

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. JOSÉ HUMBERTO LÓPEZ ROCHIN, 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", LOS CUALES SE SUJETAN A LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

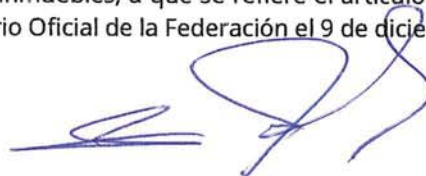
A) Declara "EL ARRENDADOR" bajo protesta de decir verdad, que:

- I. El inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento se encuentra ubicado en Calle José Aguilar Barraza número 1297 Poniente, Fraccionamiento Centro Sinaloa, Código Postal 80000, en Culiacán, Estado de Sinaloa.
- II. Mediante escritura pública número 4,419 de fecha 14 de agosto de 1986, se consignó el contrato de compra-venta protocolizado ante la fe del Lic. Lamberto Alfonso Borboa Valenzuela, notario público en Culiacán, Sinaloa, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Culiacán, Sinaloa, bajo la inscripción número 196, del libro 611, sección primera. Asimismo por escritura pública número 7,335 de fecha 19 de mayo del 2003, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Luis Irizar López, notario público número 90 de Culiacán, Sinaloa e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Culiacán, Sinaloa, bajo la inscripción número 164, del libro 1275, sección primera, se hace constar la protocolización de las diligencias de jurisdicción voluntaria con motivo de la información testimonial para acreditar la construcción de la finca urbana destinada local comercial; y del cual otorga en arrendamiento a EL ARRENDATARIO, una superficie rentable de 327.77 m2 con 5 (cinco) cajones de estacionamiento.
- III. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- IV. Que se identifica en este acto con credencial para votar con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2025.
- V. Se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes LORH3307293P3.
- VI. El número de clave catastral del inmueble objeto del arrendamiento en el presente contrato es 007-000-009-083-014-001.
- VII. 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.
- VIII. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en [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 artículo 6 del "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

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





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/1070/12/2025 de fecha 11 de diciembre de 2025.
- V.** El presente contrato se celebra de conformidad con el artículo 6 del "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, 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 a "EL ARRENDATARIO", el inmueble ubicado en Calle José Aguilar Barraza número 1297 Poniente, Zona Centro, en Culiacán, Sinaloa, Código Postal 80000, con una superficie rentable de 327.77 m², con 5 (cinco) cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda. Entrega del "INMUEBLE". "EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL 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 a "EL 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 la impermeabilización, filtraciones y humedad en losa y muros; lavado y mantenimiento de cisterna y/o tinacos, pintura en fachada; así como el desazolve de drenaje, registros y coladeras, esta última será de uso exclusivo 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 (ocho) días después de recibido el aviso por escrito de "EL 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 de "EL 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 de "EL 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 a "EL 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 de "EL 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 lo dispuesto por el artículo 6 del "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, El "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR" por concepto de renta mensual la cantidad de **\$71,000 (setenta y un mil pesos 00/100 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 a "EL 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 de "EL 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 a "EL 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 enero 2026 al 31 de diciembre 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 de "EL 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 a "EL ARRENDATARIO".

En caso de terminación anticipada, "EL ARRENDATARIO" deberá notificar por escrito a "EL 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.



4 

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 "EL ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el transcurso del tiempo y el uso normal a que fue destinado el inmueble.

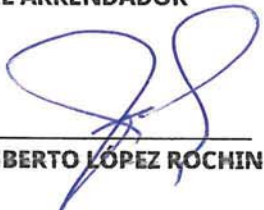
Décima Quinta. Disposiciones legales aplicables. Las "PARTES" convienen en que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares.

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" 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 22 de diciembre de 2025, quedando un ejemplar en poder de "EL ARRENDADOR" y dos en poder de "EL ARRENDATARIO", en la Ciudad de México.

POR "EL ARRENDADOR"


C. JOSÉ HUMBERTO LÓPEZ ROCHIN

POR "EL ARRENDATARIO"


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

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

ÁREA USUARIA



C. ADRIANA LIZETH GARCÍA CASTRO
DIRECTORA ESTATAL CULIACÁN

ÁREA REQUIRENTE





C. JORGE AMANDO OLANO GALICIA
Subdirector General Comercial

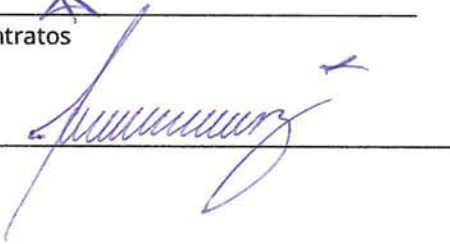
ÁREA CONTRATANTE

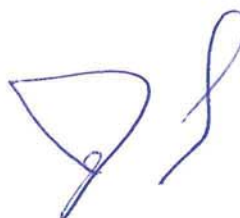
C. Fernando Zepeda Delgadillo 
Director de Recursos Materiales y Servicios Generales

ÁREA ADMINISTRATIVA

C. Francisco Jiménez Núñez 
Subdirección 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 JOSÉ AGUILAR BARRAZA, NÚMERO 1297 PONIENTE, ZONA CENTRO, C.P. 80000, CULIACÁN, SINALOA.

En la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, siendo las 11:00 horas del día 22 de diciembre de 2025, se reunieron en las oficinas que ocupa la Dirección Estatal Culiacán, sito en José Aguilar Barraza, Número 1297 Poniente, Zona Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, la Directora Estatal del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, C. Adriana Lizeth García Castro, a quien en lo sucesivo se le podrá llamar el Área Usuaria y el C. José Humberto López Rochin, 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 José Aguilar Barraza, Número 1297 Poniente, Zona Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, para ser ocupado por las oficinas de atención al público del INSTITUTO FONACOT, con una superficie rentable de 327.77 metros cuadrados y el cual se encuentra en las condiciones de uso siguientes:

Planta Baja: cuenta con instalaciones funcionales y con los servicios necesarios para el uso y goce del personal y público en general.

Planta Alta: cuenta con muros de block en paredes enyesadas, cancelería y piso antiderrapante en toda la superficie, además cuenta con una escalera interna que conecta con la planta baja.

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. JOSÉ HUMBERTO LÓPEZ ROCHIN
Propietario

POR "EL ÁREA USUARIA"

C. ADRIANA LIZETH GARCÍA CASTRO
Directora Estatal Culiacán

ANEXO 2

22 de diciembre 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 José Aguilar Barraza, Número 1297 Poniente, Zona Centro, C.P. 80000, Culiacán, 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 "EL ARRENDADOR"



C. JOSÉ HUMBERTO LÓPEZ ROCHIN
Propietario

POR "EL ÁREA USUARIA"



C. ADRIANA LIZETH GARCÍA CASTRO
Directora Estatal Culiacán