



**TRABAJO**  
SECRETARÍA DEL TRABAJO  
Y PREVISIÓN SOCIAL

**INSTITUTO**  
**fonacot**

**CONTRATO No. I-AR-2021-037**

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la empresa **SASA DEL PACÍFICO, S.A. de C.V.** representada por el **C. Octavio García García**, en su carácter de apoderado legal, a quien en lo sucesivo se le denominará la **"ARRENDADORA"**, 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 la "ARRENDADORA" por conducto de su apoderado legal, que:

- I.- Su representada se constituyó como una sociedad anónima de capital variable, de conformidad con las leyes mexicanas, como consta en la escritura pública número 15,196 de fecha 9 de octubre de 2003, otorgada ante la fe del Lic. José Ochoa Jiménez, notario público número 3 del Distrito Judicial de Tabares en la Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 319039 el día 10 de junio de 2004.
- II.- Su representada es propietaria del predio objeto del presente contrato de arrendamiento ubicado en Avenida Costera Miguel Alemán Número. 1803 Fraccionamiento Magallanes, Código Postal 39670, Acapulco de Juárez, Guerrero, como consta en la escritura pública número 46,984 de fecha 14 de octubre de 2004, otorgada ante la fe del Lic. Leonardo Alfredo Beltrán Baldares, notario público número 96 del Estado de México con residencia en Ciudad Nezahualcóyotl, cuyo primer testimonio que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, el día 20 de febrero de 2004; inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" los Locales 12 y 13 de la Planta Baja, con una superficie rentable de 141.75m2 (ciento cuarenta y un metros con setenta y cinco centímetros) y 4 (cuatro) cajones de estacionamiento.
- III.- Acredita su personalidad con la escritura pública número 432 de fecha 7 de febrero del 2020, otorgada ante la fe de la Lic. Rocío Rueda Rodríguez, notario público número 12 de la Ciudad de Santiago Querétaro, Querétaro; por la que se le otorgó poder general para pleitos y cobranzas y poder general para actos de administración con facultades especiales para que a nombre de su representada suscriba contratos de arrendamiento; declarando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no le han sido modificadas, suspendidas ni revocadas en forma alguna; identificándose en este acto con credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2030.
- IV.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- V.- Se encuentra inscrita en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes SPA031009EY3.
- VI.- El número de clave catastral del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento es: 009-012-002-0000.
- VII.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguna de las personas que integran la empresa, o su representante legal, 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.
- VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Avenida Costera Miguel Alemán número 1803, Colonia Magallanes, Código Postal 39670, Acapulco de Juárez, Guerrero.

Eliminada CLAVE DE IDENTIFICACIÓN DE LA CREDENCIAL. Ubicado en el octavo renglón del quinto párrafo. Fundamento Legal: Artículo 115 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, 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 que permite la identificación del titular de la Credencial para Votar, por lo cual debe ser protegido.

EDP



**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 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 encuentran 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.-** La "ARRENDADORA", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", una superficie rentable de 141.75m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y un metros con setenta y cinco centímetros) y 4 (cuatro) cajones de estacionamiento, del inmueble ubicado en Avenida Costera Miguel Alemán Número 1803 Planta Baja, Locales 12 y 13, Fraccionamiento Magallanes, Código Postal 39670, en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

*EDP*



**Segunda.- Entrega del "INMUEBLE".-** La "ARRENDADORA" 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.

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 al "ARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que la "ARRENDADORA" tenga 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, incluida 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, limpieza de áreas comunes, iluminación exterior del local (excepto letreros institucionales) e iluminación en los accesos de áreas comunes.

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.

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" 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 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".

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.

*edp*



**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", la "ARRENDADORA" 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 a la "ARRENDADORA" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 M. N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Asimismo, las "PARTES" convienen que la "ARRENDADORA" 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.- Pago por Concepto de Mantenimiento.-** El "ARRENDATARIO" conviene en pagar a la "ARRENDADORA" por concepto de mantenimiento mensual la cantidad de **\$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente. Las "PARTES" convienen en que la cuota de mantenimiento, se utilizará para la conservación del inmueble detallada en la cláusula cuarta del presente acuerdo de voluntades.

**Novena.- Forma de pago.-** Las cantidades señaladas en las Cláusulas Séptima y Octava serán cubiertas 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 su apoderado o representante legal al Instituto FONACOT.

La "ARRENDADORA" 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 la "ARRENDADORA".

**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 al 30 de junio de 2022**, forzoso para la "ARRENDADORA" 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 la "ARRENDADORA" 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.

*[Handwritten signature]*



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, la "ARRENDADORA" 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 apoderado o representante a la "ARRENDADORA", 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" a la "ARRENDADORA" con el deterioro natural causado por el transcurso del tiempo y el uso normal a que fue destinado el inmueble.

**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.

Para todos los efectos que se deriven de este contrato las "PARTES" señalan como sus domicilios convencionales, la "ARRENDADORA" en Avenida Costera Miguel Alemán Número 1803, Planta Baja, Colonia Magallanes, Código Postal 39670, Acapulco de Juárez, Guerrero 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 30 de junio de 2021, quedando un ejemplar en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

**POR LA "ARRENDADORA"**

**POR EL "ARRENDATARIO"**

**C. OCTAVIO GARCÍA GARCÍA**  
Apoderado Legal  
SASA PACÍFICO, S.A. de C.V.

**C. JOSÉ ZÉ GERARDO CORNEJO NIÑO**  
Apoderado Legal

**ÁREA REQUIRIENTE**

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

**ÁREA USUARIA**

  

**C. ALBERTO ARTURO CALVA FLORES**  
Director Comercial Regional Metropolitano

**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 AVENIDA COSTERA MIGUEL ALEMÁN No. 1803 PLANTA BAJA, LOCALES 12 Y 13, FRACCIONAMIENTO MAGALLANES, CP. 39670, PUERTO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

En el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, 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 Avenida Costera Miguel Alemán No. 1803, Planta Baja, locales 12 y 13, Fraccionamiento Magallanes, C.P. 39670, Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, el Director Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Alberto Arturo Calva Flores, en su carácter de Área Usuaría y el C. Octavio García García, en su carácter de apoderado legal de SASA DEL PACÍFICO, S.A. DE C.V. propietario del inmueble mencionado con anterioridad, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Arrendador, para proceder a la entrega- recepción del inmueble anteriormente descrito.

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Avenida Costera Miguel Alemán No. 1803 Planta Baja, locales 12 y 13, Fraccionamiento Magallanes, C.P. 39670, Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, 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 141.75 metros cuadrados recibándose con instalaciones eléctricas (tubería, cableado, 44 salidas para lámparas dicroicas, 14 salidas para contactos, 3 salidas para dimmers), instalaciones telefonía, voz y datos (7 salidas para computo cableadas y 1 salida para telefonía), las instalaciones están ocultas, falso plafón corrido, muro divisorio de tablaroca, piso de concreto aparente, cubierto de alfombra y aplanados lisos en muros.

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 LA "ARRENDADORA"**

**ÁREA USUARIA**

**C. OCTAVIO GARCÍA GARCÍA**  
Apoderado Legal  
SASA PACÍFICO, S.A. de C.V.

**C. ALBERTO ARTURO CALVA FLORES**  
Director Comercial Regional  
Metropolitano



**ANEXO 2**

30 de junio de 2021.

A QUIEN CORRESPONDA:

Por medio del presente se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupa la oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, 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. OCTAVIO GARCÍA GARCÍA**  
Apoderado Legal  
SASA PACÍFICO, S.A. de C.V.

**ÁREA USUARIA**

**C. ALBERTO ARTURO CALVA FLORES**  
Director Comercial Regional  
Metropolitano