



Contrato No. I-AR-2023-032

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la **C. Claribel Fernández Ramos**, 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 apoderada legal la **C. Erika Helena Psihas Valdés**, 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, conforme a lo siguiente:
  - a).- Mediante contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, adquirió el predio ubicado en Manzana doce, Lote veintitrés de la Avenida Diez de Julio con número 117 de la Colonia Francisco I. Madero, Código Postal 24190 en la Ciudad y Puerto de San Francisco de Campeche del Estado de Campeche, como se desprende de la escritura pública número 109, de fecha 29 de junio de 2012, otorgada ante la fe del notario público encargado por impedimento temporal del Lic. Humberto Javier Castro Buenfil número 30 del Primer Distrito Judicial en la Ciudad y Puerto de San Francisco de Campeche, documento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ciudad del Carmen, capital del Estado de Campeche, bajo el número 41894, inscripción segunda, folio 209-218, del tomo 107-S, libro primero el día 17 de julio de 2012.
  - b).- Con la escritura pública número 25,264 de fecha 22 de enero de 2016 ante el Lic. José Alfonso Portilla Balmori, notario público número 140 del Estado de México, con residencia en Tultitlán, hizo constar la cancelación total del crédito en favor de la C. Claribel Fernández Ramos y la hipoteca constituida sobre el predio localizado en Manzana doce, Lote veintitrés de la Avenida Diez de Julio con número 117 de la Colonia Francisco I. Madero, Código Postal 24190 en la Ciudad y Puerto de San Francisco de Campeche, capital del Estado de Campeche; inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el local comercial, con una superficie de 95.06m<sup>2</sup>.
- 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 2026.
- IV.- Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes clave número FERC841106URB.
- V.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es: 03-001-1-3-06-012-023-00-000.
- 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 la Avenida 10 de Julio número 117, Colonia Francisco I. Madero, Código Postal 24190, Ciudad del Carmen, Campeche.

#### B) Declara el "ARRENDATARIO" por conducto de su apoderada 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

Eliminado: CLAVE DE ELECTOR: Ubicada en el primer renglón de la fracción III del inciso A) de las DECLARACIONES. Fundamento Legal: Artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 fracción I 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 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: En razón de ser clave única e irreplicable, que por su estructura permite identificar al titular, su edad y fecha de nacimiento, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.

edp



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, con 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-499-2023 de fecha 27 de junio de 2023.
- V.- El presente contrato se celebra en apego al Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Rentas Electrónica número Genérico EA-1001991-B y número Secuencial 11504 de fecha 30 de octubre de 2023, 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 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:

**CLÁUSULAS**

**Primera.- Localización.-** La "ARRENDADORA", otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", el local comercial, con una superficie rentable de 95.06 m2 del inmueble ubicado en Avenida 10 de Julio número 117 (manzana 12, lote 23), Col. Francisco I. Madero, C.P. 24190, Ciudad y Puerto de San Francisco, Ciudad del Carmen, Campeche, 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.

*edp*

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, incluidas la impermeabilización, filtraciones y humedad en losa y muros; lavado y mantenimiento de cisterna y/o tinacos, mantenimiento en la fachada exterior así como en la reja de protección, además de pintura en fachada y desazolve de drenaje, registros y coladeras.

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. 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".

**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.-** En apego al Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Rentas Electrónica número Genérico EA-1001991-B y número Secuencial 11504 de fecha 30 de octubre de 2023, 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 **\$23,760.00 (veintitrés mil setecientos sesenta 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, 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 junio de 2024 y hasta el 31 de mayo de 2026**, 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 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" pague 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 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, la "ARRENDADORA" en la Avenida 10 de Julio número 117, Colonia Francisco I. Madero, Código Postal 24190, Ciudad del Carmen, Campeche 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 4 de diciembre de 2023, quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

**POR LA "ARRENDADORA"**

**C. CLARIBEL FERNÁNDEZ RAMOS**  
Propietaria

**POR EL "ARRENDATARIO"**

**C. ERIKA HELENA PSIHAS VALDÉS**  
Apoderada Legal

**ÁREA REQUIRENTE**

**C. EDUARDO ENRIQUEZ MONROY**  
Subdirector General Comercial

**ÁREA USUARIA**

**C. RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ ESPINOSA**  
Director Estatal en Villahermosa

**ÁREA CONTRATANTE**

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

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

C. Francisco Jiménez Núñez   
Subdirector de Infraestructura Inmobiliaria

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 AVENIDA 10 DE JULIO NÚMERO 117 (MANZANA 12, LOTE 23), COLONIA FRANCISCO I. MADERO, C.P. 24190, CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO, CIUDAD DEL CARMEN, CAMPECHE.

En Ciudad y Puerto de San Francisco, Ciudad del Carmen, Campeche, siendo las 11:00 horas del día 4 de diciembre de 2023, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa la Representación Ciudad del Carmen, sito en Avenida 10 de Julio número 117 (manzana 12, lote 23), Colonia Francisco I. Madero, C.P. 24190, Ciudad y Puerto de San Francisco, Ciudad del Carmen, Campeche, el Director Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Raúl Enrique Sánchez Espinosa, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaria y la C. Claribel Fernández Ramos, en su carácter de Arrendadora y propietaria del inmueble, para proceder a la entrega - recepción del inmueble anteriormente descrito.

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Avenida 10 de Julio número 117 (manzana 12, lote 23), Colonia Francisco I. Madero, C.P. 24190, Ciudad y Puerto de San Francisco, Ciudad del Carmen, Campeche, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT, con una superficie rentable de 95.06 metros cuadrados y el cual se recibe en las condiciones de uso siguientes:

Planta Baja: con 2 lámparas de 1.120 x 30w, 1 aire acondicionado de 1 tonelada, 4 contactos dobles.  
Planta Alta: 10 lámparas con focos ahorradores, 4 contactos dobles, 1 aire acondicionado de 3 toneladas, 1 baño con 1 wc, 1 mingitorio y lavabo, 2 puertas de tambor de madera.

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 4 de diciembre de 2023, por los que en ella intervinieron.

**POR LA "ARRENDADORA"**



**C. CLARIBEL FERNÁNDEZ RAMOS**  
Propietaria

**POR "EL ÁREA USUARIA"**



**C. RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ ESPINOSA**  
Director Estatal en Villahermosa

*cedp*



ANEXO 2

4 de diciembre 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 Avenida 10 de Julio número 117 (manzana 12, lote 23), Colonia Francisco I. Madero, C.P. 24190, Ciudad y Puerto de San Francisco, Ciudad del Carmen, Campeche, 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. CLARIBEL FERNÁNDEZ RAMOS**  
Propietaria

**POR "EL ÁREA USUARIA"**

**C. RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ ESPINOSA**  
Director Estatal en Villahermosa

*CEEP*



## **Secretaria Técnica del Comité de Transparencia**

**Fernando Zepeda Delgadillo**  
**Director de Recursos Materiales y Servicios Generales**  
**P r e s e n t e**

En la Sexta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, celebrada en medios electrónicos el 16 de julio del 2024, los Miembros del Comité adoptaron el siguiente acuerdo:

### **CT06SO.16.07.2024-V.4**

El Comité de Transparencia del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, con fundamento en los Artículos 44 fracción II; 103, 106 fracción III; 116 y 137 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 65 fracción II; 98 fracción III, 102, 113 fracciones I y III; y 140 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 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 2 votos a favor y una abstención la clasificación de información con carácter Confidencial de la versión pública de 19 Contratos y 01 Convenio modificadorio, 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, así como la versión pública de 9 Contratos y 20 Convenios modificadorios, 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,**

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