



Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la empresa **INMOBILIARIA CANTABRA, S.A. de C.V.**, a la que en lo sucesivo se le denominará el **"ARRENDADOR"**; representado en este acto por su apoderado legal el **C. Francisco Javier Fernández García** 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 el "ARRENDADOR" por conducto de su apoderado legal, que:**

- I.- Su representada se constituyó legalmente como una sociedad anónima de capital variable de conformidad con la legislación mexicana, según consta en la póliza número 5,951, de fecha 17 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del Lic. Raúl Sánchez Martínez, notario público número 6 del Distrito de Tehuacán, Puebla, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Tehuacán, Puebla, bajo la partida 71, fojas 41 del libro primero, tomo 8 de fecha 23 de marzo de 2000.
- II.- Su representada es propietaria del inmueble ubicado en el Lote número Dos de la Calle Uno Norte entre las Calle Camelia Oriente y Ocho Oriente en la Colonia Francisco Sarabia en Tehuacán, Puebla, tal como lo acredita con el instrumento número 10,678 de fecha 30 de agosto de 2005 ante la fe del Lic. Fabio Arturo Francisco Beltrán Carriles, Notario Público Auxiliar de la Notaría Pública No. 3 en Tehuacán, Puebla; documento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito de Tehuacán, Puebla, bajo la partida número 2,058, a fojas 120, del libro primero, tomo 226 y bajo la partida 119, a fojas 193, del libro primero, tomo 10, ambas de fechas 27 de octubre de 2005; inmueble del cual se otorga en arrendamiento una superficie de 59.78m2.
- III.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV.- Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes clave número ICA000217UI8.
- V.- Cuenta con las suficientes facultades para la celebración del presente contrato, así como para actuar en representación de Inmobiliaria Cantabra, S.A. de C.V., señaladas en el instrumento notarial 17,141 de fecha 23 de mayo de 2011, ante la fe del Lic. Fabio Arturo Francisco Beltrán Carriles, Notario Público Auxiliar en ejercicio de la Notaría Pública No. 3 del Distrito de Tehuacán, Puebla; mismas que a la fecha no le han sido modificadas o revocadas y en este acto se identifica con credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2026.
- VI.- El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es U-63441.
- 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 su domicilio el ubicado en Calle Uno Norte número 618, Plaza Montecarlo, Colonia Francisco Sarabia, Código Postal 75730, Tehuacán, Puebla.

**CLAVE DE ELECTOR**  
Ubicada en el sexto renglón de la fracción V del inciso A) de las DECLARACIONES.  
**Fundamento Legal:** Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con el Lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas.  
**Motivación:** En razón de ser 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 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 09 de diciembre de 2025.
- V.- El presente contrato se celebra de conformidad con el Dictamen Valuatorio de fecha 28 de agosto de 2025, con número Secuencial 03-25-485 y número Genérico A-07184-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 9 de diciembre de 2025
- 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 celebrar 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 Calle Uno Norte No. 618, Locales 8, 9 y 10, (Plaza Montecarlo), Colonia Francisco Sarabia, C.P. 75730, Tehuacán, Puebla, con una superficie rentable de 59.78m<sup>2</sup> 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 el "ARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

**Cuarta. - Conservación del "INMUEBLE".-** El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado, incluida la impermeabilización, filtraciones y humedades en losa y muros, lavado y mantenimiento de cisterna y/o tinacos, pintura de fachada, 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 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, 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 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 con el Dictamen Valuatorio de fecha 28 de agosto de 2025, con número Secuencial 03-25-485 y número Genérico A-07184-ZNC, 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 **\$13,298.39 (trece mil doscientos noventa y ocho pesos 39/100 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.- Pago por Concepto de Mantenimiento.-** El "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de mantenimiento mensual la cantidad de **\$900.00 (novecientos pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, para la conservación del inmueble relacionada en la cláusula Cuarta del presente acuerdo de voluntades.

**Novena. - Forma de pago.-** Las cantidades señalada en las Cláusulas Séptima que anteceden serán cubiertas 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 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 el representan legal del "ARRENDADOR".

**Novena. - Pago de servicios.-** Será por cuenta del "ARRENDATARIO" el pago de los gastos que se originen por concepto de suministro de agua potable, energía eléctrica, teléfono y cualquier otro servicio público o privado que contrate.

**Décima. - Vigencia del contrato. -** La vigencia del presente contrato será a partir del **1 de enero de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2027**, 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 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.

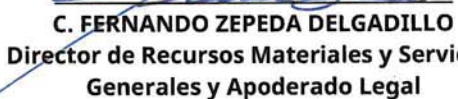
Para todos los efectos que se deriven de este contrato las "PARTES" señalan como sus domicilios convencionales, el "ARRENDADOR" Calle Uno Norte No. 618, Colonia Francisco Sarabia, C.P. 75730 Tehuacán, Puebla. y el "ARRENDATARIO" en Avenida Insurgentes Sur núm. 452, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial 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 22 de diciembre de 2025, 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. FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ GARCÍA**  
Representante legal

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



**ÁREA REQUIRENTE**

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

**ÁREA USUARIA**

  
**C. SUSANA DEL MURO JAIME**  
Directora Estatal en Puebla

**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

Elaboró: C. Elizabeth Arriaga López  
Jefa de Departamento de Convenios y Contratos

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



ANEXO 1

ACTA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE UNO NORTE NO. 618, LOCALES 8, 9 Y 10, (PLAZA MONTECARLO), COLONIA FRANCISCO SARABIA, C.P. 75730, TEHUACÁN, PUEBLA.

En la Ciudad de Tehuacán, Estado de Puebla, siendo las 11:00 horas del día 22 de diciembre de 2025, se reunieron en las oficinas de atención al público que ocupa la Sucursal Tehuacán, sito en Calle Uno Norte No. 618, Locales 8, 9 y 10, (Plaza Montecarlo), Colonia Francisco Sarabia, C.P. 75730, Tehuacán, Puebla, la Directora Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Susana del Muro Jaime, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaria y el C. Francisco Javier Fernández García, en su carácter de Arrendador y Representante Legal de Inmobiliaria Cantabra, 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 Calle Uno Norte No. 618, Locales 8, 9 y 10, (Plaza Montecarlo), Colonia Francisco Sarabia, C.P. 75730, Tehuacán, Puebla, para ser ocupado por la oficina de atención al público del INSTITUTO FONACOT con una superficie rentable de 59.78 metros cuadrados, y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:

Aplanados interiores en tablaroca al natural, piso en cerámica de 30X30cms, pintura vinílica, instalaciones hidráulicas y sanitarias, instalaciones ocultas en centros y visibles con cubierta en las extensiones, baño con puerta de macopan y accesorios de porcelana gris, cortinas metálicas manuales con orejas para candado de seguridad y estructura de concreto armado en fachada.

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 22 de diciembre de 2025, por los que en ella intervinieron.

**POR "EL ARRENDADOR"**

\_\_\_\_\_  
**C. FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ GARCÍA**  
Representante legal

**POR "EL ÁREA USUARIA"**

\_\_\_\_\_  
**C. SUSANA DEL MURO JAIME**  
Directora Estatal en Puebla



ANEXO 2

22 de diciembre 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 Calle Uno Norte No. 618, Locales 8, 9 y 10, (Plaza Montecarlo), Colonia Francisco Sarabia, C.P. 75730, Tehuacán, Puebla, 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. FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ GARCÍA**  
Representante legal

**POR "EL ÁREA USUARIA"**

  
\_\_\_\_\_  
**C. SUSANA DEL MURO-JAIME**  
Directora Estatal en Puebla