



**TRABAJO**  
SECRETARÍA DEL TRABAJO  
Y PREVISIÓN SOCIAL



**Contrato No. I-AR-2021-016**

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la empresa **INMOBILIARIA ALPA, S.A. de C.V.**, a la que en lo sucesivo se le denominará el **"ARRENDADOR"**; representado en este acto por su administrador único el **C. José de Jesús Denetro García** 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 el **C. José Zé Gerardo Cornejo Niño**, quienes se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

### DECLARACIONES

#### A) Declara el "ARRENDADOR" por conducto de su representa legal, que:

I.- Su representada se constituyó como una sociedad anónima, legalmente constituida de conformidad con la legislación mexicana, según consta en la escritura pública número 1,873, de fecha 14 de marzo de 1962, otorgada ante la fe de la Lic. Hilda Guyot Le Blanc, notaría pública número 22 en la Ciudad de Puebla, Puebla, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Puebla con el número 54, a fojas 56, Tomo XX y por la constitución bajo el número 193, a fojas 216, Tomo LXV, Libro Tercero Auxiliar, el día 5 de septiembre de 1962.

Mediante instrumento número 52,615 de fecha 7 de febrero de 1996, otorgado ante la fe del Lic. Sergio Tinoco Loera, titular de la notaría pública número 5 de la Ciudad de Puebla, Puebla, se acordó la adopción del régimen de Capital Variable y la reforma total de sus estatutos, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público del Comercio de Puebla, bajo el número 349, a fojas 192, Tomo XIII, del Libro Primero Auxiliar, el 8 de mayo de 1996.

II.- Su representada es propietaria del predio ubicado en Calle 9 Norte número 208, Colonia Centro, Código Postal 72000 en Puebla, Puebla; de acuerdo con el instrumento público número 23,237 de fecha 14 de abril de 1972, otorgada ante la fe del Lic. Nicolás Vázquez Arriola, notario público número 3 en Puebla de Zaragoza, Puebla, documento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Puebla de Zaragoza, Puebla, bajo el número 70, a fojas 19, vuelta, Libro 273, Libro Uno, predio 939 mayor; inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO"; Local A de la Planta Baja, con una superficie de 468.19m<sup>2</sup> (cuatrocientos sesenta y ocho metros con diecinueve centímetros) y 3 (tres) cajones de estacionamiento.

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

IV.- Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes clave número IAL-620314-H86.

V.- Cuenta con poderes suficientes para la celebración del presente contrato, en términos de la escritura pública número 9,896, de fecha 6 de octubre de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lara Mendoza, corredor público número 1 de la Ciudad de Puebla de Zaragoza, Puebla, donde consta su nombramiento como administrador único, contando con amplias facultades para actos de administración y dominio, y se identifica con pasaporte número [REDACTED] expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con vigencia hasta el 11 de junio de 2025.

Eliminado NÚMERO DE PASAPORTE. Ubicado en el sexto renglón del octavo párrafo. Fundamento Legal: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 113 fracción I y segundo transitorio de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Artículo 3 fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. Motivación: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.



- VI.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es 001002100120001.
- VII.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguna de las personas físicas que integran la empresa, 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 encuentran inhabilitados para el servicio público.
- VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Calle 13 Poniente número 716, Colonia Centro, Código Postal 72000, Puebla, Puebla.

**B) Declara el "ARRENDATARIO" por conducto de su apoderado legal 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, de conformidad con lo establecido en la Ley del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 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, ante la fe del Lic. Eutiquio López Hernández, notario público número 35 de la Ciudad de México; documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 82-7-26082019-142538 el día 26 de agosto del 2019, con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 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 número 32201 denominada "Arrendamiento de edificios y locales", que se encuentra debidamente autorizada por la Subdirección General de Administración del Instituto FONACOT, mediante el oficio número SGA-067-2021 de fecha 5 de febrero de 2021.
- V.- El presente contrato se celebra en apego al Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica, de fecha 28 de abril de 2021, con número Genérico EA-1000335-E y secuencial 9303, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, acorde con lo dispuesto por el 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2020.
- 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 95.00m2 (noventa y cinco metros cuadrados; áreas de uso común: 41.80m2 (cuarenta y un metros con ochenta centímetros) y áreas complementarias: 331.39m2 (trescientos treinta y un metros con treinta y nueve centímetros).



VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760, en la 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.- Se reconocen la personalidad con la que se ostentan y manifiestan que las facultades con que actúan no les han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- III.- Es su voluntad renovar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**Primera.- Localización.-** El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", una superficie rentable de 468.19m2 (cuatrocientos sesenta y ocho punto diecinueve metros cuadrados) con 3 (tres) cajones de estacionamiento del inmueble ubicado en Calle 9 Norte número 208, Local A de la Planta Baja, Colonia Centro, Código Postal 72000, Puebla, Puebla; 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, incluidos la cisterna, tinaco y bomba de agua.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

Handwritten initials in blue ink at the bottom right.



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, de conformidad con 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.-** El "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$72,100.00 (setenta y dos mil cien pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

El pago del importe de las rentas quedará sujeto a la disponibilidad presupuestaria correspondiente, en términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento.

**Octava.- Forma de pago.-** La cantidad 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 él, o 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 y suministro de agua potable y cualquier otro servicio público o privado que contrate.

**Décima.- Vigencia del contrato.-** La vigencia del presente contrato será a partir del **1º. de mayo de 2021 y hasta el 30 de abril de 2022**, forzoso para el "ARRENDADOR" y voluntario para el "ARRENDATARIO", 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 este último acogerse a tal beneficio.

Si al término del contrato el "ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso del inmueble 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.

*Handwritten initials: eadp*



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 éstas se sujetarán 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 realizará la suscripción del nuevo vínculo jurídico sujetándose el importe de la renta 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 que les es aplicable al "ARRENDATARIO".

En caso de terminación anticipada, el "ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito 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.

Asimismo, de conformidad con el artículo 2409 del Código Civil Federal y sus correlativos, este subarrendamiento subsistirá sobre cualquier enajenación, gravamen, hipoteca o donación que afecte al inmueble; actos jurídicos que en ninguna forma lesionarán los términos del presente contrato.

**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 transcurso del tiempo y el uso normal a que fue destinado el inmueble.

**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 Calle 13 Poniente número 716, Colonia Centro, Código Postal

EDP



72000, Puebla, Puebla y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur núm. 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760, en la 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 30 de abril de 2021, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

**POR EL "ARRENDADOR"**

**C. José de Jesús Denetro García**  
Administrador Único

**POR EL "ARRENDATARIO"**

**C. JOSÉ ZÉ GERARDO CORNEJO NIÑO**  
Subdirector General de Administración y  
Apoderado Legal

**ÁREA REQUIRIENTE**

**C. RUTH GRACIELA BRAVO MARTÍNEZ**  
Subdirectora General Comercial

**AREA USUARIA**

**C. GUADALUPE ALEJANDRA MARTÍNEZ FLORES**  
Directora Estatal Puebla

**ÁREA CONTRATANTE**

C. Erika Helena Psihas Valdés   
Directora de Recursos Materiales y Servicios Generales

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

C. Erika Amelia Villalobos Camacho   
Subdirectora de Infraestructura de la Dirección de Recursos Materiales y  
Servicios Generales

C. Margarita Solórzano Hernández   
Coordinador Administrativo de Alta Responsabilidad

Supervisó: C. Ricardo Alfredo Peralta Martínez   
Director de lo Consultivo y Normativo



**ANEXO 1**

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 9 NORTE, NÚMERO 208, LOCAL A DE LA PLANTA BAJA, COLONIA CENTRO, C.P. 72000, PUEBLA, PUEBLA.

En la Ciudad de Puebla, Puebla, siendo las 11:00 horas del día 30 de abril de 2021, se reunieron en la oficina de atención al público que ocupa la Dirección Estatal en Puebla, sito en Calle 9 Norte número 208, local A de la Planta Baja, Colonia Centro, C.P. 72000, Puebla, Puebla, la Directora del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Guadalupe Alejandra Martínez Flores, que en lo sucesivo se podrá llamar el Área Usuaría y el C. José de Jesús Denetro García, Administrador Único de Inmobiliaria Alpa, S.A. de C.V., 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 Calle 9 Norte número 208 local A de la Planta Baja, Colonia Centro, Puebla, Puebla; C.P. 72000, para ser ocupado por la oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:

Superficie de 468.19 mts. para oficina de atención al público del Instituto FONACOT, recibándose en buenas condiciones, sin contactos, sin lámparas, cristalería y puertas.

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 30 de abril de 2021, por los que en ella intervinieron.

**EL "ARRENDADOR"**

**"ÁREA USUARIA"**

\_\_\_\_\_  
**INMOBILIARIA ALPA, S.A. DE C.V.**  
**C. JOSÉ DE JESÚS DENETRO GARCÍA**  
**Administrador Único**

\_\_\_\_\_  
**C. GUADALUPE ALEJANDRA**  
**MARTÍNEZ FLORES**  
**Directora Estatal en Puebla**

*ELP*



ANEXO 2

30 de abril de 2021.

A quien corresponda:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupan las instalaciones de la Dirección Estatal del INSTITUTO FONACOT en Puebla, Puebla, 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 subarrendador.

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

**EL "ARRENDADOR"**

---

**INMOBILIARIA ALPA, S.A. DE C.V.**  
**C. JOSÉ DE JESÚS DENETRO GARCÍA**  
**Administrador Único**

**"ÁREA USUARIA"**

---

**C. GUADALUPE ALEJANDRA**  
**MARTÍNEZ FLORES**  
**Directora Estatal en Puebla**

*ELDP*