

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte el SR. HUMBERTO LÓPEZ ROCHIN , en su carácter de propietario, 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 el Subdirector General de Administración y 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" bajo protesta de decir verdad, que:

- I. Es propietario del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, tal como lo acredita con la escritura pública número 4,419 de fecha 14 de agosto de 1986, protocolizada ante la fe del Lic. Lamberto A. Borboa Valenzuela, notario público en Culiacán, Sinaloa, cuyo documento quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esa Municipalidad, bajo la inscripción número 196, del Libro 611, Sección Primera; y del cual otorga en arrendamiento al ARRENDATARIO una superficie de 199.50 metros cuadrados con tres cajones de estacionamiento.

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

III. Que se identifica en este acto con credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2025.

IV. El Registro Federal de Contribuyentes es LORH-3307293P3 y el número de clave catastral del inmueble objeto de arrendamiento en el presente contrato es 007-000-009-083-014-001.

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 encontrarse inhabilitado para el servicio público.

VI. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en

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; 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 No. 32201 denominada Arrendamiento de edificios y locales" que se encuentran debidamente autorizada por la Subdirección General de Administración mediante oficio SGA/105/2020 de fecha 11 de febrero de 2020.

- V.- El presente contrato fue celebrado en apego al artículo 3 del Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas 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 23 de octubre de 2019.
- VIII.- La superficie mencionada en la Cláusula Primera del presente instrumento será distribuida de la siguiente forma:
- Superficie ocupada en metros cuadrados por servidores públicos: 87 metros cuadrados; áreas de uso común: 38.28 metros cuadrados y áreas complementarias: 74.22 metros cuadrados.
- IX.- 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 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", el inmueble ubicado en Calle José Aguilar Barraza número 1297 Poniente, Planta Baja, Zona Centro, en Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000, con una superficie rentable de 199.50 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" 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.- En augeo al artículo 3 del Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas 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 23 de octubre de 2019, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual, la cantidad de **\$35,065.80 (treinta y cinco mil sesenta y cinco pesos 80/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Asimismo, las "PARTES" convienen que el "ARRENDADOR" deberá pagar el Impuesto Predial, el Impuesto Sobre la Renta y cualquier otro impuesto que tenga la obligación legal de pagar por las rentas cobradas durante la vigencia del presente contrato, así como cualquier prórroga que pudiera darse del mismo.

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 y suministro de agua potable.

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 **1º de octubre de 2020 al 30 de septiembre 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 "ARRENDADOR" manifestara su interés en seguir arrendando el "INMUEBLE", y el "ARRENDATARIO" deseara continuar con el uso del local arrendado, éste tendrá entonces 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.

En el caso de 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; y a lo dispuesto en las Políticas de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento inmobiliario que le sean aplicables.

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.

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
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 Río Sinaloa No. 470 Oriente, Colonia Guadalupe, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80220 y el



TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL

INSTITUTO
fonacot

CONTRATO NO. I-AR-2020-006

"ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur No. 452, primer piso, C.P. 06760, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, 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 01 de octubre de 2020, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

El "ARRENDADOR"



SR. HUMBERTO LÓPEZ ROCHIN
Propietario

El "ARRENDATARIO"



MTRO. JOSÉ ZÉ GERARDO CORNEJO NIÑO
Apoderado Legal

ÁREA REQUERENTE



SRA. RUTH GRACIELA BRAVO MARTÍNEZ
Subdirectora General Comercial

ÁREA USUARIA



LIC. MIGUEL ÁNGEL RUBIO HERNÁNDEZ
Director Estatal Culiacán

CONTRATO No. I-AR-2020-006

ÁREA CONTRATANTE

Lic. Bernardo Netzahualcóyotl Alcántara García

ÁREA ADMINISTRATIVA

Vo. Bo. Lic. Erika Amelia Villalobos Camacho

Elaboró: Lic. Margarita Solórzano Hernández

Supervisó: Lic. Ricardo Alfredo Peralta Martínez



ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE JOSÉ AGUILAR BARRAZA, NÚMERO 1297 PONIENTE, PLANTA BAJA, COLONIA CENTRO, C.P. 80000, CULIACÁN, SINALOA.

En Culiacán, Sinaloa, siendo las 11:00 horas del día 01 de octubre de 2020, se reunieron en las oficinas que ocupa la Dirección Estatal Culiacán, sito en Calle José Aguilar Barraza, Número 1297 Poniente, Planta Baja, Colonia Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, el Director del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, Lic. Miguel Ángel Rubio Hernández, que en lo sucesivo se podrá llamar el Área Usuaria y el Sr. José Humberto López Rochin, 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 José Aguilar Barraza, Número 1297 Poniente, Planta Baja, Colonia Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, 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 199.50 metros cuadrados para oficina de atención al público del Instituto FONACOT, recibiéndose con instalaciones funcionales con los servicios necesarios para el uso y goce del personal y público en general.

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 01 de octubre de 2020, por los que en ella intervinieron.

EL "ARRENDADOR"


SR. JOSÉ HUMBERTO LÓPEZ ROCHIN

ÁREA USUARIA


LIC. MIGUEL ÁNGEL RUBIO HERNÁNDEZ
DIRECTOR ESTATAL CULIACÁN



TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL

INSTITUTO
fonacot

CONTRATO NO. I-AR-2020-006

ANEXO 2

01 de octubre de 2020.

A quien corresponda:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupa la oficina de atención al público de la Dirección Estatal del INSTITUTO FONACOT en Culiacán, Sinaloa, 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"



SR. JOSÉ HUMBERTO LÓPEZ ROCHIN

ÁREA USUARIA



LIC. MIGUEL ÁNGEL RUBIO HERNÁNDEZ
DIRECTOR ESTATAL CULIACÁN