



Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte los señores **María Esther Jaime Jaquez** y **Francisco José Cocho Jaime**, a quienes en lo sucesivo se les denominará como los **"ARRENDADORES"** 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) Declaran los "ARRENDADORES" bajo protesta de decir verdad, que:

- I.- Por escritura pública número 3,053 de fecha 29 de octubre de 2001, otorgada ante la fe de la Lic. Maria de la Paz Calleros Torres, notaria pública número 2 del Distrito Notarial de la Ciudad de Lerdo, Estado de Durango, se estipulo que el C. Francisco José Cocho Jaime adquiere la nuda propiedad, y los CC. Francisco Cocho Diez y María Esther Jaime Jaquez de Cocho adquieren el usufructo vitalicio, respecto del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento ubicado en Avenida Hidalgo Número 113 Sur, esquina con Calle Juárez, de la Manzana 79, Código Postal 35000, en la Ciudad de Gómez Palacio, Durango; instrumento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Gómez Palacio, Durango, bajo el número 1439, a fojas 044, del libro 94-B, sección pública el día 17 de diciembre de 2001; inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el local 4, con una superficie rentable de 69.25m2 (sesenta y nueve metros con veinticinco centímetros) y 2 (dos) cajones de estacionamiento.
- II.- Con fecha 26 de abril de 2021, falleció el C. Francisco Cocho Diez, quedando como cónyuge supérstite la C. María Esther Jaime Jaquez, adquiriendo el usufructo vitalicio universal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1039 del Código Civil Federal.
- III.- El C. Francisco José Cocho Jaime, en su carácter de nudo propietario, consiente en este acto en quedar vinculado a los términos del presente contrato de arrendamiento.
- IV.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- V.- Se identifican en este acto la C. María Esther Jaime Jaquez con credencial para votar número [REDACTED] vigencia al año 2022 y el C. Francisco José Cocho Jaime con su credencial para votar número [REDACTED] con vigencia al año 2024; ambas expedidas por el entonces Instituto Federal Electoral hoy Instituto Nacional Electoral.
- VI.- Se encuentran inscritos en el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la C. María Esther Jaime Jaquez, con registro número JAJE-441028-SC2 y el C. Francisco José Cocho Jaime con clave número COJF770226L37.
- VII.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es: [REDACTED]
- VIII.- Manifiestan bajo protesta de decir verdad que no desempeñan 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.

Eliminado OCR o NÚMERO IDENTIFICADOR. Ubicado en el segundo y tercer renglón del séptimo párrafo. Fundamento legal: artículo 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículo 113 fracción I y segundo transitorio de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción IX, 6, 18 primer párrafo y 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como el lineamiento trigésimo octavo fracción I de los Lineamientos Generales en materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas. Motivación: Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Eliminada CLAVE CATASTRAL. Ubicada en el segundo renglón del noveno párrafo. Fundamento Legal: Artículos 113 fracción I y segundo transitorio de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Artículo 3 fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados. Motivación: Proporcionar el número de cuenta catastral, o información de un predio, daría cuenta de un bien inmueble que se encuentra dentro de la esfera patrimonial de una persona, lo que constituye información relacionada con su patrimonio y únicamente incumbe a su titular o personas autorizadas para el acceso o consulta de la misma, por lo tanto, se trata de un dato personal que debe ser protegido.



Eliminado DOMICILIO.
Ubicado en el primero y
segundo renglón del décimo
primer 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: 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

IX.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]

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 con fundamento en lo dispuesto por 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", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2020.
- VI.- 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, 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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



Primera.- Localización.- Los "ARRENDADORES", otorgan en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el local 4, con una superficie rentable de 69.25 m2 (sesenta y nueve metros con veinticinco centímetros) y 2 (dos) cajones de estacionamiento, del inmueble ubicado en Avenida Hidalgo número 113 Sur, esquina con Calle Juárez de la Manzana 79, Código Postal 35000 en la Ciudad de Gómez Palacio, Durango, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".- Los "ARRENDADORES" se obligan 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.

Los "ARRENDADORES" se obligan a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del "INMUEBLE" arrendado a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

Los "ARRENDADORES" autorizan al "ARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que los "ARRENDADORES" tengan derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE".- Los "ARRENDADORES" harán las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas la impermeabilización, filtraciones y humedades en losa y muros, lavado y mantenimiento de cisterna y/o tinacos, pintura de fachada, desazolve de drenaje, registros y coladeras.

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.

Los "ARRENDADORES" 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.- Los "ARRENDADORES" 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 de los "ARRENDADORES".

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 de los "ARRENDADORES".

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", los "ARRENDADORES" lo autorizan 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 a los "ARRENDADORES" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$6,500.00 (seis mil quinientos 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 han señalado los "ARRENDADORES" por escrito, al Instituto FONACOT.

Los "ARRENDADORES" podrán modificar el número de cuenta y el nombre de la institución bancaria, siempre que den 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 los "ARRENDADORES".

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 julio de 2021 y hasta el 30 de junio de 2022**, forzoso para los "ARRENDADORES" 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.

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, los "ARRENDADORES" con tres meses de anticipación al vencimiento del presente vínculo jurídico, deberán 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" pague 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL" and "EdP".



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 a los "ARRENDADORES", 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 de acuerdo con lo siguiente:

- En caso de que el "ARRENDATARIO" cambie su denominación.
- En caso de consolidarse la nuda propiedad por extinción del usufructo vitalicio

Para este último supuesto, el C. Francisco José Cocho Jaime, se obliga con el "ARRENDATARIO" a reconocer todos los derechos y obligaciones que derivan del presente contrato en todos sus términos hasta su vencimiento.

Asimismo, de conformidad con el artículo 2409 del Código Civil Federal y sus correlativos, este arrendamiento 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" a los "ARRENDADORES" 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, los "ARRENDADORES" en [REDACTED] y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur Número. 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760, en la Ciudad de México.

AL

Eliminado DOMICILIO. Ubicado en el segundo y tercer renglón del décimo primer 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: 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.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



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 junio de 2021, quedando un ejemplar en poder de los "ARRENDADORES" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR LOS "ARRENDADORES"

POR EL "ARRENDATARIO"

C. MARÍA ESTHER JAIME JAQUEZ

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

C. FRANCISCO JOSÉ COCHO JAIME

ÁREA REQUIRENTE

C. RUTH GRACIELA BRAVO MARTÍNEZ
Subdirector General Comercial

ÁREA USUARIA

C. JAIME ABRAHAM HURTADO PÉREZ
Director Estatal Durango, Gómez Palacio y
Torreón

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

Elaboró: 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 AV. HIDALGO 113 SUR, LOC. 4, COLONIA CENTRO, CP. 35000, GÓMEZ PALACIO, DURANGO.

En la Ciudad de Gomez Palacio, Durango siendo las 11:00 horas del día 30 de junio de 2021, se reunieron en las oficinas que ocupa la Representación del Instituto FONACOT, sito en Av. Hidalgo 113 Sur, local 4, Colonia Centro, C.P. 35000, Gómez Palacio, Durango, el Director Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Jaime Abraham Hurtado Pérez, en su carácter de Área Usuaría y los C. Maria Esther Jaime Jáquez y C. Francisco José Cocho Jaime en su carácter de Arrendadores del inmueble mencionado con anterioridad, para proceder a la entrega-recepción del inmueble anteriormente descrito.

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Av. Hidalgo 113 sur, local 4, Colonia Centro, C.P. 35000, Gómez Palacio, Durango. 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 69.25 metros cuadrados, recibiendo con instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas, instalaciones de telefonía (las instalaciones están ocultas), piso cerámico, puertas de aluminio y cortina metálica de seguridad y muros con acabado en ladrillo aparente y pintura.

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 junio de 2021, por los que en ella intervinieron.

POR LOS "ARRENDADORES"

C. MARIA ESTHER JAIME JAQUEZ

ÁREA USUARIA

C. JAIME ABRAHAM HURTADO PÉREZ
Director Estatal Durango, Gómez Palacio y
Torreón

C. FRANCISCO JOSÉ COCHO JAIME



ANEXO 2

30 de junio 2021

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 Gómez Palacio, Durango, 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.

POR LOS "ARRENDADORES"

C. MARÍA ESTHER JAIME JAQUEZ

ÁREA USUARIA

C. JAIME ABRAHAM HURTADO PÉREZ
Director Estatal Durango, Gómez Palacio y
Torreón

C. FRANCISCO JOSÉ COCHO JAIME