CONTRATO No. DFCH-7-2019
"ARRENDAMIENTO INMUEBLE CALLE URANO NO. 4503, CIUDAD CHIHUAHUA ENERO Y FEBRERO 2019"

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, los C. José Luis Gutiérrez Rentería y Munira Maloof Arzola, al que en lo sucesivo se les designara como "EL ARRENDADOR", y por la otra, el ejecutivo federal por conducto de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales Delegación Federal Chihuahua, representada en este acto por el C. Gustavo Alonso Heredia Sapien, Encargado del Despacho, a quien en lo sucesivo se le designará como "LA ARRENDATARIA", al tenor de los siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I- DECLARA "EL ARRENDADOR", QUE:

A. Son propietarios del inmueble ubicado en la calle Urano Número 4503, Colonia Satélite, Ciudad Chihuahua, Estado de Chihuahua, según se acredita en Escritura Pública 13,679 de fecha 15 de Abril 1988, otorgada ante la fe de la Licenciada Blanca Leticia Ornelas Notaria Pública número 20 para el Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua; mediante la cual, "EL ARRENDADOR", celebró el contrato de compraventa de los inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento.

B. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.

C. Tiene el Registro Federal de Contribuyentes **GURL540314ME1** y que el número de cuenta de la boleta del predial del inmueble objeto del arrendamiento es 172-012-008.

D. Manifiestan los C.C. José Luis Gutiérrez Rentería y Munira Maloof Arzola, bajo protesta de decir verdad, que no desempeñan empleo, cargo o comisión en la Administración Pública Federal o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentran inhabilitados para el Servicio Público Federal.

E. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Av. Obregón y Progreso S/N, Localidad Puerto Palomas, Código Postal 31830, Municipio de Ascensión, Estado de Chihuahua y correo electrónico el_tornillo2@hotmail.com.

II- DECLARA "LA ARRENDATARIA", QUE:

A. Que es una Dependencia de la Administración Pública Federal, conforme lo dispuesto por los Artículos 26 y 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

B. Celebra el presente contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

C. Cuenta con la autorización del Oficial Mayor del Ramo, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante Oficio Número OM/500/428 de fecha 23 de junio de 2017.

D. Que el C. Gustavo Alonso Heredia Sapien, Encargado del Despacho de los asuntos competencia de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Chihuahua, está facultado para suscribir el presente contrato, con fundamento en el dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según consta en oficio no. 1361, de fecha 17 de diciembre 2018, emitido por la oficina de la C. Secretaria del Ramo.

E. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, la "LA ARRENDATARIA" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal 32201 para el ejercicio fiscal 2019, comunicado mediante oficio de autorización No. 511.2/699 de fecha 12 de abril de 2019 emitido por la Dirección General de Programación y Presupuesto.

F. Cuenta con el dictamen de justipreciación de renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales con el Número Genérico EA-03453-ZNA-A y Secuencial 7544 de fecha 16 enero 2019.

III- DECLARAN "LAS PARTES", QUE:

A. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.

B. Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- LOCALIZACIÓN: "EL ARRENDADOR" conviene en arrendar a "LA ARRENDATARIA" el inmueble en Calle Urano Número 4503, Colonia Satélite, Código Postal 31104, Ciudad Chihuahua, Estado de Chihuahua, con una superficie rentable (construida) de **931.15 M²** (novecientos treinta y un punto quince metros cuadrados), incluyendo 15 (quince) cajones de estacionamiento ubicados en el exterior del mismo sobre la calle Ciprés, 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.

TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE": Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usara exclusivamente para oficinas y almacén.

"EL ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni embarazar 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. No obstante, "LA ARRENDATARIA" será responsable solidaria de cualquier daño que sufra el "INMUEBLE" por dichos terceros.

CUARTA.- CONSERVACIÓN DEL "INMUEBLE": "EL ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluida la impermeabilización, goteras, falla en cableado eléctrico, reemplazo de plafones y estructuras del mismo cuando estos presenten avería por goteras, desprendimiento de enjarres y cuarteaduras en muros.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes o indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 2 (dos) días naturales después de recibido el aviso de "LA ARRENDATARIA" mediante correo electrónico a el_tornillo2@hotmail.com y/o nmaloof54@hotmail.com y vía telefónica al (614) 427-46-17 y (656)666-01-80, esta 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 o vicios ocultos del "INMUEBLE", siempre y cuando dichos defectos o vicios ocultos, no deriven de modificaciones, adaptaciones o instalaciones realizadas por "LA ARRENDATARIA".

"LA ARRENDATARIA", por su cuenta y costo hará el mantenimiento y conservación del local y sus equipos e instalaciones incluyendo las de alumbrado, energía eléctrica, incluyendo los equipos especiales instalados por "LA ARRENDATARIA".

QUINTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES: Para la realización de cualquier mejora, adaptación e instalación para equipos especiales en el inmueble arrendado en el futuro, "LA ARRENDATARIA" se compromete a solicitar por escrito vía correo electrónico la aprobación de "EL ARRENDADOR"; si "EL ARRENDADOR" no da respuesta en un término máximo de siete días naturales se entenderá aceptada la solicitud.

Para la realización de cualquier otra obra, "LA ARRENDATARIA" será la propietaria de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlos en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de "EL ARRENDADOR", en la inteligencia de que se obliga a reparar los daños que se pueden ocasionar al inmueble por el retiro de dichas instalaciones y equipos.

"LA ARRENDATARIA" podrá colocar libremente anuncios para su identificación en cualesquier parte del "INMUEBLE"; dichos anuncios serán retirados a costo de "LA ARRENDATARIA", siempre y cuando no se afecte la fachada y muros. "LA ARRENDATARIA" se compromete a entregar el edificio en las mismas condiciones en que se recibió.

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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483, fracción VI, y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

"LAS PARTES" convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando el inmueble, el contrato quedara rescindido automáticamente siempre y cuando, no quede adeudo por concepto de arrendamiento hasta el último día de ocupación y de los servicios de energía eléctrica, agua y gas natural.

SÉPTIMA.- LETREROS EXTERIORES. "EL ARRENDADOR" autoriza a "LA ARRENDATARIA" a colocar, en la fachada del inmueble, los letreros y anuncios que utiliza como imagen institucional para efectos de identificación, corriendo por su cuenta la obtención de los permisos necesarios ante la Delegación Política o autoridad correspondiente.

OCTAVA.- IMPORTE DE LA RENTA: Con base en el dictamen de justipreciación emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, "LA ARRENDATARIA", conviene en pagar a "EL ARRENDADOR", por concepto de renta mensual la cantidad de $73,146 (Setenta y Tres mil Ciento Cuarenta y Seis pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado y menos las Retenciones de impuestos.

"LAS PARTES" convienen que en ningún caso el período para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta del presente contrato, podrá ser inferior a 10 meses.

NOVENA.- FORMA DE PAGO: La renta se pagara a "EL ARRENDADOR" en mensualidades vencidas, que al efecto haya acreditado ante "LA ARRENDATARIA" y el trámite de pago se realizará de manera electrónica a la cuenta del Banco Mercantil del Norte S.A. con Número de Cuenta 06822823091 y CLABE 072150006822823091 la cual deberá ser registrada en el Sistema Integral de Administración Financiera Federal (SIAFF), conforme al siguiente procedimiento: deberá enviar el recibo factura al correo electrónico liliana.rangel@chihuahua.semarnat.gob.mx con los requisitos fiscales vigentes.

"LA ARRENDATARIA" señala que su Razón Social es Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales Delegación Federal Chihuahua, el Registro Federal de Contribuyentes es **SMA-941228-QF7**.

DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS: "LA ARRENDATARIA" reconoce que serán a su cargo las contribuciones, impuestos, derechos, aprovechamientos, cuotas por consumo y demás servicios, gasto y costos relacionados derivados de la ocupación del "INMUEBLE", salvó que será por cuenta de "EL ARRENDADOR" el pago del impuesto predial.

DECIMA PRIMERA.- PAGO DE SERVICIOS: Será por cuenta de "LA ARRENDATARIA" la contratación de todos y cada uno de los servicios relacionados con el "INMUEBLE", incluyendo los servicios telefónicos, de suministro de agua y energía eléctrica, diésel, gas natural, servicio de vigilancia, aseo y limpieza, cuando sean solicitadas y contratadas por "LA ARRENDATARIA", siempre y cuando estos no sean por vicios ocultos o reparaciones mayores u otra obligación que correspondan a "EL ARRENDADOR".

DECIMA SEGUNDA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato es del **1 de enero al 28 de febrero de 2019.**

En caso de que al término de la vigencia del contrato, ambas "PARTES" convengan la continuidad en la ocupación del "INMUEBLE" objeto del mismo, estas se sujetarán al importe de la renta que se determine 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.

DECIMA TERCERA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO: "LAS PARTES" convienen en que en el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en el caso de que "LA ARRENDATARIA" cambie su denominación.

DECIMA CUARTA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO: "EL ARRENDADOR" podrá rescindir el presente Contrato sin responsabilidad alguna, por el incumplimiento por parte de "LA ARRENDATARIA" en cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato y sin limitar, en cualquiera de los siguientes casos:

(1) Si "LA ARRENDATARIA" deja de pagar o paga inoportunamente 2 (dos) o más Rentas

(2) Si "LA ARRENDATARIA" le da un uso diferente al "INMUEBLE" del autorizado en el presente Contrato.

(3) Si "LA ARRENDATARIA" sin el consentimiento por escrito de la "ARRENDADORA" modifica el concepto y estructura de la construcción del "INMUEBLE"

(4) Si "LA ARRENDATARIA" almacena o maneja substancias contaminantes, peligrosas, corrosivas, deletéreas y/o flamables en el "INMUEBLE" o de alguna otra manera contraviene lo establecido en las leyes ambientales.

(5) Cualquier incumplimiento a los términos y condiciones del presente instrumento.

Asimismo, las "PARTES" acuerdan que el hecho de que ocurra alguno de los casos aquí mencionados como incumplimiento de "LA ARRENDATARIA" no dará lugar o derecho para que "LA ARRENDATARIA" deja de pagar las Rentas y demás accesorios aplicables, en los términos y condiciones previstos en el presente Contrato, hasta la desocupación y entrega del "INMUEBLE" a satisfacción de "EL ARRENDADOR".

Igualmente, convienen las "PARTES" que, en caso de actualizarse cualquiera de las hipótesis de incumplimiento por parte de cualquiera de las "PARTES", se podrá dar por terminado el presente contrato previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación, sin necesidad de declaración judicial del contrato.

DECIMA QUINTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACION O RESCISION: 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, siempre y cuando el "INMUEBLE" haya sido recibido a entera satisfacción por "EL ARRENDADOR", en términos de la cláusula que antecede.

DECIMA SEXTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE: "LA ARRENDATARIA" se obliga a desocupar y devolver el "INMUEBLE" al "EL ARRENDADOR", a más tardar en la fecha establecida en la cláusula DECIMA SEGUNDA, en caso de que las partes no convengan la continuidad de la ocupación del "INMUEBLE" o bien, al momento que se genera una causa de terminación o rescisión del presente instrumento; y con el deterior natural causado por el uso.

DECIMA SÉPTIMA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES: "LAS PARTES" convienen 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.

DECIMA OCTAVA.- JURISDICCION E INTERPRETACION: Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, "LAS PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua; renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

El presente contrato de arrendamiento se firma en cuatro ejemplares, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el 12 de abril 2019.

POR "LA ARRENDATARIA"	POR "EL ARRENDADOR"
C. Gustavo Alonso Heredia Zapien "Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Chihuahua, previa designación firma el presente el Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en el Estado de Chihuahua.	**C. José Luis Gutiérrez Rentería** Propietario **C. Munira Maloof Arzola** Propietaria