



No. de proveedor 0000122151  
No. de Contrato S2M0022

Contrato de Arrendamiento Inmobiliario que celebran por una parte, el Instituto Mexicano del Seguro Social, en calidad de Arrendatario, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL INSTITUTO", representado en este acto por el Dr. Marco Antonio Hernández Carrillo, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Guanajuato y Apoderado Legal, y por la otra parte, el C. Francisco Javier Ibarra Aranda, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR", y a quienes actuando de manera conjunta se les denominará "LAS PARTES", al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

ANTECEDENTE

Único. Con fecha 1 de enero de 2021, "LAS PARTES" celebraron Contrato de Arrendamiento número SIM0028, con vigencia del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en Calle Aztecas No. 107, colonia Parque Central, Zona Centro, en la Ciudad de Celaya, Gto., con una superficie rentable de 886.00 m<sup>2</sup> y 0 cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$30,415.44 (Treinta mil cuatrocientos quince pesos 44/100 M.N.) más IVA, en apego a la Certificación de Dictamen Valuatorio número Genérico A-3214-H y número Secuencial 07-11-1861, de fecha 11 de julio de 2011, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

DECLARACIONES

1. Declara "EL INSTITUTO", por conducto de su representante que:

- 1.1. Es un organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene a su cargo la Organización y Administración del Seguro Social que es el instrumento básico de la Seguridad Social, establecido como un servicio público de carácter nacional, en los términos de los artículos 4 y 5 de la Ley del Seguro Social.
- 1.2. Está facultado para realizar todo tipo de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines, de conformidad con el artículo 251, fracción IV, de la Ley del Seguro Social.
- 1.3. Su apoderado legal, el Dr. Marco Antonio Hernández Carrillo, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Guanajuato, tiene las facultades necesarias para suscribir el presente instrumento jurídico en representación de "EL INSTITUTO", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 268 A de la Ley del Seguro Social, así como los artículos 2, fracción IV, inciso a), y 144, fracciones I, XXIII y XXXVI del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y acredita su personalidad con el Testimonio de la Escritura Pública número 94,989, de fecha 13 de febrero de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Luis Ricardo Duarte Guerra, notario público número 24 de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número 98, de la que es Titular el Lic. Gonzalo M. Ortiz Blanco, las cuales bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas,

La información contenida en este documento es de carácter confidencial y no debe ser divulgada a terceros. En caso de ser necesario, debe ser autorizada por el Jefe de Oficina de Servicios Jurídicos.





GOBIERNO DE  
MÉXICO



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL GUANAJUATO  
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

No. de proveedor 0000122151  
No. de Contrato S2M0022

modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de suscripción del presente instrumento; inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE), bajo el folio número 97-7-19022020-145406.

- I.4. Para el cumplimiento de sus fines requiere de un inmueble, con la ubicación y condiciones apropiadas como lo es el que es objeto de este Contrato.
- I.5. Celebra el presente Contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, Código Civil Federal, el ACUERDO por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales y demás disposiciones jurídicas aplicables emitidas por la Secretaría de la Función Pública y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- I.6. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente Contrato, cuenta con disponibilidad de recursos suficientes en la partida presupuestal 4206 1302 "Arrendamiento de inmuebles", tal y como se establece en el Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo número 0000003777-2022 (**Anexo Uno**).  
Asimismo, la cuenta se encuentra debidamente autorizada por su H. Consejo Técnico, con fundamento en el artículo 264, fracción VI, de la Ley del Seguro Social.
- I.7. La Jefatura de Servicios Administrativos y la Jefatura de Servicios de Salud en el Trabajo y Prestaciones Económicas y Sociales en el Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Guanajuato, fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores del Contrato.
- I.8. Existe la necesidad de continuar arrendando el inmueble materia del presente Contrato, habiendo sido considerado en el "Programa de Arrendamiento de inmuebles para el año 2022, IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario", autorizado por su H. Consejo Técnico, mediante el Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.271021/285.P.DA, dictado en la sesión ordinaria de fecha 27 de octubre de 2021.
- I.9. Cuenta con el siguiente Registro Federal de Contribuyentes IMS421231145.
- I.10. Para los fines y efectos legales de este Contrato, señala como domicilio el ubicado en Blvd. Adolfo López Mateos y Paseo de los Insurgentes, Col. Los Paraísos, C.P. 37328, en León, Gto.

## II. Declara "EL ARRENDADOR" que:

- II.1. Mediante escritura número 33095, de fecha 16 de diciembre de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Chaurand Arzate, Notario Público número 39 de Celaya, Gto., el C. Francisco Javier Ibarra Aranda, recibió por sucesión intestamentaria de la [REDACTED] el inmueble ubicado en Calle Aztecas No. 107, Col. Parque Central, Zona Centro, en Celaya, Gto., con



GOBIERNO DE  
MÉXICO



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL GUANAJUATO  
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

No. de proveedor 0000122151  
No. de Contrato S2M0022

una superficie de terreno de 819.70 m<sup>2</sup>, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Celaya, Gto.

- II.2. El inmueble objeto de este Contrato se encuentra ubicado en Calle Aztecas número 107, colonia Parque Central, Zona Centro, en Celaya, Gto., cuenta con una superficie rentable de 886.00 m<sup>2</sup> y cero cajones de estacionamiento.
- II.3. El C. Francisco Javier Ibarra Aranda en su carácter de propietario del inmueble, manifiesta bajo protesta de decir verdad que cuenta con la capacidad legal suficiente para celebrar el presente Contrato y para obligarse en los términos del mismo, y se identifica con credencial para votar número [REDACTED] expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral.
- II.4. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número IAAF-611207-GBA, expedido por el Servicio de Administración Tributaria.
- II.5. El inmueble objeto de este instrumento tiene el número de cuenta predial G001694001, encontrándose al corriente en el pago del mismo.
- II.6. Cuenta con el documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, en el cual consta el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo en sentido positivo (**Anexo Dos**), así como oficio que suple el Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, de conformidad con el artículo 32 D del Código Fiscal de la Federación, y del Acuerdo ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR del día 10 de diciembre de 2014, (**Anexo Tres**).
- II.7. Cuenta con la Constancia de Situación Fiscal emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (**Anexo Cuatro**) esto, en cumplimiento al Acuerdo por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de la situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de junio de 2017.
- II.8. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para su ocupación.
- II.9. 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 inhabilitado para el servicio público federal como proveedor para la prestación del objeto del contrato.
- II.10. Acepta sujetarse a la normatividad para el arrendamiento de inmuebles por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, establecida por la Secretaría de la Función Pública, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como a los Lineamientos y Políticas que "EL INSTITUTO" aplicará en materia de arrendamiento inmobiliario, las cuales pueden ser consultadas en la



GOBIERNO DE  
MÉXICO



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL GUANAJUATO  
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

No. de proveedor 0000122151  
No. de Contrato S2M0022

siguiente liga: <http://repositot.imss.gob.mx/arrendamiento/Normatividad%20CTAA%202022/>

II.11. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en



### III. Declaran "LAS PARTES" que:

- III.1. El presente Contrato de Arrendamiento no tiene cláusula alguna contraria a la ley, a la moral o a las buenas costumbres y que para su celebración no media coacción alguna; consecuentemente, carece de dolo, error, violencia, mala fe, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar en todo o en parte, la validez del mismo.
- III.2. Con la celebración del presente instrumento, dan continuidad a la ocupación del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento número SIM0028, referido en el Antecedente Único de este instrumento.
- III.3. Conformes con las declaraciones anteriores, se reconocen plenamente la personalidad y capacidad jurídica con las que comparecen, por lo que es su voluntad celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, sujetándose a las siguientes:

## CLÁUSULAS

### Primera.- Objeto del contrato y localización del inmueble:

Con la firma de este contrato, "EL ARRENDADOR" concede en arrendamiento a "EL INSTITUTO" el inmueble ubicado en Calle Aztecas No. 107, Col. Parque Central, Zona Centro, en la Ciudad de Celaya, Gto., el cual comprende una superficie rentable de 886.00 m<sup>2</sup> y cero cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

### Segunda.- Acta administrativa de entrega recepción del "INMUEBLE":

"EL ARRENDADOR" reconoce haber entregado a "EL INSTITUTO" el "INMUEBLE", en las condiciones físicas adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido en este contrato, las cuales se especifican en el acta administrativa de entrega recepción que integra el **Anexo Cinco** de este contrato, debidamente firmada por "LAS PARTES", o por quienes éstos designen; acompañada de los planos arquitectónicos y el catálogo de fotografías, en las cuales se observan las condiciones físicas en las que "EL INSTITUTO" recibe el "INMUEBLE".

for  
X

### Tercera.- Uso del "INMUEBLE":

El "INMUEBLE" se destinará para los fines y usos que "EL INSTITUTO" libremente determine, en la inteligencia que su destino inmediato es para Tienda para Empleados IMSS-SNTSS.



“EL ARRENDADOR” se obliga a no estorbar, ni interferir de manera alguna en el uso del “INMUEBLE”, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables, previo aviso que otorgue por escrito o por medios electrónicos a “EL INSTITUTO”.

“EL ARRENDADOR” autoriza que “EL INSTITUTO” permita a terceros el uso parcial del “INMUEBLE”, a título gratuito u oneroso, sin que el primero tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

#### Cuarta.- Conservación del “INMUEBLE”:

“EL ARRENDADOR” hará las reparaciones mayores necesarias para conservar el “INMUEBLE” en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado en este contrato y conviene que, tratándose de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 10 (diez) días naturales después de recibido el aviso por escrito de “EL INSTITUTO”, éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores, con independencia de la aplicación de la pena convencional que se genere.

“EL ARRENDADOR” se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra “EL INSTITUTO” por los defectos o vicios ocultos del “INMUEBLE”, derivado de la remodelación y adecuación realizada por “EL ARRENDADOR” al mismo. “EL INSTITUTO” se compromete a realizar las reparaciones de aquellos deterioros mínimos que sean causados por las personas que ocupen el “INMUEBLE”.

#### Quinta.- De las mejoras, adaptaciones e instalaciones:

“EL ARRENDADOR” autoriza a “EL INSTITUTO” para que lleve a cabo las mejoras y adaptaciones mínimas, así como para que instale los equipos especiales en el “INMUEBLE”, reconociendo que “EL INSTITUTO” por dichas causas no incurrirá en responsabilidad alguna por las obras que realice, al no modificar o afectar la estructura original, instalaciones y equipos propios del mismo. Para la realización de cualquier otra obra, “EL INSTITUTO” solicitará por escrito la autorización de “EL ARRENDADOR”.

“EL INSTITUTO” será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que haya realizado o realice con sus propios recursos, así como de los bienes muebles que introduzca en el “INMUEBLE”, y podrá retirarlas en cualquier momento durante la vigencia o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de “EL ARRENDADOR”; estas adaptaciones e instalaciones quedarán a beneficio de “EL ARRENDADOR”, si llegase a un acuerdo con “EL INSTITUTO” sobre el pago de su importe; en caso contrario, “EL INSTITUTO” podrá retirarlas o, discrecionalmente dejarlas, ya sea total o parcialmente a beneficio del “INMUEBLE”.

#### Sexta.- Siniestros:

“EL INSTITUTO” no será responsable de los daños y perjuicios causados al “INMUEBLE” por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o de fuerza mayor, con apoyo en lo dispuesto por los artículos 2436 y 2483, fracción VI, del Código Civil Federal y demás relativos y aplicables.



Para el caso de siniestros no imputables a "EL INSTITUTO", "EL ARRENDADOR" lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de "EL INSTITUTO" así convenga a sus intereses.

"LAS PARTES" convienen que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se pudiera seguir utilizando el "INMUEBLE", se dará por terminado anticipadamente este Contrato.

En caso de sismos, incendios, inundaciones y demás eventos que se generen de caso fortuito o fuerza mayor, "EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL INSTITUTO", dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la fecha del suceso, un dictamen estructural actualizado, avalado por un Director Responsable de Obra o Corresponsable de Estructuras, con autorización vigente por el Gobierno de Celaya, Gto.

**Séptima.- Importe de la renta:**

"EL INSTITUTO" pagará a "EL ARRENDADOR" o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de \$30,415.44 (Treinta mil cuatrocientos quince pesos 44/100 m.n.) más IVA, a partir del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, tomando como referencia el monto que señala la Certificación de Dictamen Valuatorio número Genérico A-3214-H y número Secuencial 07-11-1861, de fecha 11 de julio de 2011, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

**Octava. - Forma de pago:**

"EL INSTITUTO" se obliga a efectuar el pago de la renta por mensualidades vencidas, dentro de los 20 (veinte) días naturales posteriores al mes siguiente al que corresponda la renta, previa presentación de las facturas o CFDI's correspondientes en las oficinas de "EL INSTITUTO", ubicadas en Blvd. Adolfo López Mateos y Paseo de los Insurgentes, Col. Los Paraísos, en León, Gto., acompañados del documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, en el cual conste el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo.

Los pagos de renta se realizarán mediante transferencia electrónica, a través del esquema electrónico que "EL INSTITUTO" tiene en operación.

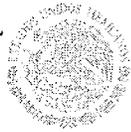
"EL ARRENDADOR" durante el mes de diciembre de 2022, gestionará ante el área financiera correspondiente, la documentación requerida para realizar los pagos de los meses de noviembre y diciembre, observando las fechas límites establecidas para tal efecto.

**Novena. - Pago de servicios:**

Será por cuenta de "EL INSTITUTO" el pago de los gastos originados por su operación normal, así como de los servicios consistentes en luz, agua y teléfono del "INMUEBLE". Se exceptúan aquellos de reparación y mantenimientos preventivos y correctivos del sistema contra incendios, planta de energía eléctrica, elevadores y equipo especial con

*R 142*





el que cuente el "INMUEBLE", así como cualquier reparación mayor que éste sufra, los cuales serán cubiertos por "EL ARRENDADOR" incluyendo el impuesto predial.

"EL INSTITUTO" se compromete a pagar el mantenimiento del "INMUEBLE" sobre los conceptos que no se señalan en el párrafo que antecede, tales como instalación hidrosanitaria, acabados interiores, limpieza general, iluminación y consumibles.

**Décima.- Vigencia del Contrato:**

La vigencia del presente Contrato será del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, forzoso para "EL ARRENDADOR" y voluntario para "EL INSTITUTO".

"EL INSTITUTO" por causas de interés general o institucional, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir el arrendamiento del "INMUEBLE", podrá sin penalización alguna a su cargo, dar por terminado el presente Contrato en cualquier momento, dando aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con 30 (treinta) días naturales de anticipación, señalando fecha y hora para la formalización de la entrega del "INMUEBLE", a través de Acta administrativa de entrega recepción que será suscrita por "LAS PARTES".

**Décima Primera.- Subsistencia del contrato:**

"LAS PARTES" convienen que el presente Contrato de Arrendamiento, subsistirá aún en el caso de que "EL INSTITUTO" cambie de denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

En caso de que por necesidades del servicio, "EL INSTITUTO" requiera reducir la superficie rentada del "INMUEBLE", deberá realizar convenio modificatorio, en el que se establezca la superficie real que se ocupará, así como el nuevo monto de renta que se pagará, considerando el costo por metro cuadrado que para este contrato es de \$34.32 (Treinta y cuatro pesos 32/100 m.n.) más IVA.

**Décima Segunda.- Procedimiento de Rescisión del contrato:**

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de "EL ARRENDADOR" contenidas en el presente Contrato, podrá dar lugar a la rescisión del mismo a juicio de "EL INSTITUTO", el cual en su caso dictará el acuerdo de Inicio de Procedimiento de Rescisión correspondiente, debidamente fundado y motivado, indicando el nombre de "EL ARRENDADOR", así como los datos inherentes al "INMUEBLE" y al propio contrato.

"EL INSTITUTO" solicitará un informe por escrito a "EL ARRENDADOR", señalando las causas de su presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales, derivado de reportes de usuarios del "INMUEBLE" o de visitas de inspección, otorgándole para ello un plazo de 15 (quince) días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que se le notifique el requerimiento por oficio.

Al término del plazo anterior, y de haber recibido el informe por escrito de "EL ARRENDADOR", "EL INSTITUTO" procederá a valorar lo manifestado por aquel, así como





el contenido de las documentales que en su caso exhiba, procediendo a dictar el acuerdo respectivo, para dar por iniciado o no el procedimiento de rescisión del contrato de arrendamiento, el cual deberá notificar a **"EL ARRENDADOR"**.

En el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, en el caso de procedencia, se detallarán las causas que sustentan el Inicio del Procedimiento, el que se desahogará conforme a lo siguiente:

- a. **"EL INSTITUTO"**, dentro de los siguientes 5 (cinco) días hábiles a aquél en que se acuerde el Inicio del Procedimiento de Rescisión del contrato, notificará éste a **"EL ARRENDADOR"**, indicándole que dispone de 15 (quince) días hábiles siguientes a aquél en que surta efectos la notificación, para hacer valer su derecho de audiencia, debiendo exponer dentro del plazo concedido lo que a su derecho convenga, y en su caso, aportar las pruebas con las que cuente.
- b. Las notificaciones se harán en el domicilio de **"EL ARRENDADOR"** señalado en el presente contrato. En todo caso, el servidor público de **"EL INSTITUTO"** que realice la notificación, deberá cerciorarse del domicilio de **"EL ARRENDADOR"** y deberá entregar original del oficio que se notifique y señalar la fecha y hora en que la notificación se efectúa, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o a recibir el oficio a notificar, se hará constar en el acta de notificación, sin que ello afecte su validez.
- c. Las notificaciones personales se entenderán con **"EL ARRENDADOR"**, y de no encontrarse, el **notificador** dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio, para que el interesado espere a una hora fija del día hábil siguiente. Si el domicilio se encontrare cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más inmediato.
- d. Si **"EL ARRENDADOR"** no atendiere el citatorio, la notificación se entenderá con cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse ésta a recibirla o se encontrare cerrado el domicilio, la notificación se realizará por instructivo, el cual se fijará en un lugar visible del domicilio.
- e. De las diligencias en que conste la notificación, el **notificador** tomará razón por escrito, la cual deberá contener por lo menos:
  - i. El nombre de **"EL ARRENDADOR"**.
  - ii. Las disposiciones legales en que se sustente.
  - iii. El lugar, fecha y firma del interesado o su apoderado legal.
  - iv. El apercibimiento de que en caso de no responder en tiempo y forma, se le tendrá por contestado en sentido afirmativo, así como por precluido su derecho para hacerlo posteriormente.

*RH*



- v. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público que realiza la notificación, y
  - vi. El señalamiento de que el expediente respectivo queda a disposición de **"EL ARRENDADOR"** para su consulta, señalando horario y domicilio para ello.
- f. Una vez que **"EL ARRENDADOR"** presente su escrito de respuesta y las pruebas en su caso, **"EL INSTITUTO"** contará con 5 (cinco) días hábiles a partir de su recepción, para acordar su admisión y señalar plazo para su desahogo, lo cual notificará a **"EL ARRENDADOR"**.
- g. Concluida la tramitación del procedimiento y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de **"EL ARRENDADOR"** por el término de 5 (cinco) días hábiles contados a partir del siguiente a su notificación, para que en su caso formule alegatos, los que serán tomados en cuenta por **"EL INSTITUTO"** al dictar la resolución.
- h. Concluido el término que antecede, **"EL INSTITUTO"** procederá al análisis de los argumentos hechos valer por **"EL ARRENDADOR"**, desahogando las pruebas admitidas y, en su caso, considerando los alegatos si los hubiere, a efecto de dictar la resolución correspondiente dentro de los siguientes 10 (diez) días hábiles, la cual deberá contener lo siguiente:
- 1. Nombre de **"EL ARRENDADOR"**.
  - 2. El análisis de las cuestiones planteadas por **"EL ARRENDADOR"**, en su caso.
  - 3. La valoración de las pruebas aportadas.
  - 4. Los fundamentos y motivos que sustenten la resolución.
  - 5. La declaración sobre la procedencia de la rescisión del contrato.
  - 6. Los términos, en su caso, para llevar a cabo la entrega del **"INMUEBLE"**, y de ser procedente, la reparación de los daños y perjuicios causados a **"EL INSTITUTO"** por **"EL ARRENDADOR"**.
  - 7. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite.
- i. La resolución será notificada a **"EL ARRENDADOR"** dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de su emisión, haciéndole saber el derecho que tiene para interponer el recurso de revisión previsto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Para el caso de que sea **"EL ARRENDADOR"** quien desee dar por rescindido el presente Contrato de Arrendamiento, deberá acudir ante los Tribunales Federales de León, Gto.

**Décima Tercera.- Pena convencional:**



“LAS PARTES” convienen que en caso de incumplimiento por parte de “EL ARRENDADOR” a lo pactado en el presente instrumento jurídico, “EL INSTITUTO” aplicará lo establecido en el Código Civil Federal en los artículos 1839, 1840, 1844, y demás artículos que resulten aplicables.

“LAS PARTES” acuerdan que de presentarse el incumplimiento al supuesto establecido en la Cláusula Cuarta del presente contrato, relativo a que “EL ARRENDADOR” cuenta con un plazo de 10 (diez) días naturales contados a partir del día siguiente a aquel en que se le haga del conocimiento por escrito, para efectuar las reparaciones mayores necesarias para conservar el “INMUEBLE” en estado satisfactorio para el uso estipulado; así como de realizar aquellas reparaciones urgentes e indispensables, salvo los casos en los que exista justificación por su atraso, derivado de caso fortuito o fuerza mayor, o que los trabajos requieran horarios especiales para evitar suspender los servicios prioritarios que realizan las áreas instaladas en el “INMUEBLE”, previa autorización de “EL INSTITUTO”, éste aplicará un 2.5% (dos punto cinco por ciento) al importe de la renta mensual sin incluir el IVA por cada día de atraso por concepto de pena convencional, quedando autorizado “EL INSTITUTO” para aplicarlas y deducir su monto del importe de las rentas de los meses posteriores a su generación, así como los gastos que se efectúen por la reparación.

Cuando por causa del incumplimiento por parte de “EL ARRENDADOR” se tenga que aplicar la pena convencional por más de una ocasión, “EL INSTITUTO” podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato, aplicándose lo descrito en la Cláusula Décima Segunda del presente contrato.

#### Décima Cuarta.- Pago en caso de terminación anticipada o rescisión:

A la terminación o rescisión de este Contrato, “EL INSTITUTO” cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se efectúe la entrega del “INMUEBLE” a “EL ARRENDADOR”.

#### Décima Quinta.- Devolución del “INMUEBLE”:

“EL INSTITUTO” se obliga a devolver el “INMUEBLE” a “EL ARRENDADOR” con el deterioro natural causado por el uso, debiendo restablecerlo en su caso, al estado en que se recibió, de conformidad con el **Anexo Cinco**, tomando en cuenta el catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se encuentra el mismo.

La devolución del “INMUEBLE” la realizará “EL INSTITUTO” mediante la firma del acta administrativa de entrega recepción que se instrumente para el efecto por “LAS PARTES”, en la que conste la conformidad de “EL ARRENDADOR”.

#### Décima Sexta.- Disposiciones legales aplicables:



“LAS PARTES” convienen que todo lo no previsto en el presente Contrato, se regirá por las disposiciones previstas en la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales, Código Civil Federal, Código Federal de Procedimientos Civiles, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, disposiciones que al efecto emita la Secretaría de la Función Pública y demás normativa aplicable a “EL INSTITUTO”.

**Décima Séptima.- Jurisdicción e interpretación:**

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, “LAS PARTES” se someten expresamente a los Tribunales Federales de León, Gto., renunciando al fuero que pudiera corresponderles, en razón de su domicilio presente o futuro.

**Décima Octava.- Relación de Anexos:**

**Anexo Uno.-** Dictamen Previo de Disponibilidad Presupuestal.

**Anexo Dos.-** Documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, donde consta el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo.

**Anexo Tres.-** Oficio que suple el Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social.

**Anexo Cuatro.-** Constancia de Situación Fiscal emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

**Anexo Cinco.-** Acta administrativa de recepción del inmueble, acompañada de los planos arquitectónicos y catálogo de fotografías.

Previa lectura de este contrato y debidamente enteradas “LAS PARTES” de su contenido, alcance y fuerza legal, en virtud de que se ajusta a la expresión de su libre voluntad, y que no se encuentra afectado por dolo, error, lesión, violencia, mala fe o cualquier otro vicio en el consentimiento, lo firman en todas sus partes, por cuadruplicado, en la Ciudad de León, Gto., el día 1 de enero de 2022, quedando un ejemplar en poder de “EL ARRENDADOR” y los restantes en poder de “EL INSTITUTO”.

“EL INSTITUTO”

Dr. Marco Antonio Hernández Carrillo  
Apoderado Legal  
Titular del Órgano de Operación  
Administrativa Desconcentrada  
Estatal Guanajuato

“EL ARRENDADOR”

C. Francisco Javier Ibarra Aranda  
Propietario del Inmueble





**"Administradores del Contrato"**

Act. Delia Guadalupe Isaías Vera  
Titular de la Jefatura de Servicios  
Administrativos

Lic. Teresa Adriana Díaz González  
Titular de la Jefatura de Servicios de Salud  
en el Trabajo y Prestaciones Económicas y  
Sociales

**"Testigo"**

**"Testigo"**

Arq. Nydia Yazmin Martínez Escárcega  
Jefa del Departamento de Construcción  
y Planeación Inmobiliaria

C. Jesús Gerardo Valle Guerrero  
Administrador Tienda Celaya

**"Validó"**

Lic. Luis Montes Villagómez  
Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos

La validación de los aspectos jurídicos del presente documento se efectuó sin prejuzgar sobre la justificación, procedimiento, términos y condiciones de la contratación, ni del resultado de la investigación de mercado correspondiente, ni se pronuncia sobre la procedencia y/o viabilidad de los aspectos técnicos, económicos y demás circunstancias que determinaron procedentes las áreas requirente, técnica y contratante.

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número S2M0022 y número de proveedor 0000122151, celebrado entre el C. Francisco Javier Ibarra Aranda y el Instituto Mexicano del Seguro Social.





INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
DELEGACIÓN Guanajuato
DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO

FOLIO: 000003777-2022

Dictamen de Inversión

X Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 11 Guanajuato
119001 Oficina Delegacional Gto
130100 Depto Construc-Planeac Inmobil

Concepto: DICT. DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL OFICIO 119001130100/CONST/022/2022 FECHA 12/01/2022 DEPTO. DE CONSTRUCCIÓN Y PLANEACIÓN INMOBILIARIA 42061302 Arrendamiento de inmuebles

Fecha Elaboración: 13/01/2022

Total Comprometido (en pesos): \$ 423,383.00
Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 115903 Centro de Costos: 380200
Partida Presupuestaria SHCP:

Table with 12 columns (ENE to DIC) showing monthly commitment and availability values. Total commitment for ENE is 0.0, and for FEB to DIC it is 35.3. Availability is 0.0 for all months.

El presente documento de existencia de respaldo presupuestario se emite en términos de lo señalado en numeral 7.2.10 de la Norma Presupuestaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), y de lo establecido en el artículo 8°, 144 y 148 del Reglamento Interior del IMSS, responsabilidad del área solicitante el destino y aplicación de los recursos. También se informa que este documento únicamente tendrá validez para el ejercicio fiscal en curso, y que con base en la revisión que se efectuó en el Sistema Financiero PREI-Millennium, en el Módulo de Control de Compromisos, en la combinación unidad de información y centro de costos, los montos señalados quedan comprometidos para dar inicio a las gestiones de adquisición de bienes y servicios con base al marco normativo vigente.

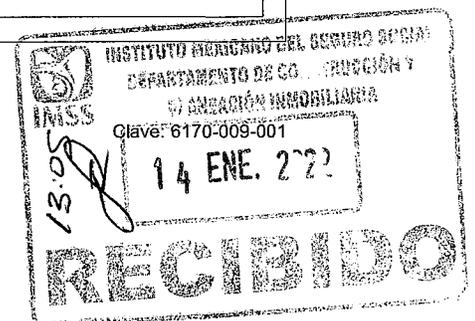
ATENTAMENTE

FRANCISCO ALCANTARA PEREZ
FRANCISCO ALCANTARA PEREZ

Table with 3 columns: DIA, MES, AÑO. Below it: DICTAMINADO DEFINITIVO

DICTAMEN DEFINITIVO

Form with fields for CONTRATO No. and IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS): \$ .00





DIRECCION DE FINANZAS  
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA  
DELEGACIÓN Guanajuato

ANEXO A: DETALLE DE LINEAS DEL DICTAMEN

UN: IMSSR

NRO DICTAMEN: 0000003777-2022

FECHA DICTAMEN: 13/01/2022

Nro Línea	Cuenta Contable	Centro de Costo	Unidad de Explotación	Unidad de Información	Proyecto	Fecha de Presupuesto	Importe Original	Importe Definitivo
1	42061302	380200	11	115903	N/A	01/02/2022	35,282.00	35,282.00
2	42061302	380200	11	115903	N/A	01/03/2022	35,282.00	35,282.00
3	42061302	380200	11	115903	N/A	01/04/2022	35,282.00	35,282.00
4	42061302	380200	11	115903	N/A	01/05/2022	35,282.00	35,282.00
5	42061302	380200	11	115903	N/A	01/06/2022	35,282.00	35,282.00
6	42061302	380200	11	115903	N/A	01/07/2022	35,282.00	35,282.00
7	42061302	380200	11	115903	N/A	01/08/2022	35,282.00	35,282.00
8	42061302	380200	11	115903	N/A	01/09/2022	35,282.00	35,282.00
9	42061302	380200	11	115903	N/A	01/10/2022	35,282.00	35,282.00
10	42061302	380200	11	115903	N/A	01/11/2022	35,282.00	35,282.00
11	42061302	380200	11	115903	N/A	01/12/2022	70,563.00	70,563.00
<b>TOTALES</b>							<b>423,383.00</b>	<b>423,383.00</b>

Servicio de Administración Tributaria

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio

Clave de R.F.C.

IAAF611207GBA

Nombre, Denominación o Razón social

FRANCISCO JAVIER IBARRA ARANDA

Estimado contribuyente

Respuesta de opinión:

En atención a su consulta sobre el Cumplimiento de Obligaciones, se le informa lo siguiente:

En los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que en el momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente en el cumplimiento de los puntos que se revisa la opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, contenidos en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Por lo que se emite esta opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, en sentido POSITIVO. La presente opinión no es una constancia del correcto entero de los impuestos declarados, para lo cual el SAT se reserva sus facultades de verificación previstas en el Código Fiscal de la Federación.

Revisión practicada el día 01 de febrero de 2022, a las 15:11 horas

Notas

1.- La opinión del cumplimiento, se genera atendiendo a la situación fiscal del contribuyente en los siguientes sentidos: POSITIVA. - Cuando el contribuyente está inscrito y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022; NEGATIVA. - Cuando el contribuyente no esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022; INSCRITO SIN OBLIGACIONES.- Cuando el contribuyente está inscrito en el RFC pero no tiene obligaciones fiscales.

2.- Para estímulos o subsidios, la opinión que se genere indicando que es Inscrito SIN OBLIGACIONES fiscales, se tomará como Positiva cuando el monto del subsidio no rebase de 40 UMAS elevado al año, en caso contrario se considera como resultado Negativo.

3.- La presente opinión se emite considerando lo establecido en la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.

Cadena Original

[Redacted]

Sello Digital

[Redacted]



**GOBIERNO DE MÉXICO**

**HACIENDA**  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**Contacto:**

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México. Atención telefónica 01 55 627 22 728, desde Estados Unidos y Canadá 01 877 44 88 728.

Servicio de Administración Tributaria

Notas

4.- Tratándose de estímulos o subsidios, tiene una vigencia de 3 meses contada a partir del día en que se emite según lo establecido en la regla 2.1.28. y 30 días naturales a partir de su emisión para trámites diferentes al señalado, de acuerdo a la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.

5.- La opinión que se genere indicando que es INSCRITO SIN OBLIGACIONES fiscales, se considera Opinión Negativa para efectos de contratación de adquisiciones, arrendamientos, servicios u obra pública.

6.- La presente opinión se emite de conformidad con lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022 y no constituye respuesta favorable respecto a contribuyentes que se ubican en los supuestos del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.

Este servicio es gratuito, en el SAT nuestra misión es servirle.

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los lineamientos de protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a la Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de su preferencia y/o a través del Portal del SAT.

**Cadena Original**



**Sello Digital**



**Contacto:**



GOBIERNO DE  
**MÉXICO**



182

ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL GUANAJUATO  
JEFATURA DE SERVICIOS DE AFILIACION COBRANZA  
DEPARTAMENTO DE SUPERVISION DE AFILIACION VIGENCIA

Oficio Número 119001 910100/0117/2022

León, Guanajuato, a 10 de febrero de 2022

Act. Delia Guadalupe Isafas Vera  
Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos,  
Órgano de Operación Administrativa  
Desconcentrada Estatal  
Guanajuato



En atención a su oficio No.119001130100/CONST/057/22, recepcionado en la Supervisión de Cobranza el 08 de febrero del presente año, dependiente de esta Jefatura de Servicios de Afiliación y Cobranza, y en el que solicita, con la finalidad de formalizar el Contrato de Arrendamiento para el ejercicio 2022, del inmueble ubicado en Calle Aztecas No. 107, Colonia Parque Central, Zona Centro, en la ciudad de Celaya, Gto., con destino de Tienda para Empleados IMSS, rectificar o ratificar lo manifestado por el propietario:

PROPIETARIO	RFC
Francisco Javier Ibarra Aranda	IAAF611207GBA

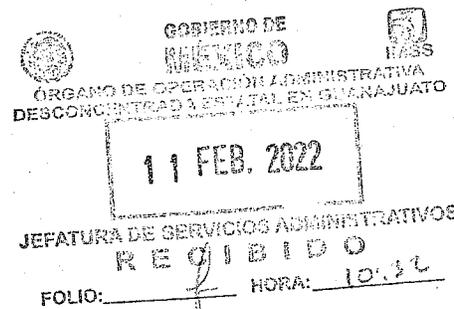
Quien refiere no contar con el **Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social**, ya que no tiene número de registro patronal.

Al respecto se ratifica que el propietario mencionado no cuenta con registro patronal activo, por lo que al no tener ningún trabajador registrado, el sistema no emite el documento referido.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**Atentamente.**  
**"Seguridad y Solidaridad Social"**

**C.P. Mario Alberto García Borrayo**  
Titular de la Jefatura de Servicios  
De Afiliación y Cobranza



Elaboró:  
Juan Manuel González Frausto  
Analista Responsable

Revisó:  
Christian van Mancilla Rocha  
Jefe de Depto. Cobranza

Revisó:  
Lic. Edgar Valdez Pedraza  
Jefe de Depto. Supervisión Afiliación Vigencia





**Coordinación General de Recaudación Fiscal  
Gerencia Senior de Recaudación y Cobranza Fiscal  
Gerencia de Cobro Persuasivo, Coactivo y Garantías**

**Oficio: CGRF/GSRyCF/GCPCyG/0000179493/2022**

**Asunto: Constancia de Situación Fiscal.**

**Ciudad de México, a 03 de Febrero de 2022.**

**RAZON SOCIAL: FRANCISCO JAVIER IBARRA ARANDA  
RFC: IAAF611207GBA  
P r e s e n t e .**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en su carácter de organismo fiscal autónomo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30, segundo párrafo, de la Ley del Infonavit, a través de la Gerencia de Cobro Persuasivo, Coactivo y Garantías perteneciente a la Gerencia Senior de Recaudación y Cobranza Fiscal, y de conformidad con lo establecido en los artículos 4, fracción VII, 5 y 11 del Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en Materia de Facultades como Organismo Fiscal Autónomo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de julio de 2008, modificado mediante decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de dicho ordenamiento, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de julio 2017, emite el presente documento, conforme a lo siguiente:

Con base en la declaración bajo protesta de decir verdad hecha por el solicitante a través del portal institucional, mediante la cual aceptó no contar con Número de Registro Patronal ante el Infonavit, y como resultado de la búsqueda en los sistemas del Instituto, se advierte que **NO** se encontró antecedente del Registro Federal de Contribuyentes del nombre o razón social **FRANCISCO JAVIER IBARRA ARANDA**.

Este Instituto como organismo fiscal autónomo, se reserva el ejercicio de sus facultades de revisión y comprobación, en su carácter de autoridad fiscal, previstas en el Código Fiscal de la Federación y la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en caso de que surgiera información complementaria y/o ajustes que modificaran la cuenta de los periodos revisados, al emitir la presente constancia.

Cabe mencionar, que el presente documento es de carácter meramente informativo, por lo que no determina cantidad alguna a pagar, ni genera derechos.

Atentamente

Lic. Eduardo Jolly Zarazua  
Gerente de Cobro Persuasivo, Coactivo y Garantías



### ACTA CIRCUNSTANCIADA

En la Ciudad de Celaya, Gto., siendo las 11:00 horas del día 3 de enero de 2022, reunidos en las instalaciones que ocupa la Tienda para Empleados IMSS-SNTSS con domicilio en Aztecas No. 107, Col. Parque Central, Zona Centro, firmando al final los que en esta intervinieron con el objeto de cumplir lo señalado en el numeral 5.18, fracción XV de las Políticas en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, en el cual se requiere un informe del área usuaria acerca de las condiciones en que se encuentra el inmueble arrendado por el Instituto y extender documento que formará parte del expediente del mencionado arrendamiento. -----

#### Antecedentes

- 1.- El Instituto Mexicano del Seguro Social no cuenta con infraestructura propia que le permita satisfacer esta necesidad de Tienda para Empleados IMSS-SNTSS. -----
- 2.- Con fecha 01 de enero de 2021, el Instituto Mexicano del Seguro Social y el C. Francisco Javier Ibarra Aranda, celebraron contrato de Arrendamiento para ser utilizado el inmueble como Tienda para Empleados IMSS-SNTSS con vigencia del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021. ---

#### Hechos

Después de realizar un recorrido en el que intervienen los que firman al final de la presente, se realizan los siguientes comentarios: el inmueble se encuentra en buen estado y reúne las condiciones para el desempeño de las actividades referidas al uso de Tienda para Empleados IMSS-SNTSS, además de que se encuentra ubicado en una zona céntrica, con amplia seguridad, de fácil acceso y excelente ubicación para los derechohabientes, trabajadores, y visitantes y público en general. Cuenta con una superficie rentable ideal para las funciones requeridas. Se anexa catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se encuentra el inmueble. -----

#### Cierre del Acta

Por lo anterior, se manifiesta que el inmueble cumple con los requisitos de ubicación, superficie, seguridad e imagen institucional, encontrándose en buen estado y tiene las condiciones y características para el desempeño de las funciones y el servicio, así como con los Lineamientos de Arrendamiento Inmobiliario IMSS-Arrendatario. -----

  
C. C. Jesús Gerardo Valle Guerrero  
Administrador Tienda Celaya

  
C. Francisco Javier Ibarra Aranda  
Propietario del inmueble

  
Act. Delia Guadalupe Isaías Vera  
Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos

## PLANO DE LA UNIDAD

Delegación:

Unidad:

### SIMBOLOGÍA

#### 1. Puestos de Servicio:

-  Guardia sin arma
-  Guardia con arma

#### 2. Equipamiento Tecnológico:

-  Cámara de CCTV
-  Arco detector de metal
-  Scanner de rayos X
-  Botón de pánico

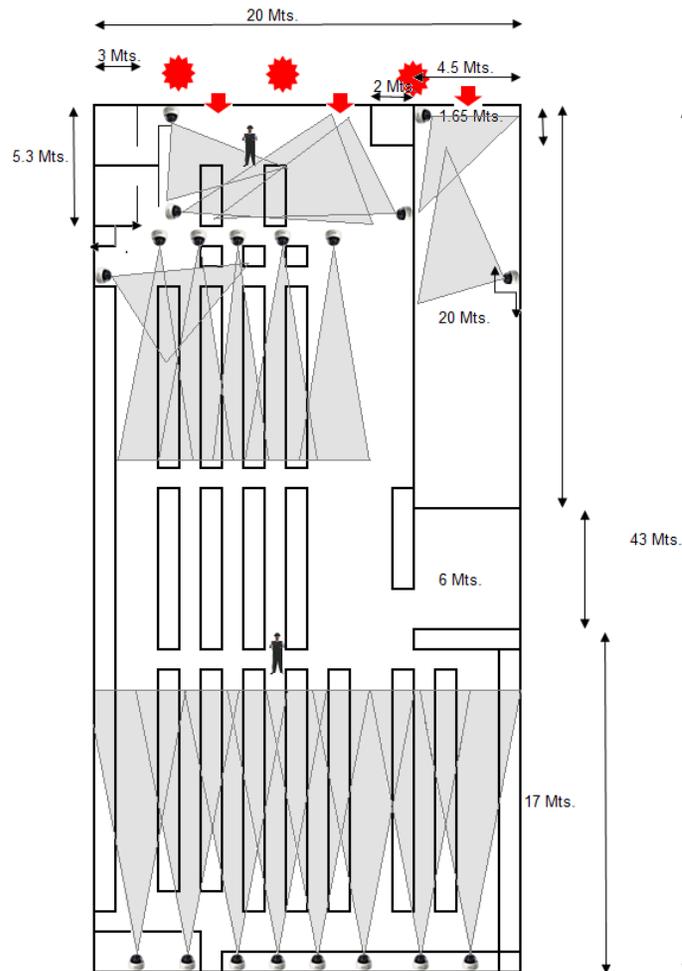
#### 2. Puntos vulnerables:

-  Barda perimetral de baja altura
-  Árboles sin podar
-  Acceso

Plano:

**Planta Baja**

**PU-1**



METROS CUADRADOS X SECCION

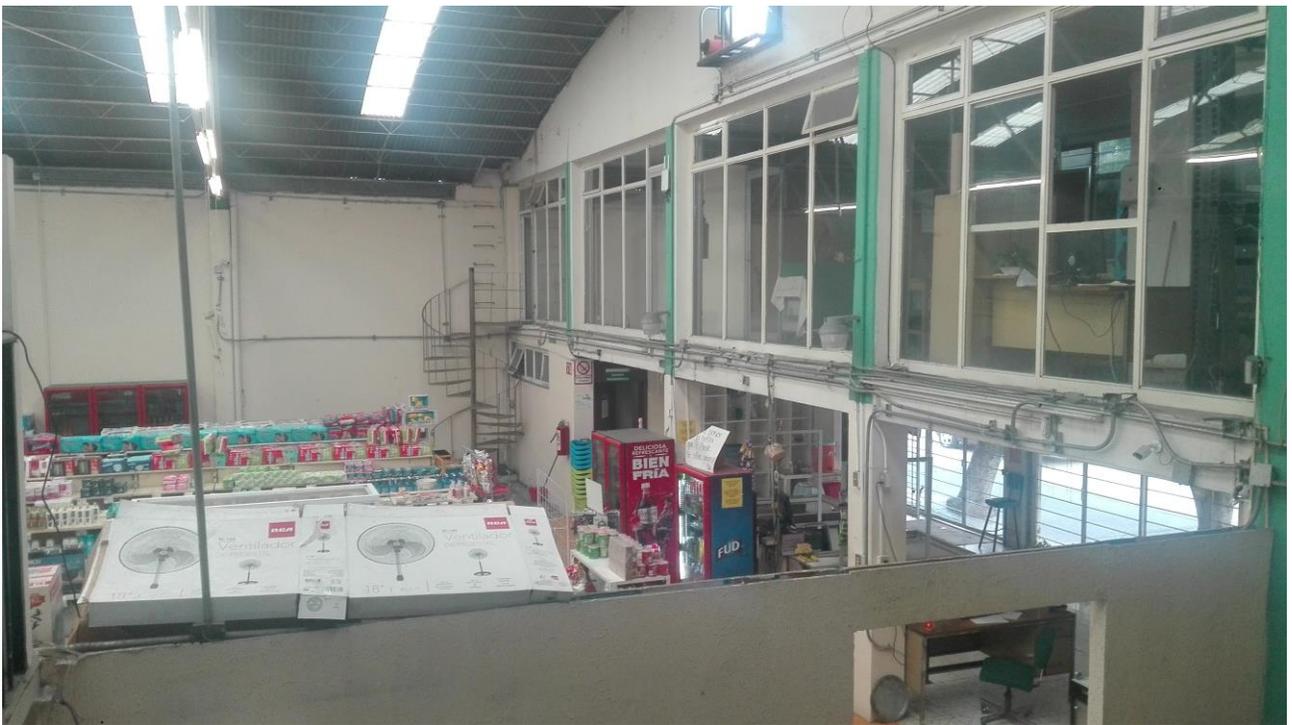
150 BODEGA  
 650 SALA DE VENTAS  
 86 OFICINAS

886

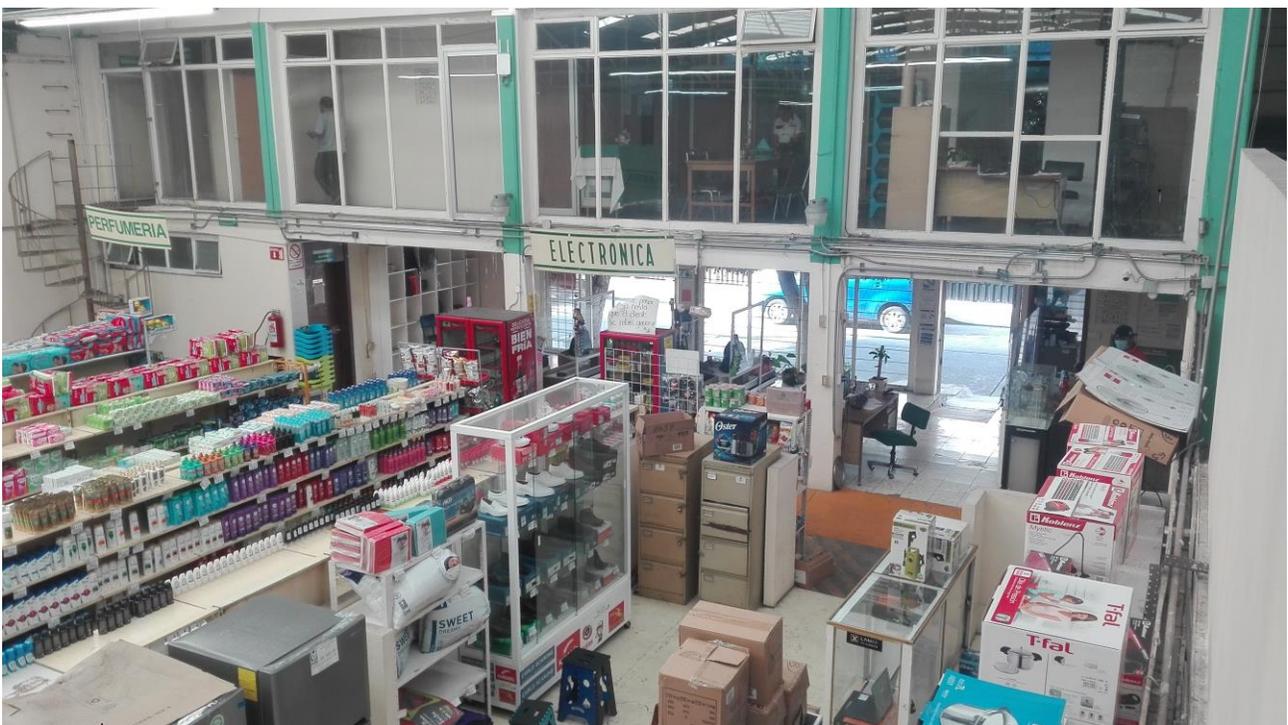


TIENDA PARA TRABAJADORES IMSS-SNTSS CELAYA

# CATÁLOGO FOTOGRÁFICO



# CATÁLOGO FOTOGRÁFICO



# CATÁLOGO FOTOGRÁFICO



# CATÁLOGO FOTOGRÁFICO

