



TRABAJO
SECRETARÍA DEL TRABAJO
Y PREVISIÓN SOCIAL



Contrato No. I-AR-2023-008

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte el **C. José Galicot Behar**, 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 apoderada legal la **C. Erika Helena Psihas Valdés**, quienes 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 ubicado en el condominio denominado "Plaza Guaymitas", en la Fracción "A" del Lote 10 y 01, Manzana 010 y 69 de la Colonia Guaymitas, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur hoy Carretera Transpeninsular Kilómetro 34-5, Plaza Guaymitas, Local 2, Planta Baja, Colonia Guaymitas, C.P. 23400, San José del Cabo, Baja California Sur; como lo acredita con la escritura pública de compra-venta número 801 de fecha 9 de enero de 2012 ante la fe del Lic. Heriberto Camacho Martínez, notario público suplente, actuando por licencia del Lic. Carlos Guzmán Leuffer, notario público número 23 con ejercicio en el Estado de Baja California Sur y con residencia en el Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur; cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en San José de los Cabos, B.C.S., con el registro número 70, el 10 de junio de 2011; inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie de 65.46m² (sesenta y cinco metros con cuarenta y seis centímetros).
- II.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- III.- Se identifica en este acto con su credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2023.
- IV.- Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes con clave número GABJ371001C95.
- V.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es 401003192001001002.
- VI.- 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.
- VII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [REDACTED]

Eliminado DOMICILIO. Ubicado en el primer, segundo y tercer renglón de la fracción VII 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.



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 223,288, de fecha 1º de abril de 2022, 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 82-7-13042022-201316 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 de conformidad con el Dictamen Valuatorio de fecha 14 de marzo de 2023, con número de Solicitud 2023-1238; número Secuencial 01-23-126 y número Genérico A-3269-A-ZNA, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, acorde con lo dispuesto en el 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 4 de octubre de 2022.
- 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:

CIDP

2

CLÁUSULAS

Primera.- Localización.- El "ARRENDADOR", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Carretera Transpeninsular kilómetro 34.5, "Plaza Guaymitas", Local 2, Planta Baja, Colonia Guaymitas, Código Postal 23400, en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, con una superficie rentable de 65.46m² (sesenta y cinco metros con cuarenta y seis centímetros), 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 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 (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. 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, 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", el "ARRENDADOR" la 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.- De conformidad con el Dictamen Valuatorio de fecha 14 de marzo de 2023, con número de Solicitud 2023-1238; número Secuencial 01-23-126 y número Genérico A-3269-A-ZNA, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$14,170.58 (catorce mil ciento setenta pesos 58/100 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.- Pago por Concepto de Mantenimiento. "EL ARRENDATARIO" conviene en pagar a "EL ARRENDADOR" por concepto de mantenimiento mensual la cantidad de **\$1,417.06 (mil cuatrocientos diecisiete pesos 06/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente; para el pago de la conservación del inmueble relacionado en la Cláusula Cuarta del presente acuerdo de voluntades. g

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 el "ARRENDADOR" por escrito, firmado por él, o 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".

Décima.- 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 Primera.- Vigencia del contrato.- La vigencia del presente contrato será a partir del **1º de abril de 2023 y hasta el 31 de octubre de 2024**, 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. [Handwritten signature]

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. [Handwritten signature]

cdp

[Handwritten signature]



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 sujetándose el importe de la renta 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 que les es aplicable al "ARRENDATARIO".

En caso de terminación anticipada, el "ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito 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 lesionarán 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 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 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 la [REDACTED] y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur núm. 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 marzo de 2023, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR EL "ARRENDADOR"

C. JOSÉ GALICOT BEHAR
Propietario

POR EL "ARRENDATARIO"

C. ERIKA HELENA PSIHAS VALDÉS
Directora de Recursos Materiales y
Servicios Generales y Apoderada Legal

ÁREA USUARIA

C. IVÁN EDUARDO GARCÍA IBARRA
Director Estatal en La Paz


ÁREA REQUIRENTE


C. EDUARDO ENRÍQUEZ MONROY
Subdirector General Comercial

ÁREA CONTRATANTE

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

ÁREA ADMINISTRATIVA

C. Francisco Jiménez Núñez 
Subdirector de Infraestructura de la Dirección de Recursos Materiales y
Servicios Generales

Elaboró: C. Margarita Solórzano Hernández 
Coordinador Administrativo de Alta Responsabilidad

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



ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN CARRETERA TRANSPENINSULAR KILÓMETRO 34.5, PLAZA GUAYMITAS, LOCAL 2, PLANTA BAJA, COLONIA GUAYMITAS, CÓDIGO POSTAL 23400, EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR.


En la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, Estado de Quintana Roo, siendo las 11:00 horas del día 28 de marzo de 2023, se reunieron en las oficinas que ocupa la Representación San José del Cabo, sito en Carretera Transpeninsular kilómetro 34.5, Plaza Guaymitas, Local 2, Planta Baja, Colonia Guaymitas, Código Postal 23400, en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, el Director Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Iván Eduardo García Ibarra, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaría y el C. José Galicot Behar, 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 Carretera Transpeninsular kilómetro 34.5, Plaza Guaymitas, Local 2, Planta Baja, Colonia Guaymitas, Código Postal 23400, en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, 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 65.46 metros cuadrados, recibiendo con muros divisorios de tablaroca, ventanas y en la entrada del local puertas de cristal con marcos de aluminio.

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 marzo de 2023, por los que en ella intervinieron.

POR "EL ARRENDADOR"



C. JOSÉ GALICOT BEHAR

"ÁREA USUARIA"



C. IVAN EDUARDO GARCÍA IBARRA
Director Estatal en La Paz


9



ANEXO 2

28 de marzo de 2023

A QUIEN CORRESPONDA:

Sirva el presente para hacer constar que en relación con el inmueble que ocupan las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT en Carretera Transpeninsular kilómetro 34.5, Plaza Guaymitas, Local 2, Planta Baja, Colonia Guaymitas, Código Postal 23400, en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, expresa su consentimiento 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, pertenecen a éste, teniendo la facultad para retirarlas en cualquier momento del arrendamiento, con el consentimiento del arrendador.

POR "EL ARRENDADOR"

C. JOSÉ GALICOT BEHAR

"ÁREA USUARIA"

C. IVAN EDUARDO GARCÍA IBARRA
Director Estatal en La Paz

4



Ciudad de México, 18 de julio de 2023

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