



Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la **C. Virginia Lizárraga Pérez**, 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. Fernando Zepeda Delgadillo**, quienes se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

### DECLARACIONES

#### A) Declara la **"ARRENDADORA"** bajo protesta de decir verdad, que:

- I.- Es propietaria del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento ubicado en la Carretera Internacional (Avenida Juan Carrasco) número 1401-A, Colonia Ferrocarrilera, Código Postal 82013 en el Puerto de Mazatlán, Sinaloa; tal y como consta en la escritura pública número 805, de fecha 13 de junio de 1973, protocolizada ante la fe del Lic. José H. Octavio Almada Ruiz, notario público en ejercicio en Mazatlán, Sinaloa; del cual otorga en arrendamiento al **"ARRENDATARIO"** una superficie de 198m2.
- II.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo y se identifica con su credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2028.
- III.- Se encuentra inscrita en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes clave número LIPV480323BT3.
- IV.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es: 011-000-010-025-017-001.
- 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 se encuentra inhabilitado para el servicio público.
- VI.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en la [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.



- 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 de conformidad con el Dictamen Valuatorio de fecha 25 de junio de 2025, con número Secuencial 01-25-256 y número Genérico A-04903-B-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 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 el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**Primera.- Localización.-** La "ARRENDADORA", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Carretera Internacional (Avenida Juan Carrasco) número 1401-A, Colonia Ferrocarrilera, Código Postal 82013, Mazatlán Sinaloa; con una superficie rentable de 198m2; en lo sucesivo el "INMUEBLE".

**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 la impermeabilización, filtraciones y humedad en losa y muros; lavado y mantenimiento de cisterna y/o tinacos, pintura de fachada; asimismo se compromete a tener en óptimas condiciones la instalación sanitaria general o común del inmueble, realizando desazolve de drenaje, registros y coladeras o el procedimiento correspondiente para evitar inundaciones, malos olores o cualquier otro factor que altere la operación de "El ARRENDATARIO".

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.

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. 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 descondicionar el "INMUEBLE" arrendado quedará en beneficio de este.

**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", la "ARRENDADORA" 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.-** Con base en el Dictamen Valuatorio de fecha 25 de junio de 2025, con número Secuencial 01-25-256 y número Genérico A-04903-B-ZNA, expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; el "ARRENDATARIO" conviene en pagar a la "ARRENDADORA" en concepto de renta mensual la cantidad de **\$36,011.75 (treinta y seis mil once pesos 75/100 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.

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, firmado por ella, o 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 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.

**Décima.- Vigencia del contrato.-** La vigencia del presente contrato será a partir del **1º de septiembre de 2025 y hasta el 31 de Agosto de 2026**, forzoso para la "ARRENDADORA" y voluntario para el "ARRENDATARIO".

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.





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 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 a la "ARRENDADORA", 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 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, 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 Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares.

**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 la [REDACTED] y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur número 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760, en la Ciudad de México.

Eliminado: DOMICILIO: Ubicado en el segundo y tercer renglón del segundo párrafo de la Clausula 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



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 15 de julio de 2025, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

**LA "ARRENDADORA"**



**C. VIRGINIA LIZÁRRAGA PÉREZ**  
Propietaria


**EL "ARRENDATARIO"**

  
**C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO**  
Apoderado Legal


**ÁREA REQUIRENTE**

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

**ÁREA USUARIA**

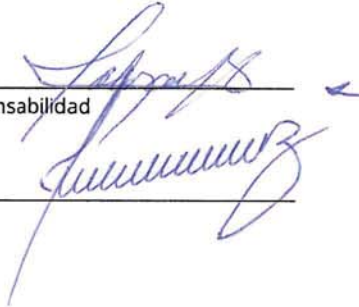
  
**C. CARLOS OSCAR OSUNA MARTÍNEZ**  
Coordinador Técnico Administrativo de Alta Responsabilidad, en suplencia por ausencia de la persona titular de la Sucursal Mazatlán, con fundamento en el artículo 81 del Estatuto Orgánico del Instituto FONACOT

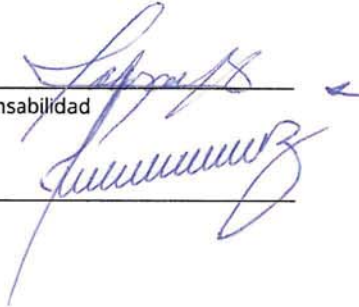
**ÁREA CONTRATANTE**

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

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

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

  
**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 INTERNACIONAL (AVENIDA JUAN CARRASCO) NÚMERO 1401-A, COLONIA FERROCARRILERA, CÓDIGO POSTAL 82013, MAZATLÁN SINALOA.

En la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, siendo las 11:00 horas del día 15 de julio de 2025, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa la Representación Mazatlán, sito en Carretera Internacional (Avenida Juan Carrasco) número 1401-A, Colonia Ferrocarrilera, Código Postal 82013, Mazatlán Sinaloa, el Coordinador Técnico Administrativo de Alta Responsabilidad en la Sucursal Mazatlán, C. Carlos Oscar Osuna Martínez, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaría y la C. Virginia Lizarraga Pérez, 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 Carretera Internacional (Avenida Juan Carrasco) número 1401-A, Colonia Ferrocarrilera, Código Postal 82013, Mazatlán Sinaloa, para ser ocupado por la oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT, con una superficie rentable de 198 m2 y el cual se recibió en las condiciones de uso siguientes:

Recibiéndose como galerón, con cocina al fondo y una puerta de entrada, una chapa, 10 contactos en las paredes. Los pisos se encuentran en buen estado, se instalaron 2 aires acondicionados y sus ductos se acondicionaron con tablaroca, dos oficinas, una sala de juntas y un área de caja bodega, además de dos baños, 24 lámparas y 45 contactos.

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 15 de julio de 2025, por los que en ella intervinieron.

**POR "LA ARRENDADORA"**

**C. VIRGINIA LIZÁRRAGA PÉREZ**

**Propietaria**

**POR "EL ÁREA USUARIA"**

**C. CARLOS OSCAR OSUNA MARTÍNEZ**

**Coordinador Técnico Administrativo de Alta Responsabilidad, en suplencia por ausencia de la persona titular de la Sucursal Mazatlán, con fundamento en el artículo 81 del Estatuto Orgánico del Instituto FONACOT**



ANEXO 2

15 de julio de 2025

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 Internacional (Avenida Juan Carrasco) número 1401-A, Colonia Ferrocarrilera, Código Postal 82013, Mazatlán Sinaloa, 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 "LA ARRENDADORA"**

**C. VIRGINIA LIZÁRRAGA PÉREZ**

**Propietaria**

**POR "EL ÁREA USUARIA"**

**C. CARLOS OSCAR OSUNA MARTÍNEZ**

**Coordinador Técnico Administrativo de Alta Responsabilidad, en suplencia por ausencia de la persona titular de la Sucursal Mazatlán, con fundamento en el artículo 81 del Estatuto Orgánico del Instituto FONACOT**





**Trabajo**  
Secretaría del Trabajo  
y Previsión Social

**fonacot**

Ciudad de México, 10 de octubre de 2025



## Secretaria Técnica del Comité de Transparencia

**Fernando Zepeda Delgadillo**  
**Director de Recursos Materiales y Servicios Generales**  
**Presente**

En la Décima Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, celebrada en medios electrónicos el 10 de octubre del 2025, los Miembros del Comité emitieron el siguiente Acuerdo:

### CT10SO.10.10.2025-V.1

El Comité de Transparencia del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, con fundamento en los Artículos 40 fracción II; 103 fracción III; 106; 115 y 139 fracción I de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Lineamientos Séptimo fracción III; Noveno; Trigésimo Octavo fracción I y Quincuagésimo Octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas y el numeral 9.2 de sus Reglas de Integración y Funcionamiento, confirma con 3 votos a favor y ninguno en contra la clasificación de información con carácter confidencial de la versión pública de **3** contratos presentadas con la finalidad de dar cumplimiento a las Obligaciones de Transparencia, establecidas en el artículo 65 fracción XXV; así como, la versión pública de **43** contratos presentados con la finalidad de dar cumplimiento a las Obligaciones de Transparencia, establecidas en el artículo 65 fracción XXVI, ambas fracciones de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

**Ilse Campos Loera**  
**Secretaria Técnica**



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**

Plaza de la República No. 32, Col. Tabacalera, CP. 06030, Alcaldía Cuauhtémoc, CDMX

Tel: (55) 5265 7400

[www.fonacot.gob.mx/](http://www.fonacot.gob.mx/)