



Contrato No. I-AR-2025-016

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la empresa **INMOBILIARIA GOPESA S.A. de C.V.**, a la que en lo sucesivo se le denominará la "**ARRENDADORA**"; representada por el **C. Manuel González Parra**, en su carácter de apoderado legal; 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" por conducto de su apoderado legal, que:**

- I. Su representada es una sociedad anónima de capital variable, constituida conforme a la legislación mexicana, lo cual consta en el acta número 23,812, de fecha 15 de mayo de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Octavio Manzano Trovamala Nava, notario público número 15 de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Judicial del Castro, Oaxaca de Juárez, Oaxaca, bajo el número 21, volumen 106, libro primero.
- II.- Su representada es propietaria del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en Calzada Héroes de Chapultepec número 1104, Colonia Jalatlaco, Código Postal 68080, en Oaxaca de Juárez, Oaxaca, como lo acredita con el instrumento número 26,279 de fecha 08 de mayo del 2015, otorgado ante la fe del Lic. Jorge Martínez Gracida y Bribiesca, notario público número 51 de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Comercio del Estado de Oaxaca, tomo Único, Registro 45291, Sección Registro de la Propiedad, inmueble del cual otorga en arrendamiento al "ARRENDATARIO" una superficie rentable de 217.61 m<sup>2</sup>, con 4 (cuatro) cajones de estacionamiento.
- III.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV.- Su representada se encuentra inscrita en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes con clave número IGO9605154U5.
- V.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es 27909.
- VI.- En su carácter de Administrador Único, cuenta con las facultades necesarias para obligar a su representada en la celebración del presente contrato, facultades que no le han sido modificadas o revocadas a la fecha, lo que acredita con el acta constitutiva relacionada en la declaración IV anterior, acta número 23,812, de fecha 15 de mayo de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Octavio Manzano Trovamala Nava, notario público número 15 de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, y en este acto se identifica y acredita su legal estancia en el país, con su documento migratorio FM2 número de folio [REDACTED] expedido por el Instituto Nacional de Migración, con fecha 20 de enero de 2010.
- VII.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguna de las personas físicas que integran la empresa, 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 encuentran inhabilitados para el servicio público.
- VIII.- Para los efectos del presente contrato, señala como domicilio de su representada, el ubicado en Calzada Héroes de Chapultepec número 1104, Colonia Jalatlaco, Código Postal 68080, en la Ciudad de Oaxaca de Juárez, Estado de Oaxaca.

**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 facultades para suscribir el presente convenio, 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 Justipreciación de Renta Electrónica de fecha 2 de septiembre de 2025, con número de Solicitud 2025-3090; número Secuencial 03-25-478 y número Genérico A-04961-1-ZNC, 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, en la 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", el inmueble ubicado en Calzada Héroes de Chapultepec número 1104, Colonia Jalatlaco, Código Postal 68080, en Oaxaca de Juárez, Oaxaca; con una superficie rentable de 217.61 m<sup>2</sup>, con 4 (cuatro) cajones de estacionamiento, 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".

**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" 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.

Contrato No. I-AR-2025-016

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 Justipreciación de Renta Electrónica de fecha 2 de septiembre de 2025, con número de Solicitud 2025-3090; número Secuencial 03-25-478 y número Genérico A-04961-1-ZNC; 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 **\$84,300.00 (ochenta y cuatro mil trescientos 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 él, 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, telefonía 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 octubre de 2025 al 30 de septiembre de 2026**, dicho plazo será 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.

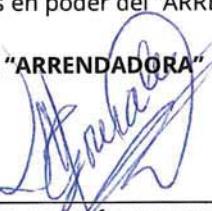
**Décima Quinta.- Disposiciones legales aplicables.**- Las "PARTES" convienen en que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares.

**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 Calzada de Chapultepec número 1104, Colonia Jalatlaco, Código Postal 68080 en la Ciudad de Oaxaca de Juárez, Estado de Oaxaca; y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur núm. 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760, en la Ciudad de México.

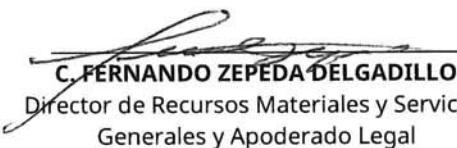
Leído que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enteradas de todo su alcance y fuerza legal lo ratifican y lo firman por triplicado, el día 25 de septiembre de 2025, quedando un ejemplar en poder de la "ARRENDADORA" y dos en poder del "ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR LA "ARRENDADORA"



C. MANUEL GONZÁLEZ PARRA  
Apoderado Legal

POR EL "ARRENDATARIO"



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



**Trabajo**  
Secretaría del Trabajo  
y Previsión Social

**fonacot**

Contrato No. I-AR-2025-016

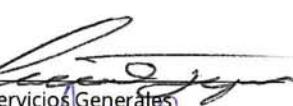
**ÁREA REQUERENTE**

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

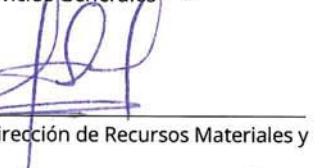
**ÁREA USUARIA**

  
**C. RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ ESPINOSA**  
Director Estatal Tuxtla Gutiérrez

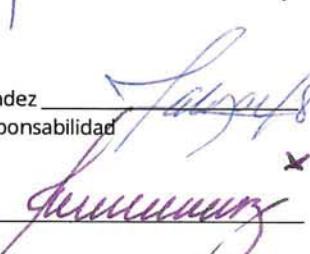
**ÁREA CONTRATANTE**

C. Fernando Zepeda Delgadillo   
Director 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 CALZADA HÉROES DE CHAPULTEPEC NÚMERO 1104,  
COLONIA JALATLACO, C.P. 68080, CIUDAD DE OAXACA DE JUÁREZ, ESTADO DE OAXACA.

En la Ciudad de Oaxaca de Juárez, Estado de Oaxaca, siendo las 11:00 horas del día 25 de septiembre de 2025, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa la Sucursal Oaxaca, sito Calzada Héroes de Chapultepec número 1104, Colonia Jalatlaco, C.P. 68080, Ciudad de Oaxaca de Juárez, Estado de Oaxaca, 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 al C. Manuel González Parra, en su carácter de Arrendador y Administrador único de Inmobiliaria GOPESA, S.A. de C.V., para proceder a la entrega - recepción del inmueble anteriormente descrito.

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

1.- En este acto se hace entrega del inmueble ubicado en Calzada Héroes de Chapultepec número 1104, Colonia Jalatlaco, C.P. 68080, Ciudad de Oaxaca de Juárez, Estado de Oaxaca, 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 217.61 metros cuadrados, que consta de una planta libre, delimitando totalmente en sus costados, cuenta con cinco accesos directos de la calle, cerrados con cortinas metálicas y un acceso adicional por el vestíbulo principal del edificio, que conduce a los sanitarios para hombres y mujeres (sin equipar) que ocupan un áreas de 5.00 m<sup>2</sup>, los muros del interior están aplanados, piso de losa cerámica, cuenta con acometida eléctrica propia para servicio trifásico y un tablero general del cual se otorgan 35KV exclusivos para el Instituto FONACOT. En la planta única hacia la calle se encuentran colocadas cortinas metálicas enrollables.

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 25 de septiembre de 2025, por los que en ella intervinieron.

**POR EL "ARRENDADOR"**

C. MANUEL GONZÁLEZ PARRA  
ADMINISTRADOR ÚNICO

**POR EL "ÁREA USUARIA"**

C. RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ ESPINOSA  
Director Estatal Tuxtla Gutiérrez



**Trabajo**  
Secretaría del Trabajo  
y Previsión Social

**fonacot**

**Contrato No. I-AR-2025-016**

**ANEXO 2**

25 de septiembre de 2025.

Sirva el presente para hacer constar que en relación con el inmueble que ocupan las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT en Calzada Héroes de Chapultepec número 1104, Colonia Jalatlaco, C.P. 68080, Ciudad de Oaxaca de Juárez, Estado de Oaxaca, 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 este, teniendo la facultad para retirarlas en cualquier momento del arrendamiento, con el consentimiento del Arrendador.

**POR EL "ARRENDADOR"**

C. MANUEL GONZÁLEZ PARRA  
ADMINISTRADOR ÚNICO

**POR EL "ÁREA USUARIA"**

C. RAÚL ENRIQUE SÁNCHEZ ESPINOSA  
Director Estatal Tuxtla Gutiérrez