



CONTRATO NO. I-AR-2019-040

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte los CC. Graciela Haro Vda. de Valenzuela, María Mercedes Valenzuela Haro, Joaquín Gabriel Valenzuela Haro, Salvador German Valenzuela Haro, Juan Clemente Valenzuela Haro, Luz María Valenzuela Haro y María Concepción Graciela Valenzuela Haro, representados en este acto por el Sr. Héctor Manuel Nieves Piña, en su carácter de representante legal, a quien en lo sucesivo se le denominará el "ARRENDADOR", y por la otra el Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, representado en este acto por su Apoderado Legal, Mtro. José Zé Gerardo Cornejo Niño, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el "ARRENDATARIO", los cuales se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

**DECLARACIONES**

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

- I.- Con fecha 11 de junio de 1996, se dictó declaratoria de herederos relativos al juicio intestamentario a bienes de Gabriel Valenzuela Gómez, a favor de los señores Graciela Haro Solís, María Mercedes Valenzuela Haro, Joaquín Gabriel Valenzuela Haro, Salvador German Valenzuela Haro, Juan Clemente Valenzuela Haro, Luz María Valenzuela Haro y María Concepción Graciela Valenzuela Haro, señalándolos como herederos universales de la masa hereditaria.
- II.- Es cesionario del inmueble ubicado en Avenida 16 de Septiembre número 8, Locales 1 y 2, Col. Centro, San Juan del Río, Querétaro, C.P. 76800; tal y como consta en el contrato de cesión de derechos hereditarios de fecha 4 de enero de 2001, celebrado con los Señores Graciela Haro Viuda de Valenzuela, María Mercedes Valenzuela Haro, Joaquín Gabriel Valenzuela Haro, Salvador German Valenzuela Haro, Juan Clemente Valenzuela Haro, Luz María Valenzuela Haro y María Concepción Graciela Valenzuela Haro (LOS CEDENTES); inmueble el cual otorga en arrendamiento a la "ARRENDATARIA" una superficie de 64.36 metros cuadrados.
- III.- Cuenta con las facultades legales necesarias para la celebración del presente contrato, tal y como se acredita con la escritura pública número 1,509 de fecha 4 de enero de 2001, otorgada ante la fe del Lic. Felipe de Jesús Muñoz Gutiérrez, Notario Público Número 8, en San Juan del Río, Querétaro, las cuales, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que a la fecha no le han sido limitadas, modificadas, ni revocadas y están vigentes.
- IV.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- V.- Se identifica en este acto con credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con una vigencia al año 2020.
- VI.- El Registro Federal de Contribuyentes es el [REDACTED] y el número de clave catastral del inmueble objeto de arrendamiento en el presente contrato es el 160100102003032.
- VII.- 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 encontrarse inhabilitados para el servicio público.
- VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]

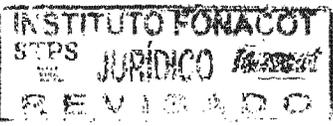
Eliminado OCR o NÚMERO IDENTIFICADOR. Ubicado en el primer renglón del séptimo párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113, fracción I, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el diverso artículo 3, fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. Motivación: es un número donde los primeros cuatro dígitos corresponden a la clave de la sección de residencia del ciudadano, por lo que permite identificar el domicilio de su titular, el cual es un dato personal de carácter confidencial.

Eliminado RFC DE PERSONA FÍSICA. Ubicado en: primer renglón del octavo 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 1917 emitido por el Instituto Nacional de Transparencia y Acceso a la Información y Protección de Datos Personales. Motivación: es una clave de carácter fiscal, única e irrevocable, 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 décimo 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.

**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.





- 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 220,592, de fecha 9 de agosto del 2019, otorgada ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, Notario Público número 35 del Distrito Federal hoy Ciudad de México.
- 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 en apego al Dictamen Valuatorio de fecha 12 de junio de 2019, con Solicitud número 2019-1476, Genérico A-3029-A-ZNB y Secuencial 02-19-205 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales a que se refiere el artículo 143 fracción XII de la Ley General de Bienes Nacionales.
- VI.- La superficie mencionada en la Cláusula Primera del presente instrumento será distribuida de la siguiente forma:  
  
Superficie ocupada en metros cuadrados por servidores públicos: 8.00 metros cuadrados; áreas de uso común: 3.52 metros cuadrados y áreas complementarias: 52.84 metros cuadrados.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06760 Ciudad de México.

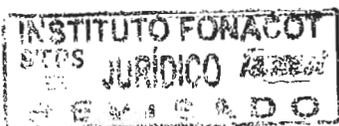
**C) Declaran las "PARTES", que:**

- 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.- Localización.-** El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Avenida 16 de Septiembre No. 8, Locales 1 y 2, Colonia Centro, C.P. 76800 en San Juan del Río, Querétaro, con una superficie rentable de 64.36 metros cuadrados en lo sucesivo el "INMUEBLE".
- Segunda.- 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.
- Tercera.- 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.

**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, cisternas, bombas de agua y tinacos.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 8 días después de recibido el aviso por escrito del "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".

**Quinta.-**

**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".

**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, 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.

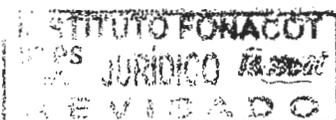
**Séptima.-**

**Importe de la renta.-** Con base en el Dictamen Valuatorio con número de Solicitud 2019-1476, Genérico A-3029-A-ZNB y Secuencial 02-19-205 de fecha 12 de junio de 2019, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$11,540.00 (Once mil quinientos cuarenta pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

**Octava.-**

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

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





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

Las "PARTES" convienen que, en caso de existir algún tipo de adeudo de arrendamientos anteriores, por concepto de contratación de servicios (teléfono, cable, internet, etc.), así como, servicios principales (agua, luz, predial, etc.) En general, cualquier tipo de servicio anterior a la Acta de Entrega-Recepción del inmueble (Anexo 1), "EL ARRENDADOR" se obliga a cubrir, aclarar y solventar, ante cualquier instancia requirente de adeudos anteriores y sacar en paz al "ARRENDATARIO", a efecto, de que éstos, no ocasionen al "ARRENDATARIO" daños y perjuicios, por suspensión en sus actividades que impidan el cumplimiento de su objetivo Institucional.

**Décima.- Vigencia del contrato.-** La vigencia del presente contrato será forzoso para el "ARRENDADOR" y voluntario para el "ARRENDATARIO", el cual empezará a correr a partir del **15 de agosto de 2019 al 30 de abril de 2021**, quedando entendido entre las partes que el mismo podrá prorrogarse hasta por un período igual bastando para ello que el "ARRENDATARIO" continúe ocupando el "INMUEBLE", en cuyo caso quedará a la elección de esta última acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato el "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, así mismo, convienen las partes en suscribir conjuntamente el documento donde se haga constar su voluntad de aceptar el incremento negociado.

Para la celebración de un nuevo acuerdo de voluntades, el "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 sujetará al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. En tanto, el "ARRENDATARIO" pagará el mismo importe de renta consignado en el presente instrumento, en el entendido de que una vez autorizado el incremento, se llevará a cabo la suscripción de un nuevo vínculo jurídico, conforme a los mecanismos previstos en los Lineamientos para el arrendamiento de inmuebles, así como lo dispuesto en la Política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento inmobiliario.

En caso de terminación anticipada, el "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.

**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 en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Para todos los efectos que se deriven de este contrato las "PARTES" señalan como sus domicilios convencionales, el "ARRENDADOR" en [redacted] y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, C.P. 06760, Colonia Roma Sur, Ciudad de México.

Leído que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enteradas de todo su alcance y fuerza legal lo ratifican y lo firman por triplicado, el día 13 de agosto de 2019, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

**EI "ARRENDADOR"**

**LIC. HÉCTOR MANUEL NIEVES PIÑA**  
Representante Legal

**EI "ARRENDATARIO"**

**MTR. JOSÉ ZÉ GERARDO CORNEJO NIÑO**  
Apoderado Legal

**ÁREA USUARIA**

**LIC. ELSA MARÍA GARCÍA CARRILLO**  
Directora Estatal en Querétaro

**CONTRATO No. I-AR-2019-040**

**ÁREA CONTRATANTE**

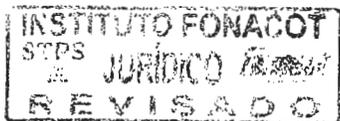
Lic. Jacinto Polanco Monterrubio

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

Vo. Bo. Erika Amelia Villalobos Camacho

Elaboró: Lic. Margarita Solórzano Hernández

Supervisó: Lic. Ricardo Alfredo Peralta Martínez



Eliminado DOMICILIO. Ubicado en el segundo y tercer 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 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.



**ANEXO 1**

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA 16 DE SEPTIEMBRE NO. 8, LOCALES 1 Y 2, COLONIA CENTRO, SAN JUAN DEL RIO QUERETARO, C.P. 76800.-----

En la Ciudad San Juan del Rio, Querétaro, siendo las 11:00 horas del día 13 de agosto de 2019, se reunieron en las oficinas que ocupa la Representación de San Juan del Rio, sita en Avenida 16 de septiembre No. 8, locales 1 y 2, Colonia Centro, C.P. 76800, San Juan del Rio Querétaro, la Directora Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, Lic. Elsa María García Carrillo, que en lo sucesivo se podrá llamar el área usuaria y el Lic. Héctor Manuel Nieves Piña, en su carácter de arrendador, para proceder a la entrega - recepción del inmueble anteriormente descrito.-----

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Avenida 16 de septiembre No. 8, locales 1 y 2, Colonia Centro, San Juan del Rio Querétaro, C.P. 76800, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:-----

Superficie de 64.36 metros cuadrados, recibándose con: 5 (cinco) contactos dobles, 3 (tres) apagadores, 7 (siete) lámparas, un medio baño y sin energía eléctrica en la primera sección.-----

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 13 de agosto de 2019, por los que en ella intervinieron.-----

**EI "ARRENDADOR"**

**"ÁREA USUARIA"**

**LIC. HÉCTOR MANUEL NIEVES PIÑA**  
**Representante Legal**

**LIC. ELSA MARÍA GARCÍA CARRILLO**  
**Directora Estatal en Querétaro**



ANEXO 2

13 de agosto 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 San Juan del Río, Querétaro, 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"

**LIC. HÉCTOR MANUEL NIEVES PIÑA**  
Representante Legal

"ÁREA USUARIA"

**LIC. ELSA MARÍA GARCÍA CARRILLO**  
Directora Estatal en Querétaro