



Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte el **C. María Elena Trejo Hernández** en su carácter de propietaria, 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"**, representada en este acto por su apoderado legal el **C. Fernando Zepeda Delgadillo**, quienes 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 credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- 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 encontrarse inhabilitado para el servicio público.
- VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [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.
- 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.

**Eliminado: CLAVE DE ELECTOR:** Ubicada en el primer renglón de la fracción IV del inciso A) de las DECLARACIONES.

**Fundamento Legal:** Artículo 115 de la Ley General 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 con 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 trata de un dato que permite la identificación de su titular, por lo que es un dato personal de carácter confidencial, que debe ser protegido.

**Eliminado: DOMICILIO:** Ubicado en el primer y segundo de la fracción VIII del inciso A) de las DECLARACIONES.

**Fundamento Legal:** Artículo 115 de la Ley General 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 con 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:** 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 molestada sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.



- III.- Cuenta con la facultad para suscribir el presente contrato, derivado del poder que le fue conferido mediante escritura pública número 197,381, de fecha 22 de enero del 2024, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México; documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, con el folio 82-7-09022024-175038 de fecha 9 de febrero de 2024, de conformidad con lo dispuesto 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-0090/01/2025 de fecha 22 de enero de 2025.
- V.- El presente contrato fue celebrado en apego al Dictamen Valuatorio de fecha 14 de marzo de 2025, con número Secuencial 02-25-27 y número Genérico A-04940-A-ZNB, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, acorde con lo dispuesto por 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 2 de octubre de 2024.
- 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 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 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; incluyendo la impermeabilización, filtraciones y humedad en losa y muros; lavado y mantenimiento de cisterna y/o tinacos, pintura de fachada, desazolve de drenaje, registros y coladeras.

Cuando se trate de situaciones ajenas a la "ARRENDADORA", el "ARRENDATARIO", será el responsable de las reparaciones y los gastos por desperfectos del uso común provocado por el personal o público que se encuentre en el inmueble.

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" 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, 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.** - En cumplimiento al Dictamen Valuatorio de fecha 14 de marzo de 2025, con número Secuencial 02-25-27 y número Genérico A-04940-A-ZNB, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar a la "ARRENDADORA" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$94,000.00 (noventa y cuatro 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 bancaria que señale la "ARRENDADORA" por escrito, al Instituto FONACOT.

La "ARRENDADORA" podrá modificar el número de cuenta y el nombre de la institución bancaria, siempre que dé aviso a el "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".

**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 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 mayo de 2025 al 30 de abril de 2028, 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.

**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" 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 de la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.



Eliminado: DOMICILIO:  
Ubicado en el segundo y  
tercer renglón del  
segundo párrafo de la  
Cláusula Décima Sexta.  
**Fundamento Legal:**  
Artículo 115 de la Ley  
General 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  
con 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:** 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  
molestada sino en  
virtud de mandamiento  
escrito de la autoridad  
competente, por lo  
que es un dato  
personal de carácter  
confidencial.



**TRABAJO**  
SECRETARÍA DEL TRABAJO  
Y PREVISIÓN SOCIAL

INSTITUTO  
**fonacot**

**CONTRATO No. I-AR-2025-004**

Para todos los efectos que se deriven de este contrato las "PARTES" señalan como sus domicilios convencionales, la "ARRENDADORA" el ubicado 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 28 de abril de 2025, quedando un ejemplar en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

**POR LA "ARRENDADORA"**

**C. MARÍA ELENA TREJO HERNÁNDEZ**  
Propietario

**POR EL "ARRENDATARIO"**

**C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO**  
Director de Recursos Materiales y Servicios  
Generales y Apoderado Legal

**ÁREA REQUIRENTE**

**C. JORGE AMANDO OLANO GALICIA**  
Subdirector General Comercial

**ÁREA USUARIA**

**C. ELSA MARIA GARCÍA CARRILLO**  
Directora Estatal en Querétaro

**ÁREA CONTRATANTE**

**C. Fernando Zepeda Delgadillo**  
Director de Recursos Materiales y Servicios Generales

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

**Vo. Bo. C. Francisco Jiménez Núñez**  
Subdirector de Infraestructura Inmobiliaria

**C. Elizabeth Arriaga López**  
Jefe de departamento de Convenios y Contratos

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



**ANEXO 1**

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA MANUEL GUTIÉRREZ, 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 28 de abril de 2025, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa la Dirección Estatal Querétaro, sito en avenida Manuel Gutiérrez Nájera número 113, Colonia Centro, Código Postal 76000, en la ciudad de Querétaro, Querétaro, la Directora Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Elsa María García Carrillo, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaria y a la C. María Elena Trejo Hernández, en su carácter de 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, Código Postal 76000, en la ciudad de Querétaro, 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 28 de abril de 2025, por los que en ella intervinieron.

**POR LA "ARRENDADORA"**

**C. MARÍA ELENA TREJO HERNÁNDEZ**  
**PROPIETARIA**

**ÁREA USUARIA**

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



**ANEXO 2**

28 de abril de 2025

Por medio del presente, se hace constar que en relación con el Inmueble que ocupará las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT en avenida Manuel Gutiérrez Nájera número 113, Colonia Centro, Código Postal 76000, en la ciudad de Querétaro, Querétaro, se podrán realizar trabajos de optimización y/o adecuación, conforme a las necesidades del propio Instituto FONACOT, las cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa, más no limitativa:

- Albañilería.
  - Muros de tablaroca.
  - Plafón falso.
- Cancelería.
  - Ventanas de aluminio.
- Carpintería.
  - Puertas de intercomunicación de madera.
  - Mobiliario de madera para comedor.
  - Cubiertas de trabajo de madera.
- Instalación eléctrica.
  - Alimentador principal desde medidor a tableros de distribución.
  - Instalación de contactos energía normal y regulada.
  - Instalación de centro de carga de distribución.
  - Instalación de interruptores termomagnéticos.
  - Instalación de gabinetes de iluminación tipo fluorescente.
  - Instalación de sistema de tierra física.
- Instalación hidrosanitaria.
  - Instalación de salidas hidráulicas y sanitarias para tarja en comedor.
- Acabados.
  - Instalación de piso cerámico.
  - Instalación de zoclo vinílico en base de muros.
  - Aplicación de aplanados de yeso en muros.
- Instalaciones especiales.
  - Instalación de equipos de aire acondicionado tipo mini-split.
  - Instalación de sistema de comunicaciones en IDF.

Lo anterior, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

**POR LA "ARRENDADORA"**

**C. MARÍA ELENA TREJO HERNÁNDEZ**  
**PROPIETARIA**

**ÁREA USUARIA**

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