



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNIII-02/2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL C. SERGIO FORTINO PAREDES VERDUGO, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA, EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO", REPRESENTADO POR EL LICENCIADO RAMÓN NÚÑEZ ROMERO EN SU CARÁCTER DE DELEGADO ADMINISTRATIVO DE LA SALA REGIONAL DEL NOROESTE III, Y A QUIENES CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES" AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES.

DECLARACIONES

- I. Declara el "ARRENDADOR", por su propio derecho que:
 - A. Es propietario del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en Paseo Niños Héroes 520 Oriente, colonia Centro, código postal 80000, Culiacán, Sinaloa, según se acredita con instrumento notarial número 3,045, de fecha 22 de noviembre de 1995, otorgado ante el licenciado Donaciano Garzón López, Notario Público número 126, del Estado de Sinaloa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 107, el 1 de diciembre de 1995.
 - B. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.
 - C. Cuenta con clave de Registro Federal de Contribuyentes número [REDACTED] y que el número de Clave Catastral es 07-000-004-016-066-001.
 - D. Se identifica con credencial para votar número [REDACTED], expedida por el Instituto Federal Electoral.
 - E. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNIII-02/2016

F. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Paseo Niños Héroes 520 Oriente, piso 3, colonia Centro, código postal 80000, Culiacán, Sinaloa.

II. Declara el "ARRENDATARIO", por conducto de su representante que:

- A. Es un Tribunal de lo contencioso-administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de diciembre de 2007.
- B. Celebra el presente contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y de su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- C. El licenciado Ramón Núñez Romero, en su carácter de Delegado Administrativo de la Sala Regional del Noroeste III, cuenta con las facultades legales suficientes para celebrar el presente instrumento, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 fracciones V y VI del Reglamento Interior del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa.

El representante del "ARRENDATARIO", bajo protesta de decir verdad, manifiesta que sus facultades no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna.

- D. Los compromisos que con motivo del presente contrato se generen para el ejercicio fiscal 2016, quedaran sujetos a la disponibilidad financiera y presupuestaria que aprueba la H. Cámara de Diputados en el Presupuesto de Egresos de la Federación.
- E. 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 Secuencial número 07-12-5454 y Genérico número A-18242-2, de fecha 31 de diciembre de 2012.
- F. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Paseo Niños Héroes 520 Oriente, colonia Centro, código postal 80000, Culiacán, Sinaloa.



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNIII-02/2016

III. Declaran "LAS PARTES", que:

- A. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, desión, 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 al "ARRENDATARIO" el inmueble ubicado Paseo Niños Héroes 520 Oriente, colonia Centro, código postal 80000, Culiacán, Sinaloa, con una superficie rentable de 1,207.75 metros cuadrados y 33 cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

SEGUNDA.- ENTREGA DEL "INMUEBLE":

El "ARRENDADOR" se obliga a entregar al "ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" a partir de la vigencia del presente contrato. Asimismo, "LAS PARTES" están de acuerdo en omitir el acta de entrega-recepción correspondiente, tomando en consideración que el "ARRENDATARIO" continuará arrendando el "INMUEBLE", dándolo por recibido a entera satisfacción, de acuerdo a las características y especificaciones contenidas en el **Anexo número 1**.

Asimismo, el "ARRENDADOR" entrega el inmueble objeto del arrendamiento con todos los permisos y autorizaciones vigentes en lo referente a disposiciones sanitarias y las que se requieran para garantizar el uso a que está destinado el "INMUEBLE" y en general de todos aquellos que dicte el Gobierno Federal, Estatal y Municipal, los cuales se han obtenido y/o deberán obtenerse por cuenta del "ARRENDADOR"; ante su ausencia, aquellos serán obtenidos por el "ARRENDATARIO", con cargo a las cantidades que mensualmente pague por concepto de arrendamiento.

TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE":

"LAS PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará para oficinas de la Sala Regional del Noroeste III del "ARRENDATARIO".



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNIII-02/2016

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 al "ARRENDATARIO" 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 de elevadores, escaleras de emergencia y de servicio, vidrios, cisternas, bombas de agua, tinacos, hidrantes, tomas siamesas, sistema de aire acondicionado o lavado.

"LAS PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito del "ARRENDATARIO", éste quedará autorizado 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 el "ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del "INMUEBLE".

La vigilancia y resguardo de bienes dentro del inmueble será responsabilidad única y por cuenta del "ARRENDATARIO".

QUINTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:

El "ARRENDADOR" expresa su conformidad para que el "ARRENDATARIO", de así requerirlo, lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones de cualquier tipo necesarias en el "INMUEBLE" arrendado.

Para la realización de cualquier otra obra, el "ARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR" quien contará con 5 días hábiles para dar respuesta al "ARRENDATARIO", transcurrido este plazo sin emitir la respectiva respuesta, se entenderá que el "ARRENDADOR" aprueba la obra.

El "ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones 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".



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNIII-02/2016

En caso de que el contrato se dé por terminado por cualquier motivo o circunstancia, el **"ARRENDATARIO"** podrá retirar o dejar aquellas instalaciones que haya realizado tales como muros, vidrios, puertas, tomas de agua, contactos eléctricos, apagadores, entre otros.

SEXTA.- SINIESTROS:

El **"ARRENDATARIO"** 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.

Para el caso de siniestros no imputables al **"ARRENDATARIO"**, el **"ARRENDADOR"** lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del **"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:

Con base en el dictamen emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el **"ARRENDATARIO"** conviene en pagar al **"ARRENDADOR"**, en concepto de renta mensual para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, la cantidad de **\$120,130.08 (Ciento veinte mil ciento treinta pesos 08/100)**, más el Impuesto al Valor Agregado dando un total de **\$139,350.90 (Ciento treinta y nueve mil trescientos cincuenta pesos 90/100 M.N.)**, menos la retención del 10.67%, correspondiente a las dos terceras partes del Impuesto al Valor Agregado, por un importe de **\$12,813.88 (Doce mil ochocientos trece pesos 88/100 M.N.)**, menos el 10% de la retención del Impuesto Sobre la Renta que asciende a la cantidad de **\$12,013.01 (Doce mil trece pesos 01/100 M.N.)**, quedando un total de **\$114,524.02 (Ciento catorce mil quinientos veinticuatro pesos 02/100 M.N.)**.

"LAS PARTES" convienen en que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año; así mismo **"LAS PARTES"** acuerdan que el monto podrá incrementarse de conformidad con el Acuerdo que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas federales en los contratos de arrendamiento de inmuebles que celebren, que emita la Secretaría de la Función Pública.

5



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNIII-02/2016

El "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe relativo al Impuesto al Valor Agregado, mismo que deberá presentarse desglosado en el o los comprobantes fiscales vigentes. Cualquier otro impuesto que se cause derivado del presente contrato será cubierto por el "ARRENDADOR".

OCTAVA.- FORMA DE PAGO:

El "ARRENDATARIO" pagará por el arrendamiento del "INMUEBLE" al "ARRENDADOR", el importe indicado en la Cláusula SEPTIMA, en mensualidades vencidas, en moneda nacional, dichos pagos se tramitarán en las oficinas de la Delegación Administrativa de la Sala Regional del Noroeste III del "ARRENDATARIO", ubicadas en Paseo Niños Héroes 520 Oriente, colonia Centro, código postal 80000, Culiacán, Sinaloa, a más tardar dentro de los 20 (veinte) días naturales contados a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva, conforme al siguiente procedimiento.

Los pagos se efectuarán a través de la Tesorería del "ARRENDATARIO" en la cuenta interbancaria a 18 dígitos del "ARRENDADOR".

El "ARRENDADOR" enviará el o los comprobantes fiscales vigentes al correo electrónico ramon.nunez@tfjfa.gob.mx y además en formato PDF, y además lo presentará de manera personal, y la Delegación Administrativa de la Sala Regional del Noroeste III, dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes al de su recepción, llevará a cabo la verificación de datos tales como: requisitos fiscales, descripción, precios unitarios, cantidad, cálculos e importe y si éstos son correctos, continuará el procedimiento para el pago del arrendamiento.

En caso de errores o deficiencias en el o los comprobantes fiscales vigentes y/o su documentación anexa, dentro de un plazo de 3 (tres) días hábiles siguientes al de su recepción, la Delegación Administrativa de la Sala Regional del Noroeste III, lo o los rechazará indicando por escrito al "ARRENDADOR" las deficiencias que deberá corregir, para que éste los envíe y presente de nueva cuenta e inicie nuevamente el trámite de pago.

NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS:

Será por cuenta del "ARRENDADOR" el pago de los gastos que se originen por concepto de mantenimiento de elevadores y de equipos e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, seguridad y vigilancia de áreas comunes, suministro de agua potable, impuesto predial, la impermeabilización de techos, pisos y paredes, así como la limpieza y mantenimiento de fachadas y vidrios de áreas comunes.



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNIII-02/2016

DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS:

Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, servicio telefónico, seguridad y vigilancia, internet y limpieza a muebles e inmueble de la Sala Regional del Norte Centro III.

DÉCIMA PRIMERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:

La vigencia del presente contrato será de un año, la cual empezará a correr a partir del día 1 de enero hasta el día 31 de diciembre de 2016.

En el caso de que al término de la vigencia del contrato, "LAS PARTES" convengan la continuidad en la ocupación del "INMUEBLE" objeto del mismo, éstas 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.

DÉCIMA SEGUNDA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:

"LAS PARTES" convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en el caso de que el "ARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

DÉCIMA TERCERA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

DÉCIMA CUARTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN:

A la terminación o rescisión de este contrato, el "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

DÉCIMA QUINTA.- DEVOLUCIÓN DEL "INMUEBLE":

El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso, mediante acta de entrega-recepción que se firme al efecto y en la que conste la plena conformidad del "ARRENDADOR".

DÉCIMA SEXTA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES:



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNIII-02/2016

“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.

DÉCIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACION:

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato “LAS PARTES” se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales competentes ubicados en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando en consecuencia a cualesquier otro fuero a que pudieren tener derecho ahora o en el futuro por razones de domicilio u otras causas.

El presente contrato de arrendamiento se firma en 4 ejemplares, por las partes que en él intervienen en Culiacán, Sinaloa, el 10 de diciembre de 2015.

POR EL “ARRENDADOR”

C. SERGIO FORTINO PAREDES
VERDUGO

POR EL “ARRENDATARIO”

LIC. RAMÓN NÚÑEZ-ROMERO
DELEGADO ADMINISTRATIVO DE
LA SALA REGIONAL DEL
NOROESTE III

La presente hoja de firmas forma parte del contrato No. TFJFA-SOA-SRNIII-02/2015, suscrito el día 10 del mes de diciembre de 2015.



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y
ADMINISTRATIVA

SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNIII-02/2016

ANEXO NÚMERO 1

CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS EN LAS QUE SE ENTREGA EL INMUEBLE

En el presente acto, el "ARRENDATARIO", realiza la entrega material del inmueble ubicado en Paseo Niños Héroes número 520 Oriente Colonia Centro, C.P. 80000 Culiacán Sinaloa, al "Arrendatario", quien lo recibe a su entera satisfacción, estando en las condiciones siguientes:

Obra civil edificio y estacionamiento realizadas por "El Arrendador":

1. Muros de oficinas: En buen estado.
2. Hidráulica y sanitaria: En buen estado y funcionando.
3. Aire acondicionado integral Instalado por el Tribunal en buen estado.
4. Piso en área de oficinas: En buen estado.
5. Acabados exteriores: En buen estado.
6. Iluminación: En buen estado y funcionando.
7. Estructura metálica: En buen estado.
8. Plafón: En buen estado.
9. Fachada: En buen estado.
10. Estacionamiento: 33 cajones.

Instalaciones especiales, equipos, elementos accesorios y obras complementadas por "El Arrendatario":

1. Servicio de Telefonía en arrendamiento con la empresa Axtel; el servicio de internet, así como el conmutador y teléfonos se encuentran en arrendamiento y funcionando con la empresa Alestra.
2. Cuatro equipos de aire acondicionado integrales, los cuales dos son de 20 toneladas y 2 de 15 toneladas, además 2 aires acondicionado tipo mini split de una tonelada cada uno propiedad del arrendador y 4 aparatos de aire acondicionado mini split propiedad del Tribunal y funcionando, tres de una tonelada y 1 de dos toneladas.
3. Red informática compuesta por: 2 Servidores físicos, 2 switches, 1 Rack de altura completa, 1 Rack de la Empresa Alestra, 60 PC's, 6 multifuncionales, 1 UPS de 15 KVA, cableado estructurado, 81 contactos dobles de corriente regulada, 82 de corriente no regulada
4. Las persianas de todo el inmueble son propiedad del arrendador.
5. Se cuenta con dos hidrantes, propiedad del arrendador.

POR EL "ARRENDADOR"

SR. SERGIO FORTINO PAREDES
VERDUGO

POR EL "ARRENDATARIO"

LIC. RAMÓN NÚÑEZ ROMERO
DELEGADO ADMINISTRATIVO DE LA
SALA REGIONAL DEL NOROESTE III

La Delegación Administrativa de la Sala Regional del Noroeste III del Tribunal de Justicia Administrativa, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 113, fracciones I y III de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la información Pública, y Trigésimo Octavo, fracciones I y II, y Cuadragésimo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; indica que fueron suprimidos de la versión pública el RFC y el número de folio de la credencial de elector del arrendador, información considerada legalmente como confidencial, por actualizar lo señalado en dichos supuestos normativos. Firma el Delegado Administrativo.