



TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL



Contrato No. I-AR-2023-009

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. MARÍA ELENA TREJO HERNÁNDEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA ARRENDADORA", Y POR LA OTRA EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADA LEGAL, LA C. C. ERIKA HELENA PSIHAS VALDÉS, 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 "LA ARRENDADORA" bajo protesta de decir verdad, que:

- I.- El inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento se encuentra ubicado en la avenida Manuel Gutiérrez Najera número 113, Colonia Centro, Código Postal 76000, en la ciudad de Querétaro, Querétaro.
- II.- Es propietaria del inmueble objeto del presente contrato, tal y como consta en la escritura pública número 34,252, de fecha 12 de mayo del 2017, otorgada ante la fe del Lic. Francisco de Asís González Pérez, notario público número 15 de la Ciudad de Querétaro, Capital del Estado de Querétaro; mediante fecha 2 de junio de 2017, el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial del Centro del Estado de Querétaro, certifica la inscripción del inmueble en el Plan General para Desarrollo Urbano para el Estado de Querétaro y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano para el Municipio de Querétaro.
- III.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV. Se identifica en este acto con cédula profesional número [REDACTED] expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.
- V.- Se encuentra inscrita en el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes TEHE5010138Y8.
- VI.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es: 140100101070005.
- 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 se encuentra inhabilitada para el servicio público.
- VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]

α

B) Declara "EL ARRENDATARIO" por conducto de su Apoderada 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 DOMICILIO. Ubicado en el primer y segundo de la fracción VIII del inciso A) de las DECLARACIONES. Fundamento Legal: Fundamento: Artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 fracción I, así como el Lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información. 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.

Eliminado NÚMERO DE CÉDULA PROFESIONAL. Ubicado en el primer renglón de la fracción IV del inciso A) de las DECLARACIONES. Fundamento Legal: Artículo 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 Información Pública, en relación con el artículo 3 fracción IX, 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. Motivación: Se trata de un dato personal confidencial el cual permite la identificación del titular de los datos, ya que el número de cédula profesional lo otorga como dato de identificación como ciudadano, más no como ejercicio de su profesión por lo cual se trata de un dato personal que debe ser protegido.



- 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 223,288, de fecha 1º de abril de 2022, otorgada 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 82-7-13042022-201316 el día 13 de abril de 2022; de conformidad con lo establecido por 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-699-2021 de fecha 27 de diciembre de 2021.
- V.- El presente contrato fue celebrado en apego al Dictamen de Justipreciación de Rentas Electrónica con número genérico EA-1003030-B y número secuencial 11010 de fecha 10 de marzo de 2023.
- 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

Primera. Localización. "LA ARRENDADORA" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en avenida Manuel Gutiérrez Najera número 113, Colonia Centro, Código Postal 76000, en la ciudad de Querétaro, Querétaro, con una superficie rentable de 362.00 m2 (trescientos sesenta y dos metros cuadrados); en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda. Entrega del "INMUEBLE". "LA ARRENDADORA" entregó, derivado del contrato celebrado entre "LAS PARTES" el pasado 30 de junio de 2021, a "EL ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, condiciones que permanecen vigentes para este nuevo contrato y para lo cual se agrega el acta de entrega-recepción debidamente firmada por las partes al presente contrato como Anexo 1 para formar parte integrante del mismo. Sin embargo, para los efectos del presente contrato, y de conformidad por ambas partes, se tiene a "LA ARRENDADORA" concediendo el uso y goce a "EL ARRENDATARIO", a partir de la presente fecha.

Tercera. Uso del "INMUEBLE". "LAS PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará como oficinas de atención al público.

"LA ARRENDADORA" 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.

"LA ARRENDADORA" autoriza a "EL ARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que los mismos tengan derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

Cuarta. Conservación del "INMUEBLE". "LA ARRENDADORA" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluido 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 de "EL ARRENDATARIO", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

"LA ARRENDADORA" 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. "LA ARRENDADORA" expresará 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 "LA ARRENDADORA".

"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 "LA ARRENDADORA", salvo adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que en su retiro se dañe gravemente la estructura del inmueble.

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 a "EL ARRENDATARIO", "LA ARRENDADORA" autorizarán para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de "EL 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 "LA ARRENDADORA" por meses vencidos por concepto de renta mensual la cantidad de **\$82,260.88 (Ochenta y dos mil doscientos sesenta pesos 88/100 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 Séptima del presente instrumento, 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 "LA ARRENDADORA" por escrito, firmado por ellos al Instituto FONACOT.

"LA ARRENDADORA" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución bancaria, siempre que den aviso a "EL ARRENDATARIO" por lo menos con diez días naturales de anticipación a la presentación del recibo, la solicitud de modificación deberá ser firmada por "LA ARRENDADORA".

Novena. Pago de servicios. Será por cuenta de "EL 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. 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. Vigencia del contrato. La vigencia del presente contrato será a partir del **1º de abril de 2023 y hasta el 30 de abril de 2025**, forzoso para "LA ARRENDADORA" y voluntario para "EL ARRENDATARIO". "EL ARRENDATARIO" está de acuerdo en que, al término de la vigencia se compromete a desocupar el "INMUEBLE", en términos de la cláusula Décima Cuarta de este instrumento.

Con un año de anticipación a la fecha en que concluye el arrendamiento, es decir, a más tardar el 30 de abril de 2024, "EL ARRENDATARIO" hará del conocimiento por escrito a "LA ARRENDADORA" que ha iniciado el proceso para desocupar el inmueble, y con ello preparar la entrega del mismo totalmente desocupado a más tardar el 30 de abril de 2025.

En caso de incumplimiento a lo establecido en el párrafo anterior, se estará a lo dispuesto en la Cláusula Decima Segunda de este instrumento.

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 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.

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 "LA ARRENDADORA" 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, "LA ARRENDADORA" 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.

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 31 de marzo de 2023, quedando un ejemplar en poder de "LA ARRENDADORA" y dos en poder de "EL ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR "LA ARRENDADORA"

POR "EL ARRENDATARIO"


C. MARÍA ELENA TREJO HERNÁNDEZ


C. ERIKA HELENA PSIHAS VALDÉS
APODERADA LEGAL

ÁREA USUARIA

ÁREA REQUIRENTE


C. ELSA MARIA GARCÍA CARRILLO
DIRECTORA ESTATAL QUERÉTARO


C. EDUARDO ENRIQUEZ MONROY
SUBDIRECTOR GENERAL COMERCIAL

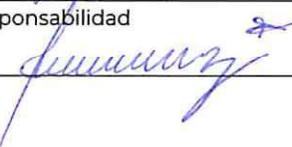
ÁREA CONTRATANTE

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

ÁREA ADMINISTRATIVA

C. Francisco Jiménez Nuñez 
Subdirección de Infraestructura de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales

Elaboró: C. Celia Nájera Alarcón 
Coordinadora Administrativa de Alta Responsabilidad

Supervisó: C. Nitzine León Santamaría 
Directora de lo Consultivo y Normativo

Eliminado DOMICILIO. Ubicado en el segundo y tercer renglón del segundo párrafo de la Cláusula Décima Sexta. **Fundamento Legal:** Fundamento: Artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 fracción I, así como el Lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información. **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

AVENIDA MANUEL GUTIÉRREZ NÁJERA NÚMERO 113, COLONIA CENTRO, C.P. 76000, EN LA CIUDAD DE QUERÉTARO, EN EL ESTADO DE QUERÉTARO.

En la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro siendo las 11:00 horas del día 31 de marzo de 2023, se reunieron en las oficinas que ocupa la Dirección Estatal Querétaro, sito en Avenida Manuel Gutiérrez Nájera número 113, Colonia Centro, C.P. 76000, en la Ciudad de Querétaro, en el Estado de Querétaro, con una superficie rentable de 362.00 metros cuadrados, la Directora Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Elsa María García Carrillo, quien en lo sucesivo se podrá llamar el Área Usuaria y la C. María Elena Trejo Hernández, en su carácter de propietaria del inmueble indicado, a quien lo sucesivo se le podrá llamar el Arrendadora, para proceder a la entrega - recepción del inmueble anteriormente descrito.

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Nájera número 113, Colonia Centro, C.P. 76000, en la Ciudad de Querétaro, en el Estado de Querétaro, 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 rentable de 362.00 metros cuadrados, cuenta con 1 local, con un tipo mezanine, completamente delimitado en todos sus costados, puertas de acceso tipo cortina, cuenta con suministro de agua por toma directa, cuenta con energía eléctrica trifásica directa a un tablero de distribución de 8 circuitos, no cuenta con aire acondicionado.

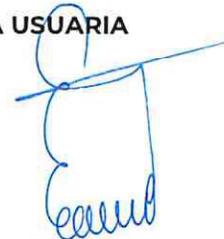
No habiendo otro punto por tratar y completamente de acuerdo en las condiciones en que se realiza la entrega-recepción del inmueble antes descrito, se firma la presente acta de entrega-recepción el día 31 de marzo de 2023, por los que en ella intervinieron.

POR LA "ARRENDADORA"



C. MARÍA ELENA TREJO HERNÁNDEZ

ÁREA USUARIA



**C. ELSA MARÍA GARCÍA CARRILLO
DIRECTORA ESTATAL EN QUERÉTARO**

ANEXO 2

31 de marzo de 2023.

A QUIEN CORRESPONDA:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupan las instalaciones de la oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT en Querétaro, 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 quedaran 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.

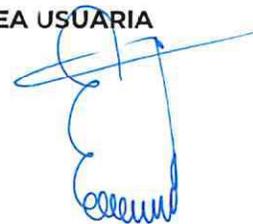
Sin más de momento, espero que lo anterior sea de utilidad.

POR LA "ARRENDADORA"



C. MARÍA ELENA TREJO HERNÁNDEZ

ÁREA USUARIA



**C. ELSA MARÍA GARCÍA CARRILLO
DIRECTORA ESTATAL EN QUERÉTARO**



Suplente de la Secretaria Técnica del Comité de Transparencia

Erika Helena Psihas Valdés
Directora de Recursos Materiales y Servicios Generales
P r e s e n t e

En la Séptima Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, celebrada en medios electrónicos el 18 de julio del 2023, los Miembros del Comité adoptaron el siguiente acuerdo:

CT7SO.18.07.2023-V.1

y los Lineamientos Séptimo fracción III; Noveno y Trigésimo Octavo fracciones I y II de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas, confirma con 3 votos a favor y ninguno en contra, la confirmación de la clasificación de información con carácter Confidencial de **7** Contratos, presentados con la finalidad de dar cumplimiento a las Obligaciones de Transparencia establecidas en el artículo 70 fracción XXVII de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, asimismo, confirma la clasificación de información con carácter confidencial de las versiones públicas de **242** Contratos, **4** Convenios y **01** Justificación, presentados con la finalidad de dar cumplimiento a las Obligaciones de Transparencia establecidas en el artículo 70 fracción XXVIII de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

Ivo Alexie Vences Bahena
Suplente de la Secretaría Técnica del Comité de
Transparencia del Instituto del Fondo Nacional
para el Consumo de los Trabajadores