL SUBARRENDATARIO" no adquiere por virtud de este Contrato de Subarrendamiento, derecho real alguno sobre el espacio otorgado en uso, motivo por el cual se obliga a cumplir estrictamente con las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables, así como con las disposiciones que emita "EL INSTITUTO" en fechas posteriores al otorgamiento del presente instrumento.

QUINTA.- REUBICACIÓN DEL ESPACIO

"EL INSTITUTO" podrá reubicar el espacio otorgado a "EL SUBARRENDATARIO", sin responsabilidad para "EL INSTITUTO" en caso fortuito o fuerza mayor, o por necesidades de la operación de las unidades médicas o administrativas. De manera adicional, "EL SUBARRENDATARIO" podrá solicitar al administrador del Contrato de Subarrendamiento, la reubicación del espacio permitido, cuando ello tenga por objeto mejorar el uso del mismo.

En todo caso, "EL SUBARRENDATARIO" se obliga a reubicar el espacio otorgado, de acuerdo a los plazos y condiciones que previamente y por escrito le notifique "EL INSTITUTO".

Toda reubicación derivada de caso fortuito o fuerza mayor, o por necesidades de la operación de las unidades médicas o administrativas, no generará el pago de gastos administrativos a cargo de "EL SUBARRENDATARIO". Sin embargo, si el cambio de ubicación es solicitado por "EL SUBARRENDATARIO", generará el pago de la cuota de recuperación correspondiente a los gastos administrativos de recepción y estudio.

SEXTA.- USO.-

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

"EL SUBARRENDATARIO" no podrá total o parcialmente dar a la superficie permitida un uso diferente al autorizado en el presente instrumento legal, ni modificar bajo ninguna circunstancia la actividad comercial autorizada por "EL INSTITUTO".

SÉPTIMA.- ADAPTACIONES.-

Las obras de adaptación y/o instalación de equipos que en su caso se requiera llevar a cabo en el área permitida, serán ejecutadas por cuenta y costo de "EL SUBARRENDATARIO", previa autorización por escrito de "EL INSTITUTO" sin que éstas sean tomadas a cuenta de las cuotas establecidas en este instrumento legal.

En el caso de que durante la vigencia del presente Contrato de Subarrendamiento, a juicio de "EL SUBARRENDATARIO" no se hubiese amortizado la inversión realizada en el espacio objeto del presente Contrato de Subarrendamiento, "EL SUBARRENDATARIO" renuncia expresamente a ejercer cualquier tipo de acción, o a reclamar derecho alguno en contra o con cargo a "EL INSTITUTO".

OCTAVA.- MANTENIMIENTO.-

"EL SUBARRENDATARIO" se obliga a conservar y mantener en buen estado el espacio permitido, así como las instalaciones respectivas en condiciones de seguridad, orden e higiene necesarios, de conformidad con la actividad comercial autorizada, efectuando todas las reparaciones que sean necesarias para mantener el espacio y su operación de forma adecuada. "EL INSTITUTO" se reserva el derecho de vigilar el cumplimiento de esta Condición, debiendo cada año "EL SUBARRENDATARIO" presentar un programa de mantenimiento preventivo y en su caso de inversión con el objeto de conservar la imagen y mejorar el servicio.

NOVENA.- ABSTENCIONES.-

"EL SUBARRENDATARIO" deberá abstenerse de practicar actividades que obstaculicen o interrumpan los servicios para el cual destina "EL INSTITUTO" el inmueble, deterioren la imagen institucional, o que pongan en riesgo las instalaciones, derechos habientes o a la población en general.

"EL SUBARRENDATARIO" deberá abstenerse de dar un uso adicional al espacio permitido, los utensilios de trabajo o cualquier otro instrumento que requiera para

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

el desarrollo de su actividad comercial, ya sea para difundir, volantear, colocar propaganda, publicitar, promocionar productos y/o servicios de un tercero, distintos al objeto autorizado en el presente Contrato de Subarrendamiento.

DÉCIMA.- IMAGEN.-

"EL SUBARRENDATARIO" queda obligado a observar los aspectos técnicos de imagen y calidad que "EL INSTITUTO" determine, refiriéndose éstas al diseño y presentación de módulos o máquinas, las cuales deberán cumplir con la Norma Oficial Mexicana vigente y la imagen decorosa que "EL INSTITUTO" desee implementar, para lo cual dispondrá de noventa días para llevar a cabo cualquier remodelación o cambio de módulo o máquina. En términos generales "EL SUBARRENDATARIO" acepta adecuarse al modelo de imagen de "EL INSTITUTO".

DÉCIMA PRIMERA.- LICENCIAS.-

"EL SUBARRENDATARIO" se obliga a obtener, presentar y mantener vigentes las licencias y Permisos que se requieran para el desarrollo de la actividad comercial que le ha sido autorizada. De igual manera se obliga a no comercializar productos o servicios conocidos como los denominados "piratas" o de contrabando y a respetar en todo momento la legislación en derechos de autor, patentes, marcas y de comercio exterior, liberando a "EL INSTITUTO" de cualquier responsabilidad por incumplir estos preceptos.

DÉCIMA SEGUNDA.- CAPACITACIÓN DEL PERSONAL QUE UTILIZA.-

"EL SUBARRENDATARIO" se obliga a prestar capacitación constante a su personal a efecto de que se conduzca con propiedad y observe la normatividad institucional dentro de las instalaciones de "EL INSTITUTO". Asimismo al personal que se encargará de atender la venta de los productos o de prestar el servicio autorizado, deberá otorgarle una credencial con fotografía que lo identifique, con firma del representante legal y distintivo de "EL SUBARRENDATARIO" para efectos de su acceso a las instalaciones de "EL INSTITUTO".

"EL INSTITUTO" podrá negar el acceso permanentemente a sus instalaciones al personal que contrate "EL SUBARRENDATARIO" e inclusive solicitar que desalojen el lugar, cuando éstos presenten mala conducta o realicen acciones que molesten al personal de "EL INSTITUTO", derechohabientes, público en general o impida la operación normal de las actividades de la unidad médica o administrativa.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

DÉCIMA TERCERA.- SUPERVISIÓN.-

"EL INSTITUTO", en cualquier tiempo, podrá supervisar y verificar la debida utilización del espacio permissionado, así como el cumplimiento por parte de "EL SUBARRENDATARIO" de todas y cada una de las condiciones y obligaciones establecidas en el presente Contrato de Subarrendamiento.

DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN DE DERECHOS.- El presente Contrato de Subarrendamiento, no crea a favor de "EL SUBARRENDATARIO", derechos reales ni acción posesoria alguna sobre el espacio otorgado por "EL INSTITUTO". En consecuencia, "EL SUBARRENDATARIO" no podrá ceder, total o parcialmente, los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento a favor de terceros.

DÉCIMA QUINTA.- RELACIONES LABORALES.- "EL INSTITUTO" no adquiere ninguna obligación de carácter laboral con el "EL SUBARRENDATARIO", ni para con los trabajadores que él mismo contrate para la realización de sus objetivos, por lo que no se considerará a "EL INSTITUTO" como patron sustituto, ni solidario y "EL SUBARRENDATARIO" expresamente lo exime de cualquier responsabilidad de carácter laboral, de seguridad social, fiscal o de otra especie que en su caso pudiese llegar a generarse.

DÉCIMA SEXTA.- RESPONSABILIDAD CIVIL.- "EL SUBARRENDATARIO" asume de manera expresa toda responsabilidad que le fuere legalmente imputable a él o a su personal, cuando cause daño o perjuicios a los bienes inmuebles de "EL INSTITUTO" o a terceras personas por negligencia, mal uso o por causas derivadas de las actividades que desarrolla.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DAÑOS AL PATRIMONIO.- En caso de daños al patrimonio de "EL INSTITUTO", por causas diferentes a las establecidas en la condición Décima Sexta y cubiertos por la póliza de seguros contratada por "EL INSTITUTO", "EL SUBARRENDATARIO" se obliga a pagar dos tantos del deducible que resulte de la valuación del siniestro por los peritos valuadores asignados por la empresa aseguradora, o la cantidad que dicha valuación del daño arroje en caso de que el monto fuera inferior a la cobertura mínima pactada. Mediante el pago de la suma antes indicada, "EL SUBARRENDATARIO" será liberado de la responsabilidad que en los términos de este instrumento jurídico asume.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

DÉCIMA OCTAVA.- GARANTÍA.- "EL SUBARRENDATARIO" con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato de Subarrendamiento, así como en la Normatividad aplicable, deberá entregar fianza expedida por compañía autorizada en los términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas a favor de "EL INSTITUTO" por el equivalente al monto total de la cuota de recuperación establecida en la Condición Segunda del presente instrumento.

Dicha fianza deberá entregarse en el inmueble ubicado en calle Durango número 323, Planta Baja, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06700, México, Distrito Federal, dentro de los 5 primeros días hábiles después de suscrito el presente Contrato de Subarrendamiento.

DÉCIMA NOVENA.- DESLINDE DE RESPONSABILIDAD POR ROBO.- "EL INSTITUTO" no se hace responsable del robo, destrucción parcial o total, deterioro o siniestros de cualquier tipo que pudiera ocurrir en mobiliario, mercancía, maquinaria, equipo o accesorios propiedad de "EL SUBARRENDATARIO".

VIGÉSIMA.- CONFIDENCIALIDAD.- "LAS PARTES" se obligan a mantener estricta confidencialidad respecto de la información que sea de su conocimiento, con motivo del desarrollo de las actividades propias del presente Contrato de Subarrendamiento, por lo que se obligan a utilizarla únicamente para el cumplimiento del mismo.

En consecuencia, queda prohibido revelar, copiar, reproducir, explotar, comercializar, alterar, duplicar, divulgar o difundir a terceros la información sin autorización previa y por escrito del titular de la misma y de la otra parte.

La información y actividades que se presenten, obtengan y produzcan en virtud del cumplimiento del presente instrumento, será clasificada atendiendo a los principios de confidencialidad y reserva establecidos en la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental y su Reglamento.

VIGÉSIMA PRIMERA.- PENA CONVENCIONAL.- Se aplicará como pena convencional por el retraso en el pago de la cuota de recuperación 1.5 veces la tasa del Costo Porcentual Promedio (CPP) publicada en el Diario Oficial de la Federación y fijada mensualmente por el Banco de México la cual será aplicable por meses enteros con independencia del número de días que demore el pago puntual, y acumulable por un máximo de dos meses, superado este tiempo se promoverá la

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

revocación señalada en la Condición Vigésima Sexta, conservando "EL INSTITUTO" la garantía señalada en la Condición Décima Octava.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- VIGENCIA.- La vigencia del presente Contrato de Subarrendamiento, será del 04 de marzo de 2015 al 31 de diciembre de 2015, forzosa para "EL SUBARRENDATARIO" y voluntaria para "EL INSTITUTO". Su renovación se sujetará a la evaluación de cumplimiento y a la propuesta de mejoras que presente "EL SUBARRENDATARIO".

VIGÉSIMA TERCERA.- RENOVACIÓN.- "EL SUBARRENDATARIO" solicitará a "EL INSTITUTO" con 60 días hábiles de anticipación la renovación del Contrato de Subarrendamiento, debiendo presentar junto con ésta un Programa de inversión y mantenimiento preventivo de la superficie inmobiliaria, y "EL INSTITUTO" deberá notificar a "EL SUBARRENDATARIO" con 30 días naturales de anticipación a la fecha de su vencimiento del presente instrumento legal, la decisión correspondiente.

En el supuesto que no sea autorizada la renovación o no sea solicitada por "EL SUBARRENDATARIO", éste se obliga a entregar el espacio en las mismas condiciones en que le fue entregado dejando invariablemente a favor de "EL INSTITUTO" aquellas mejoras o adecuaciones que hubiere efectuado. La entrega se realizará en los términos previstos en la Condición Vigésima Séptima de este Contrato de Subarrendamiento.

VIGÉSIMA CUARTA.- CAUSAS DE EXTINCIÓN.- El Contrato de Subarrendamiento se extinguirá por cualquiera de las causas siguientes:

- 1) Vencimiento del plazo por el que se haya otorgado el presente Contrato de Subarrendamiento.
- 2) Renuncia de "EL SUBARRENDATARIO", la cual deberá notificar por escrito a "EL INSTITUTO", con 60 días naturales de anticipación a la fecha en que surta efectos.
- 3) Desaparición de su finalidad o del bien objeto del Contrato de Subarrendamiento.
- 4) Cuando se afecte la seguridad nacional.
- 5) Cuando "EL SUBARRENDATARIO" no solicite la prórroga a "EL INSTITUTO" con 60 días naturales de anticipación al vencimiento del plazo del Contrato de Subarrendamiento.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

- 6) Por incumplimiento en cualquiera de sus obligaciones del instrumento legal o las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas que regulan el otorgamiento del Contrato de Subarrendamiento.
- 7) Nulidad, revocación o caducidad.
- 8) Suspensión de los servicios por más de 5 días consecutivos sin causa justificada.
- 9) Las que se especifiquen en el propio Contrato de Subarrendamiento.
- 10) Cualquier otra que a juicio de "EL INSTITUTO" haga imposible o inconveniente su continuación, y
- 11) Por resolución judicial de suspensión de pagos, concurso mercantil, huelga u otra causa análoga, que afecte a "EL SUBARRENDATARIO".

VIGÉSIMA QUINTA.- CAUSAS DE REVOCACIÓN.- El Contrato de Subarrendamiento se revocará sin responsabilidad para "EL INSTITUTO", cuando "EL SUBARRENDATARIO" incurra en alguna de las siguientes causas:

- 1) Dejar de cumplir con el uso para el que fue otorgado el Contrato de Subarrendamiento, o dar al espacio objeto del Contrato de Subarrendamiento, un uso distinto al autorizado.
- 2) Dejar de cumplir con cualquiera de las condiciones establecidas en este Contrato de Subarrendamiento.
- 3) Ser sujeto de quejas recurrentes y fundamentadas que presenten los trabajadores de "EL INSTITUTO" o la población usuaria de las unidades médicas o administrativas.
- 4) Violar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas que rijan la actividad para la cual se le permitió el uso del espacio, las normas de seguridad que rigen al Instituto, o cualquier otra disposición aplicable en la materia.
- 5) Por declaración judicial de suspensión de pagos, concurso mercantil, huelga u otra causa análoga.
- 6) Dejar de pagar las cuotas de recuperación, por la utilización del espacio y por servicios establecidos en el instrumento legal respectivo.
- 7) Realizar obras o adecuaciones en el espacio otorgado en uso, no autorizadas previamente y por escrito, por "EL INSTITUTO".
- 8) Ceder los derechos u obligaciones derivadas del Contrato de Subarrendamiento, o dar en arrendamiento o comodato fracciones del espacio otorgado en uso.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

- 9) Por necesidad de "EL INSTITUTO" de disponer de los espacios institucionales permisionados, para las operaciones propias de su objeto, siempre y cuando no sea posible su reubicación.
- 10) Cuando "EL SUBARRENDATARIO" no acepte ser reubicado por causas de interés general.
- 11) Por causas de interés público, caso fortuito o fuerza mayor mediante notificación por escrito dada a "EL SUBARRENDATARIO" con 30 días de anticipación.
- 12) Cuando "EL SUBARRENDATARIO" no obtenga, ni mantenga las licencias, Contrato de Subarrendamientos o autorizaciones que se requieran para el desarrollo de la actividad económica que desempeña.
- 13) Que el personal de "EL SUBARRENDATARIO" ofrezca servicios y/o productos diferentes al objeto materia del presente Contrato de Subarrendamiento.
- 14) Comercializar alimentos con alto contenido calórico y grasas de conformidad con el Oficio Circular 689 de fecha 19 de octubre del 2009 emitido por el Director General, en el cual se detalla la lista de dichos alimentos saludables, o, en su caso, las que se emitan con posterioridad.
- 15) Incumplimiento de la Condición Segunda y Decima Octava del presente Contrato de Subarrendamiento.
- 16) Que "EL SUBARRENDATARIO" proporcione a "EL INSTITUTO" documentos o información falsa con el objeto de cumplir con los requisitos que "EL INSTITUTO" establece para que se le otorgue el Contrato de Subarrendamiento.
- 17) Otorgamiento por parte de "EL SUBARRENDATARIO", del servicio sin la calidad y esmero requeridos.
- 18) Las demás previstas en la Ley General de Bienes Nacionales, en sus reglamentos, los Lineamientos para el Otorgamiento de Permisos de Uso Temporal Revocable y Contrato de Subarrendamientos, aprobados por el H. Consejo Técnico de "EL INSTITUTO", mediante Acuerdo número 519/2005, de fecha 23 de noviembre de 2005.

Cuando se actualice alguna de las casuales señaladas "EL INSTITUTO" dará inicio al procedimiento administrativo de recuperación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107 a 115 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGÉSIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE REVOCACIÓN.- En cualquiera de los supuestos señalados en la Condición Vigésima Quinta "EL INSTITUTO" dictará un

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

acuerdo de inicio del procedimiento de revocación, el que deberá estar fundado y motivado, indicando el nombre de "EL SUBARRENDATARIO" en contra de quien se inicia.

Al acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, se agregarán los documentos en que "EL INSTITUTO" sustente el inicio del procedimiento correspondiente, el que se desahogará conforme a lo siguiente:

- 1) "EL INSTITUTO", al día hábil siguiente a aquél en que se acuerde el inicio del procedimiento de revocación, le notificará a "EL SUBARRENDATARIO" que dispone de 15 días hábiles para acudir ante el "EL INSTITUTO", a fin de hacer valer los derechos que, en su caso, tuviere y acompañar los documentos en que funde sus excepciones y defensas. En la notificación se expresará:
 - a) El nombre de la persona a la que se dirige.
 - b) El motivo de la diligencia.
 - c) Las disposiciones legales en que se sustenta.
 - d) El lugar, fecha y hora en la que tendrá verificativo la audiencia.
 - e) El derecho de "EL SUBARRENDATARIO" a aportar pruebas y alegar en la audiencia por sí o por medio de su representante legal.
 - f) El apercibimiento de que en caso de no presentarse a la audiencia, se le tendrá por contestado en sentido afirmativo, así como por precluido su derecho para hacerlo posteriormente.
 - g) El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente, que la emite, y
 - h) El señalamiento de que el respectivo expediente queda a disposición de "EL SUBARRENDATARIO", para su consulta, en el lugar en el que tendrá verificativo la audiencia.
- 2) La audiencia se desahogará en la siguiente forma:
 - a) Se recibirán las pruebas que se ofrezcan, y se admitirán y desahogarán las procedentes, en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha en que se dicte la admisión de las mismas;
 - b) "EL SUBARRENDATARIO" formulará los alegatos que considere pertinentes, y
 - c) Se levantará acta administrativa en la que consten las circunstancias anteriores.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

- 3) Las notificaciones se harán conforme a lo dispuesto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- 4) Desahogadas las pruebas admitidas y, en su caso, habiéndose formulado los alegatos, "EL INSTITUTO" emitirá la resolución correspondiente.
- 5) La resolución deberá contener lo siguiente:
 - a) Nombre de "EL SUBARRENDATARIO".
 - b) El análisis de las cuestiones planteadas por "EL SUBARRENDATARIO", en su caso.
 - c) La valoración de las pruebas aportadas.
 - d) Los fundamentos y motivos que sustenten la resolución.
 - e) La declaración sobre la procedencia de la revocación del Contrato de Subarrendamiento.
 - f) Los términos, en su caso, para llevar a cabo la recuperación del espacio de que se trate, y
 - g) El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente, que la emite.
- 6) La resolución será notificada al interesado dentro de los 5 días hábiles siguientes a su emisión, haciéndole saber el derecho que tiene para interponer el recurso de revisión previsto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- 7) Una vez que quede firmada la resolución pronunciada, "EL INSTITUTO", que dictó la misma, procederá a ejecutarla, estando facultada para que, en caso de ser necesario, aplique las medidas de apremio previstas en el Código Federal de Procedimientos Civiles.
- 8) "EL INSTITUTO" podrá celebrar con "EL SUBARRENDATARIO", acuerdos o convenios de carácter conciliatorio en cualquier momento, siempre que no sean contrarios a las disposiciones legales aplicables.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- ENTREGA DEL ESPACIO OTORGADO.- "EL SUBARRENDATARIO" entregará el espacio en el mismo estado de conservación que lo recibió, conforme al acta de entrega-recepción, corriendo por cuenta del mismo, las reparaciones que tenga que llevar a cabo, dejando a favor de "EL INSTITUTO", aquellas mejoras o adecuaciones que hubiere efectuado.

Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

Para tal efecto, "EL INSTITUTO" y "EL SUBARRENDATARIO", realizarán una visita al espacio ocupado, a fin de revisar de acuerdo al acta de entrega-recepción, las modificaciones que se hubieren realizado, y en su caso, levantar un inventario de los trabajos que resulte necesario efectuar para que "EL INSTITUTO" reciba la superficie en las mismas condiciones en que lo entregó.

Previo a la desocupación del espacio, deberá celebrarse convenio de finiquito.

En caso de que "EL SUBARRENDATARIO" incumpla en cualquiera de los supuestos previstos en esta Condición, "EL INSTITUTO" dará inicio al procedimiento administrativo de recuperación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales, y la Condición Vigésima Sexta del presente instrumento jurídico.

VIGÉSIMA OCTAVA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.- Para lo no previsto en las presentes Condiciones, se estará en lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales, el Código Civil Federal, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el Código Federal de Procedimientos Civiles y los Lineamientos para la Contratación de Arrendamientos Inmobiliarios, Otorgamiento de Permisos de Uso Temporal Revocable y Subarrendamientos en inmuebles institucionales aprobados por el H. Consejo Técnico de "EL INSTITUTO" así como en las Políticas Generales del Programa de otorgamiento de Permisos de Uso Temporal Revocable y de Subarrendamientos.

VIGÉSIMA NOVENA.- JURISDICCION.- Para la interpretación y cumplimiento de las obligaciones que se contienen en este instrumento legal, "EL SUBARRENDATARIO" acepta expresamente someterse a la jurisdicción de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle en razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.



Contrato de subarrendamiento
Contrato de Subarrendamiento No. CTAA/020/2014

El presente Contrato de Subarrendamiento se extiende en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 04 de marzo de 2015, en tres ejemplares, quedando un ejemplar en poder de "EL SUBARRENDATARIO", y los restantes en poder de "EL INSTITUTO".

POR "EL INSTITUTO"

POR "EL PERMISIONARIO"


C. Carlos Gracia Nava
Coordinador de Conservación y Servicios
Generales.

C. Jorge Meléndez Barrón
Representante Legal Afore
XXI-BANORTE, S.A. de C.V.

ADMINISTRADORES DEL PERMISO


C. Roberto Gómez Sánchez
Coordinador Técnico de Administración
de Activos

C. Salvador Antonio Pérez Presbítero
Titular de la División de Comercialización,
Estudios e Inversiones

TESTIGO

TESTIGO


C. Guillermo Enrique Gómez Parra
Jefe de Área adscrito a la
División de Comercialización Estudios e
Inversiones


C. Brenda Irais Silva Celis
Asistente Información E2 adscrita a la
División de Comercialización Estudios e
Inversiones