

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. ANDRÉS DIONISIO OCAÑA DE LEÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR", REPRESENTADO POR SU APODERADA GENERAL LA SRA. CRUZ ORGELIA DE LEÓN OROZCO, 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 "ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y APODERADO LEGAL, LIC. ENRIQUE MENDOZA MORFÍN; LOS CUALES SE SUJETAN A LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:**

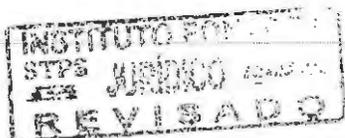
### DECLARACIONES

#### A) Declara el "ARRENDADOR" bajo protesta de decir verdad, que:

- I.- El Sr. Andrés Dionisio Ocaña de León, es propietario del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, en la Cuarta Calle Oriente número 6, colonia Centro, C.P. 30700, en Tapachula, Chiapas, como así lo acredita con la escritura No. 8,115, de fecha 15 de abril de 1993, ante la fe del Lic. Gustavo A. Morales Urioste, Notario Público No. 61 de Tapachula, Chiapas, propiedad que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Tapachula Chiapas, bajo el número 255, del libro 2º, volumen II, de la sección Primera, a fojas 256; inmueble identificado en la cuenta predial con clave catastral número 01-03-012-020; y del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", una superficie de 44.33 metros cuadrados.
- II.- No existe impedimento o causa legal alguna que limite al ARRENDATARIO el uso de las instalaciones y servicios.
- III.- La Sra. Cruz Orgelia de León Orozco, acredita su personalidad como apoderada legal del Sr. Andrés Dionisio Ocaña de León, con la escritura pública número 6913, de fecha 02 de agosto de 1991, otorgada ante la fe del Lic. Gustavo Antonio Morales Urioste, notario público número 61 de Tapachula, Chiapas, donde consta que se le confirió un poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y para actos de riguroso dominio, facultades que declara bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas ni modificadas a la presente fecha, y se identifica con su credencial para votar con clave de elector [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con fecha de vigencia al año 2029 y se encuentra inscrita en el registro federal de contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la clave [REDACTED].
- IV.- 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.
- V.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED].

#### B) Declara el "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, creado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 24 de abril del 2006.



Eliminado CLAVE DE ELECTOR. Ubicada en el octavo renglón del quinto párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. Motivación: es una clave única e irreplicable, que por su estructura permite identificar al titular, su edad y fecha de nacimiento, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

Eliminado RFC DE PERSONA FÍSICA. Ubicado en: décimo primer renglón del quinto párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y el Criterio 19/17 emitido por el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales. Motivación: es una clave de carácter fiscal, única e irreplicable, que permite identificar al titular, su edad y fecha de nacimiento, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

Eliminado DOMICILIO. Ubicado en el primer y segundo renglón del séptimo párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. Motivación: es el lugar de residencia habitual de una persona física para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, en el que no puede ser molestado sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.



- 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 219,906, de fecha 08 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 de la Ciudad de México, instrumento inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-18022019-194310, el día 18 de febrero del 2019, con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, así como 40, 41, 45 y 46 de su Reglamento.
- IV.- Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, el "ARRENDATARIO" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal No. 32201, la cual se encuentra debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- V.- El presente contrato fue celebrado con fundamento en el artículo 4 del 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.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 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.- Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

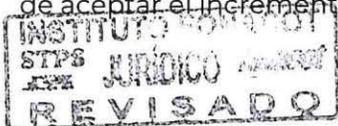
**CLÁUSULAS**

**Primera.- Inmueble arrendado.-** El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", la oficina que se encuentra ubicada en el inmueble de la Cuarta Calle Oriente número 6, colonia Centro, C.P. 30700, en Tapachula, Chiapas, con una superficie rentable de 44.33 metros cuadrados, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

**Segunda.- Vigencia.-** La vigencia del presente contrato será forzosa para el "ARRENDADOR" y voluntaria para el "ARRENDATARIO", la cual empezará a correr a partir del 1º de junio del 2019 y hasta el 31 de mayo del 2021, quedando entendido entre las partes que dicha vigencia podrá prorrogarse, bastando para ello que el "ARRENDATARIO" continúe ocupando el "INMUEBLE", en cuyo caso quedará a la elección de este último acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato el "ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del local arrendado, tendrá preferencia en igualdad de circunstancias frente a otros posibles arrendatarios, para celebrar un nuevo contrato sujeto a los términos y condiciones que entonces convenga a las partes, salvo lo relativo a la renta.

Ambas partes convienen que, para la renovación del contrato, el incremento en el precio de la renta será negociada de común acuerdo, y convienen las partes en suscribir conjuntamente el documento donde se haga constar su voluntad de aceptar el incremento negociado.





Para la celebración de un nuevo acuerdo de voluntades, el "ARRENDADOR" con tres meses de anticipación al vencimiento del presente vínculo jurídico, deberá enviar por escrito su pretensión de incremento en el monto de la renta, a las oficinas administrativas del "ARRENDATARIO" en la localidad, y ésta se compromete a tramitar ante la dependencia correspondiente, dictamen de justipreciación de rentas respecto de la cantidad solicitada por el "ARRENDADOR", cuando ésta supere el porcentaje anual autorizado por la Secretaría de la Función Pública, en tanto el "ARRENDATARIO" pagará el mismo importe de renta consignado en el presente instrumento, en el entendido de que una vez autorizado el incremento, se hará el pago retroactivo a partir de la fecha de suscripción del nuevo vínculo jurídico y conforme a los mecanismos previstos en los Lineamientos para el arrendamiento de inmuebles, así como lo dispuesto en la Política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento inmobiliario.

En caso de terminación anticipada, el "ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito, a través de su representante al "ARRENDADOR", su voluntad de dar por terminado el contrato por lo menos con treinta días de anticipación.

**Tercera.- Importe de la renta.-** El "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de \$4,500.00 (cuatro mil quinientos pesos 00/100 M. N.), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

**Cuarta.- Forma de pago.-** La renta señalada en la Cláusula que antecede será cubierta por el "ARRENDATARIO" mediante mensualidades vencidas, a través de depósito o transferencia que realizará a la [REDACTED] que el "ARRENDADOR" tiene a su favor en el Banco Banamex, S.A., Sucursal 130 Tapachula, Chiapas, dentro de los siguientes veinte días naturales a la entrega del recibo correspondiente del mes vencido.

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

**Quinta.- Pago de servicios.-** Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono y suministro de agua potable.

**Sexta.- Entrega del "INMUEBLE".-** El "ARRENDADOR" se obliga a entregar al "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.

INSTITUTO FONACOT  
STPS  
JURÍDICO  
REVISADO

Eliminado DATOS BANCARIOS (No. de Cuenta y CLABE). Ubicados en: tercer y cuarto renglón del cuarto párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y el Criterio 10/17 emitido por el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales; Motivación: A través de ellos se puede acceder a información relacionada con el patrimonio de una persona física o moral y/o realizar diversas transacciones, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.



**Séptima.- Uso del "INMUEBLE".-** Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará como oficinas de atención al público.

El "ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del "INMUEBLE" arrendado a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

El "ARRENDADOR" autoriza 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.

**Octava.- Conservación del "INMUEBLE".-** El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las cisternas y los tinacos.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 8 (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 y vicios ocultos del "INMUEBLE".

**Novena.- Mejoras, adaptaciones y modificaciones.-** El "ARRENDADOR" expresa su conformidad para que el "ARRENDATARIO" lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "INMUEBLE" arrendado, así como anuncios o marquesinas, que se incluyan en la relación que debidamente firmada por las partes se agrega al presente contrato como ANEXO 2 para formar parte integrante del mismo. Para la realización de cualquier otra obra, el "ARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR".

El "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 arrendamiento, sin requerir del consentimiento del "ARRENDADOR".

**Décima.- 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, 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 "ARRENDATARIO", el "ARRENDADOR" la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio 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.



**Décima**

**Primera.- Subsistencia del contrato.-** Las "PARTES" convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en caso de que el "ARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

**Décima**

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

**Décima**

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

**Décima**

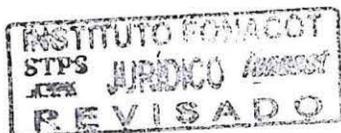
**Cuarta.- Devolución del "INMUEBLE".-** El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

**Décima**

**Quinta.- Disposiciones legales aplicables.-** Las "PARTES" convienen en que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

**Décima**

**Sexta.- Jurisdicción e interpretación.-** Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las "PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.





**LEÍDO EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES QUE EN EL INTERVIENEN, LO RATIFICAN Y LO FIRMAN, EXPRESANDO SU CONFORMIDAD EN LA CIUDAD DE MÉXICO, EL DÍA 22 DE MAYO DE 2019, POR TRIPLICADO, QUEDANDO DOS EJEMPLARES EN PODER DEL ARRENDATARIO Y UNO EN PODER DEL ARRENDADOR.**

**EI "ARRENDADOR"**

**SRA. CRUZ ORGELIA DE LEÓN OROZCO**  
Apoderado Legal

**POR EI "ARRENDATARIO"**

**LIC. ENRIQUE MENDOZA MORFÍN**  
Subdirector General de Administración  
y Apoderado Legal

**Área usuaria**

  
**LIC. ENRIQUE GUTIÉRREZ  
VÁZQUEZ**  
Director Estatal Tuxtla Gutiérrez

CONTRATO No. I-AR-2019-011  
Vo. Bo.: Lic. Jacinto Polanco Monterrubio

Vo. Bo.: Erika Amelia Villalobos Camacho

Elaboró: Lic. Leticia Velis Delgadillo

Supervisó: Mtro. Gerardo Roberto Pigeón Solórzano



**ANEXO 1**

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN 4ª CALLE ORIENTE, NÚMERO 6, ENTRE CENTRAL Y 1ª SUR, COLONIA CENTRO, C.P. 30700, TAPACHULA DE CÓRDOVA Y ORDOÑEZ, CHIAPAS.

En Tapachula de Córdoba y Ordoñez, Chiapas, siendo las 11:00 horas del día 22 de mayo de 2019, se reunieron en las oficinas que ocupa la Representación en Tapachula, sita en 4ª Calle Oriente, Número 6, entre Central y 1ª Sur, Colonia Centro, C.P. 30700, Tapachula de Córdoba y Ordoñez, Chiapas, el Director Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, Lic. Enrique Gutiérrez Vázquez, que en lo sucesivo se podrá llamar el área usuaria y la Sra. Cruz Orgelia de León Orozco en su carácter de Apoderada Legal del Sr. Andrés Dionisio Ocaña de León, propietario del inmueble señalado con anterioridad, a quien se le denominara el arrendador, para proceder a la entrega - recepción del inmueble anteriormente descrito. -----

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en 4ª Calle Oriente, Número 6, entre Central y 1ª Sur, Colonia Centro, C.P. 30700, Tapachula de Córdoba y Ordoñez, Chiapas, para ser ocupado por la oficina del INSTITUTO FONACOT y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:-----

Superficie de 44.33 mts. para oficina de atención al público del Instituto FONACOT, recibándose con: dos lámparas ahorradoras de luz y dos contactos.-----

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 22 de mayo de 2019, por los que en ella intervinieron.-----

**EL "ARRENDADOR"**

**ÁREA USUARIA**



**SRA. CRUZ ORGELIA DE LEÓN OROZCO**  
Apoderado Legal



**LIC. ENRIQUE GUTIÉRREZ VÁZQUEZ**  
Director Estatal Tuxtla Gutiérrez

ANEXO 2

22 de mayo de 2019.

A quien corresponda:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupan las instalaciones de la Representación del INSTITUTO FONACOT en Tapachula de Córdova y Ordoñez, Chiapas, no se realizarán trabajos de remodelación o adecuación, sin embargo, expresa su conformidad para llevar a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones en anuncios o marquesinas, las cuales quedarán 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, pertenecerán a éste, teniendo la facultad para retirarlas en cualquier momento con el consentimiento del arrendador.

Sin más de momento, espero que lo anterior sea de utilidad.

**EL "ARRENDADOR"**



**SRA. CRUZ ORGÉLIA DE LEÓN OROZCO**  
Apoderado Legal

**ÁREA USUARIA**



**LIC. ENRIQUE GUTIÉRREZ VÁZQUEZ**  
Director Estatal Tuxtla Gutiérrez