



CONTRATO No. I-AR-2021-036

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte el **C. José Pablo Hernández González**, 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**, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el **"ARRENDATARIO"**, representado en este acto por su apoderado legal el **C. José Zé Gerardo Cornejo Niño**, quienes se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

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

- I.- Es propietario de los locales 14 y 15 construidos en el inmueble formado por las fracciones de terreno 1 y 3, ubicado en Boulevard Juan José Torres Landa Oriente número 1007, Colonia Puerta de San Rafael, código postal 37480 en la Ciudad de León, Guanajuato, como consta en la escritura pública número 1,983 de fecha 29 de diciembre de 2005, protocolizada ante la fe del Lic. José de Jesús Romo Lira, notario público número 16 en la Ciudad de San Francisco del Rincón, Estado de Guanajuato e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato bajo los folios reales R20*257725 y R20*257727, de los cuales otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie de 352 metros cuadrados.
- II.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- III.- Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el Registro Federal de Contribuyentes HEGP580622452, y se identifica con su credencial para votar número [REDACTED] CURP [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral, hoy Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2024.
- IV.- El número de clave catastral del inmueble objeto de arrendamiento en el presente contrato es el [REDACTED]
- V.- 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 inhabilitada para el servicio público.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Calle [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.

Eliminado OCR o NÚMERO IDENTIFICADOR. Ubicado en el tercer y cuarto renglón del quinto 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.

Eliminada CLAVE CATASTRAL. Ubicada en el segundo renglón del sexto 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 segundo y tercer 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: 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]



- 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 del Distrito Federal hoy 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 fue celebrado conforme al artículo 3 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 y en consecuencia celebrar el presente contrato; sujetándose a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- Localización.- El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", los locales comerciales 14 y 15 del inmueble ubicado en Boulevard Juan José Torres Landa Oriente número 1007, Colonia Puerta San Rafael, código postal 37480, León, Guanajuato, con una superficie rentable de 352 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, incluida la impermeabilización, filtraciones y humedades en losa y muros, lavado y mantenimiento de cisterna y/o tinacos, pintura de fachada, desazolve, limpieza de áreas comunes, iluminación exterior del local (excepto letreros institucionales) e iluminación en los accesos de áreas comunes que corresponde a la plaza.

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".

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. El "ARRENDATARIO" será responsable de los daños a terceros que ocasionen los anuncios o marquesinas que instale.

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" haciéndose responsable el "ARRENDATARIO" de cualquier afectación al inmueble.

Asimismo, las "PARTES" acuerdan que el "ARRENDATARIO" deberá gestionar y obtener cualquier tipo de permiso o licencia necesaria para las modificaciones, remodelaciones o construcciones que realice en el "INMUEBLE" arrendado, incluyendo las gestiones necesarias ante las autoridades que competan, asumiendo el "ARRENDATARIO" la responsabilidad sobre las multas, infracciones o clausura de obra que pudieran aplicarse.

Toda mejora o acondicionamiento realizado al "INMUEBLE" en cuestión y que no sea susceptible de retiro, esté colocado, anclado tanto al techo, muros o piso y que al retirarlo o desprenderlo pueda dañar o des acondicionar el "INMUEBLE" arrendado quedará en beneficio del mismo.

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" 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.- El "ARRENDATARIO conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$45,000.00 (cuarenta y cinco mil 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 que señale el "ARRENDADOR" por escrito firmado 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 10 (diez) días naturales de anticipación a la presentación del recibo, la solicitud de modificación deberá ser firmada por el "ARRENDADOR".

Novena.- Pago de cuotas de mantenimiento.- El "ARRENDATARIO" se obliga a pagar al "ARRENDADOR" mensualmente la cantidad de **\$2,257.37 (dos mil doscientos cincuenta y siete pesos 37/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de cuota de mantenimiento, por lo que el "ARRENDADOR" se compromete a utilizarla en los conceptos señalados en la cláusula cuarta del presente contrato.

Décima.- Pago de servicios.- Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de agua, electricidad y teléfono, haciéndose responsable por cualquier tipo de recargos o interés moratorio en caso de incumplimiento por parte del "ARRENDATARIO". Siendo el "ARRENDATARIO" quien contratará con las compañías correspondientes respecto a telefonía, energía eléctrica, y agua o cualquier otro servicio que requiera para la operación del "INMUEBLE" arrendado.

Décima Primera.- 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 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 "ARRENDADOR" manifestara su interés en seguir arrendando el inmueble y el "ARRENDATARIO", deseara continuar con el uso de los locales arrendados, 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 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 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 Segunda. - 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 arrendamiento subsistirá sobre cualquier enajenación, gravamen, hipoteca o donación que afecte al inmueble; actos jurídicos que en ninguna forma perjudicarán los términos del presente contrato.

Décima Tercera.- 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 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.

Décima Sexta.- 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 Séptima.- 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.





TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL

INSTRUMENTO
fonacot

Eliminado DOMICILIO. Ubicado en el segundo y tercer renglón del 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.

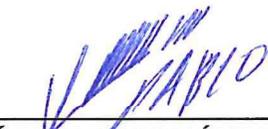
CONTRATO No. I-AR-2021-036

Para todos los efectos que se deriven de este contrato las "PARTES" señalan como sus domicilios convencionales, el "ARRENDADOR" [REDACTED]

y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 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 28 de junio de 2021, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

EL "ARRENDADOR"



**C. JOSÉ PABLO HERNÁNDEZ
GONZÁLEZ
PROPIETARIO**

EL "ARRENDATARIO"



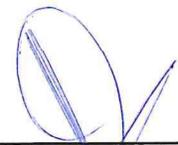
**C. JOSÉ ZÉ GERARDO CORNEJO NIÑO
SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y
APODERADO LEGAL**

ÁREA REQUIRENTE



**C. RUTH GRACIELA BRAVO MARTÍNEZ
SUBDIRECTORA GENERAL COMERCIAL**

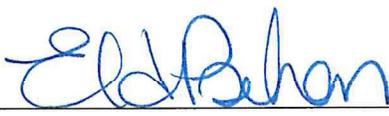
ÁREA USUARIA



**C. RAFAEL MARGARITO SERRANO
DIRECTOR ESTATAL LEÓN**



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. Alejandra Peña Gómez 
Jefa de Contratos "B"

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

AL



ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN BOULEVARD JUAN JOSÉ TORRES LANDA No. 1007, LOCALES 14 Y 15, COLONIA PUERTA SAN RAFAEL, C.P. 37480, LEÓN, GUANAJUATO.

En la Ciudad de León, Guanajuato, siendo las 11:00 horas del día 28 de junio de 2021, se reunieron en las oficinas que ocupa la Dirección del Instituto FONACOT, sito en Boulevard Juan José Torres Landa No. 1007, locales 14 y 15, Colonia Puerta San Rafael, C.P. 37480, León, Guanajuato, el Director Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Rafael Margarito Serrano, en su carácter de Área Usuaría y el C. José Pablo Hernández González, en su carácter de Arrendador 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 Boulevard Juan José Torres Landa No. 1007, locales 14 y 15, Colonia Puerta San Rafael, C.P. 37480, León, Guanajuato, 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 352 metros cuadrados recibándose con instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas para voz, datos y telefonía, cuenta con tubería, cableado y salidas, plafones, losetas de cerámica, cancelería de aluminio y cristal, acabados en muro de yeso.

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 28 de junio de 2021, por los que en ella intervinieron.

EL "ARRENDADOR"

ÁREA USUARIA

C. JOSÉ PABLO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ
PROPIETARIO

C. RAFAEL MARGARITO SERRANO
DIRECTOR ESTATAL LEÓN

ELDP



ANEXO 2

28 de junio 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 León, Guanajuato, 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"

ÁREA USUARIA



**C. JOSÉ PABLO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ
PROPIETARIO**



**C. RAFAEL MARGARITO SERRANO
DIRECTOR ESTATAL LEÓN**

CBP