



Contrato de arrendamiento que celebran por una parte el **C. BELLO MELCHOR RODRÍGUEZ Y CARRILLO**, a quien en lo sucesivo se le denominará como el **"ARRENDADOR"**, y por la otra el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES**, representado en este acto por su apoderado legal, el **C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO**, a quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará el **"ARRENDATARIO"**, quienes se sujetan a las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES

A) Declara el "ARRENDADOR" bajo protesta de decir verdad, que:

- I. Es propietario a título de herencia a su favor como único y universal heredero del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en Avenida Juárez, esquina con 45 Sur (Plaza Papagayos), Lote 3, Locales 11 y 12, Colonia Centro, Código Postal 77710, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo, como lo acredita con la escritura pública número 13,258, de fecha 25 de octubre de 2010, protocolizada ante la fe del Lic. Manuel Irvin García Valdez, Notario Público No 9 en Cozumel, Quintana Roo, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esa Ciudad con el número folio 5490 de fecha 6 de diciembre de 2010; inmueble del cual se otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", los Locales 11 y 12 con una superficie rentable de 65.04 metros cuadrados.
- II. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- III. Que se identifica en este acto con credencial para votar con número [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2032.
- IV. Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes ROCB510110FP0.
- V. El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es 801002000023003.
- 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: CLAVE DE LA CREDENCIAL. Ubicada en el primer 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 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 una clave única e irrepetible, que por su estructura permite identificar al titular, su edad y fecha de nacimiento, 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 197,381, de fecha 22 de enero del 2024, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguarío, 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.

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



- 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/012/01/2024 de fecha 12 de enero de 2024.
- V. El presente contrato fue celebrado de conformidad con el Dictamen Valuatorio de fecha 8 de mayo de 2024, con número Secuencial 04-24-103 y número Genérico A-05024-1-ZND, 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 9 de octubre de 2023.
- 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. El "ARRENDADOR" otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO", los Locales 11 y 12 del inmueble ubicado en Avenida Juárez, esquina con 45 Sur (Plaza Papagayos), Lote 3, Colonia Centro, Código Postal 77710, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo, con una superficie de 65.04m², 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 los mismos tengan 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 los tinacos, bombas de agua y la cisterna, esta última será de uso exclusivo del "ARRENDATARIO".

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 para su debida operación, 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 autorizará 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 8 de mayo de 2024, con número Secuencial 04-24-103 y número Genérico A-05024-1-ZND, 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 **\$19,175.51 (diecinueve mil ciento setenta y cinco pesos 51/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Asimismo, las "PARTES" convienen que el "ARRENDADOR" 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 se realizará en términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento y demás normatividad aplicable.

Octava. Forma de pago. La cantidad señalada en la cláusula anterior del presente instrumento, 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 el "ARRENDADOR" por escrito, firmado 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 den 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".

Novena. Pago de servicios. Será por cuenta del "ARRENDATARIO", el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, y teléfono, salvo el suministro de agua potable, el cual el "ARRENDATARIO" deberá de pagar al "ARRENDADOR" la cantidad mensual de **\$700.00 (setecientos pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Décima. Vigencia del contrato. La vigencia del presente contrato será a partir del **01 de junio de 2024 al 31 de mayo de 2026**, 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.

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, 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 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" al "ARRENDADOR" 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, el "ARRENDADOR" 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 31 de mayo de 2024; quedando un ejemplar en poder del "ARRENDADOR" y dos en poder del "ARRENDATARIO" en la Ciudad de México."

POR "EL ARRENDADOR"

POR "EL ARRENDATARIO"



C. BELLO MELCHOR RODRÍGUEZ Y CARRILLO
Propietario



C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO
Apoderado Legal

ÁREA REQUERENTE



C. EDUARDO ENRIQUEZ MONROY
Subdirector General Comercial

ÁREA USUARIA



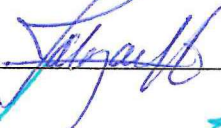
C. ENRIQUE GUTIÉRREZ VÁZQUEZ
Director Estatal Mérida

ÁREA CONTRATANTE

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

ÁREA ADMINISTRATIVA

C. Francisco Jiménez Nuñez 
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 JUÁREZ, ESQUINA CON 45 SUR (PLAZA PAPAGAYOS), LOTE 3, LOCAL 11 Y 12, COLONIA CENTRO, CÓDIGO POSTAL 77710, PLAYA DEL CARMEN, SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO.

En la Ciudad de Playa del Carmen, Solidaridad, Estado de Quintana Roo, siendo las 11:00 horas del día 31 de mayo de 2024, se reunieron en las oficinas que ocupa la Representación Playa del Carmen, sito en Avenida Juárez, esquina con 45 Sur (Plaza Papagayos), Lote 3, Local 11 y 12, Colonia Centro, Código Postal 77710, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo, el Director Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Enrique Gutiérrez Vázquez, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaria y el C. Bello Melchor Rodríguez y Carrillo, 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 Avenida Juárez, esquina con 45 Sur (Plaza Papagayos), Lote 3, Local 11 y 12, Colonia Centro, Código Postal 77710, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:

9

Local 11: piso tipo cerámico, cuenta con base de medidor, tablero y acometida eléctrica, instalaciones hidráulicas para dos módulos sanitarios, así como, lavabo, cuarto séptico, tarjas, rampa de acceso para minusválidos.

Local 12: 6 bases de lámparas de techo, 3 puertas de aluminio y cristal con 2 chapas en buen estado, 1 pieza de cortinero tipo acordeón, 1 equipo de aire acondicionado de 24000 btu's en mal estado (el cual dejo instalado la empresa que anteriormente rentaba el local), 6 placas de tomacorriente con 2 entradas c/u, 1 placa de apagadores con 3 apagadores y 3 placas ciegas para cableado de red.

El arrendador autoriza la colocación de condensadoras (que tiene que ver con el aire acondicionado y pasos para su instalación).

El arrendador autoriza al arrendatario la colocación de letreros institucionales en el exterior, en particular el que se colocara en el tótem en la posición número 3 de arriba hacia abajo, lo anterior, sin costo adicional para el arrendatario.

El arrendador deberá realizar el mantenimiento y colocación de impermeabilizante en azotea.

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 31 de mayo de 2024, por los que en ella intervinieron.

POR "EL ARRENDADOR"

POR "EL ÁREA USUARIA"

C. BELLO MELCHOR RODRÍGUEZ Y CARRILLO

C. ENRIQUE GUTIÉRREZ VÁZQUEZ
Director Estatal Mérida



ANEXO 2

31 de mayo de 2024

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 Juárez, esquina con 45 Sur (Plaza Papagayos), Lote 3, Local 11 y 12, Colonia Centro, Código Postal 77710, Playa del Carmen, Solidaridad, Quintana Roo, 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. BELLO MELCHOR RODRÍGUEZ Y CARRILLO

POR "EL ÁREA USUARIA"

C. ENRIQUE GUTIÉRREZ VÁZQUEZ
Director Estatal Mérida

9



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 Novena Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, celebrada en medios electrónicos el 28 de octubre del 2024, los Miembros del Comité adoptaron el siguiente acuerdo:

CT09SO.28.10.2024-V.2

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; 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 1 abstención la clasificación de información con carácter Confidencial la versión pública de 17 contratos y 1 convenio modificadorio, presentados con la finalidad de dar cumplimiento a las Obligaciones de Transparencia, establecidas en el artículo 70 fracción XXVII y confirma con 3 votos a favor y 0 en contra la clasificación de información con carácter Confidencial la versión pública de 16 contratos presentados con la finalidad de dar cumplimiento a las Obligaciones de Transparencia, establecidas en el artículo 70 fracción XXVIII, 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