

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 C. Dr. José David Orgaz Fernández, Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Oaxaca, en su carácter de Apoderado Legal y por la otra parte la C. Virginia Merced Santos Morales y el C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez, a quienes en lo sucesivo se le denominará "Los Arrendadores", y a quienes en forma conjunta se les denominará "Las partes", al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES

I. Declara "El Instituto" que:

- I.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.
- I.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.
- I.3. Su apoderado legal, el C. Dr. José David Orgaz Fernández, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Oaxaca, del Instituto Mexicano del Seguro Social, tiene las facultades necesarias para suscribir el presente instrumento jurídico en representación de "El Instituto", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 268 A de la Ley del Seguro Social, así como los artículos 2, fracción V, 3, fracción II, inciso a) y 6 fracción I, del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, y acredita su personalidad con la Escritura número 94,989, Libro número 2,724 de fecha 13 de febrero de 2020, otorgado ante la fe del Licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra, titular de la Notaría Pública número 24, de la Ciudad de México, quien actuó como Asociado en el protocolo de la Notaría número 98, de la que es Titular el Licenciado Gonzalo M. Ortiz Blanco; y que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 97-7-19022020-145637 de fecha 19 de febrero de 2020, con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, así como los artículos 40, 41, 45 y 46 de su Reglamento, las cuales bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de suscripción del presente Contrato.
- I.4. Para el cumplimiento de sus fines requiere del inmueble, con la ubicación y condiciones apropiadas como lo es el inmueble objeto de este Contrato.
- I.5. Celebra el presente Contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria (LFPRH) 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.

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 0000050280-2020, (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 el Departamento de Conservación y Servicios Generales en la Delegación Oaxaca, fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores del Contrato.
- I.8. Existe la necesidad de arrendar el inmueble materia del presente Contrato, habiendo sido considerado en el "Programa de Arrendamiento de Inmuebles para el año 2020, IMSS-Arrendatario: Régimen Ordinario", autorizado por su H. Consejo Técnico, con acuerdo número ACDO.SA2.HCT.301019/317.P.DA de fecha 30 de octubre de 2019.
- I.9. Para los fines y efectos legales de este Contrato, señala como domicilio, el ubicado en la calle Armenta y López número 821, Código Postal 68000, en la ciudad de Oaxaca de Juárez, Oax.

II. Declaran "Los Arrendadores" que:

- II.1. Mediante testimonio de la escritura número 6,656, Volumen 122, de fecha 4 de julio de 2019, pasada ante la fe de la Licenciada Guadalupe Díaz Carranza, Notaria Pública número 83, del estado de Oaxaca, Oax., los copropietarios, adquirieron por compra a la C. [REDACTED] el inmueble ubicado en la calle Pino Suárez número 33, Código Postal 68200, en la localidad de la Villa de Etla, Oax, con superficie de terreno de 508.58 m2.
- II.2. El inmueble ubicado en la calle Pino Suárez número 33, Código Postal 68200, en la localidad de la Villa de Etla, Oax, cuenta con una superficie rentable de 190.00 m² y sin cajones de estacionamiento.
- II.3. En su carácter de copropietarios del inmueble, son personas físicas y manifiestan 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 identifican con sus credenciales números: Ella [REDACTED] expedida a su favor por Instituto Nacional Electoral, Él [REDACTED], expedida a su favor por Instituto Federal Electoral.
- II.4. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número CAMA590408SM2, expedido por el Servicio de Administración Tributaria.
- II.5. El inmueble materia del arrendamiento tiene el número de cuenta predial 1665, encontrándose al corriente en el pago del mismo.

Se testan datos referentes a nombre y números de credencial, por considerarse información confidencial de una persona física identificada o identificable y cuya difusión puede afectar la esfera privada de la misma, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Armenta y López No. 821, Colonia: Centro, C.P. 68000, Oaxaca de Juárez, Oaxaca.

Tel: (951) 511 23 71

- II.6. Cuenta con el documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, donde consta el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo, con número de folio [REDACTED] (Anexo Dos) así como el Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, Oficio sin número donde manifiesta que no cuenta con Registro Patronal de fecha 28 de febrero de 2020, 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 opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con número de Oficio sin número donde manifiesta que no cuenta con Registro Patronal de fecha 28 de febrero de 2020; (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 ocuparlo.
- 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 la Coordinación Técnica de Administración de Activos de "El Instituto" aplicará en materia de arrendamiento inmobiliario, las cuales pueden ser consultadas en las siguientes ligas: <http://repositorio.imss.gob.mx/arrendamiento/Normatividad%20CTAA%202019/Lineamientos%20CTAA%202018.pdf> y http://repositorio.imss.gob.mx/permisos/Políticas_Modelos_PUTR_2019/Pol%C3%ADticas%20CTAA%202018.pdf
- II.11. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en la [REDACTED]

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.

Se testan datos referentes a folio de opinión de obligaciones fiscales y domicilio, por considerarse información confidencial de una persona física identificada o identificable y cuya difusión puede afectar la esfera privada de la misma, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

III.2. Conformes con las declaraciones anteriores, se reconocen plenamente la personalidad y capacidad jurídica con que se ostentan, 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:

“Los Arrendadores” conceden en arrendamiento a “El Instituto” el inmueble ubicado en la calle Pino Suárez número 33, colonia Barrio San José, en la localidad de la Villa de Etlá, Oax, Código Postal 68200, cuenta con una superficie rentable de 190.00 m² y sin cajones de estacionamiento.

Segunda.- Acta circunstanciada de recepción del inmueble:

“Los Arrendadores” reconocen haber entregado a “El Instituto” el inmueble especificado en la Cláusula Primera, en las condiciones físicas adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, que se especifican en el acta circunstanciada del inmueble como (Anexo Cinco), debidamente firmada por “Las Partes” o por quienes éstos designen, acompañada de los planos arquitectónicos y el catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se recibe el inmueble.

Tercera.- Uso del inmueble:

El inmueble objeto de este Contrato, se destinará para los fines y usos que “El Instituto” libremente determine, en la inteligencia de que su destino inmediato es para Unidad Médica Familiar No. 57.

“Los arrendadores” se obligan a no estorbar, ni interferir de manera alguna en el uso del inmueble arrendado, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables, previo aviso a “El Instituto”.

“Los arrendadores” autorizan a “El Instituto”, a permitir 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, en la inteligencia de que “El Instituto” pagará a “Los arrendadores” el importe íntegro de la renta mensual pactada.

Cuarta.- Conservación del inmueble:

“Los arrendadores” harán las reparaciones mayores necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 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, independiente de la aplicación de la pena convencional que genere.

“Los arrendadores” se obligan 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 "Los arrendadores" al inmueble. "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:

"Los arrendadores" autorizan a "El Instituto" para que lleve a cabo las mejoras y adaptaciones mínimas, así como para que instale los equipos especiales en el inmueble arrendado, 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 inmueble. Para la realización de cualquier otra obra, "El Instituto" solicitará por escrito la autorización de "Los arrendadores".

"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 la localidad arrendada, y podrá retirarlas en cualquier momento durante la vigencia o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de "Los arrendadores"; estas adaptaciones e instalaciones quedarán a beneficio de "Los arrendadores", si llegasen 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 arrendado.

Sexta.- Siniestros:

"El Instituto" no será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado 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.

Para el caso de siniestros no imputables a "El Instituto", "Los arrendadores" lo autorizan 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 en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se pueda seguir utilizando el inmueble, se dará por terminado anticipadamente el Contrato.

En caso de sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o de fuerza mayor, "Los arrendadores" se obligan a entregar a "El Instituto" un dictamen estructural avalado por un Director Responsable de Obra o Corresponsable de Estructuras, con autorización vigente por el Gobierno del Estado de Oaxaca, actualizado dentro de los 10 días hábiles posteriores al suceso.

Séptima.- Importe de la renta:

"El Instituto" pagará a "Los arrendadores" o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de \$ 7,000.00 (Siete mil pesos 00/100 M.N.) más IVA, a partir del 01 de marzo al 31 de diciembre del 2020, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica, número Secuencial del INDAABIN 8580, número Genérico del INDAABIN EA-1004651 de fecha 18 de febrero de 2020, 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 veinte (20) 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 **Calzada Porfirio Díaz No, 803, Col Reforma, Oaxaca de Juárez, Oax.**, acompañados del resultado de la consulta al módulo de opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social, documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria en donde consta el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo, así como la opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Los pagos de renta se realizarán mediante transferencia electrónica, a través del esquema electrónico que "El Instituto" tiene en operación, para lo cual "Los arrendadores" proporcionan la cuenta número [REDACTED] a nombre del C. **Alberto Fidencio Cabrera Mendez**; resaltando que para el trámite del pago del mes de diciembre, deberá presentar la factura o CFDI antes del cierre del ejercicio presupuestal correspondiente, con objeto de que sea considerado para su pago.

"Los arrendadores" durante el mes de diciembre de 2020, gestionará ante el área financiera correspondiente, la documentación requerida para realizar los pagos de los meses de noviembre y diciembre, observando las fechas límite 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 de la superficie arrendada. Se exceptúan aquellos de reparación y mantenimientos preventivos y correctivos del sistema contra incendios, planta de energía eléctrica, elevadores y equipo especial con el que cuenta el inmueble, así como cualquier reparación mayor que sufra el inmueble, los cuales serán cubiertos por "Los arrendadores" 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 **01 de marzo al 31 de diciembre de 2020**, forzoso para "Los arrendadores" 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 bien inmueble, y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas se le ocasionaría algún daño o perjuicio, podrá dar por terminado el Contrato en cualquier momento, dando aviso por escrito a "Los arrendadores" con (30) treinta días naturales de anticipación, señalando fecha y hora para la entrega del inmueble y formalizando la entrega con un Acta circunstanciada 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”, determine reducir la superficie rentada, deberá realizar el convenio modificatorio en el que se establezca la superficie real que se ocupará, considerando el costo de metro cuadrado establecido en este contrato.

Décima Segunda.- Procedimiento de Rescisión del contrato:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de “Los arrendadores” 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 “Los arrendadores”, así como los datos inherentes al inmueble y al propio contrato.

“El Instituto” solicitará un informe por escrito a “Los arrendadores”, señalando las causas de su presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales, derivado de reportes de usuarios del inmueble arrendado o de visitas de inspección, otorgándole para ello un plazo de 15 días hábiles.

Al término del plazo anterior, y habiendo recibido el informe por escrito de “Los arrendadores”, “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 “Los arrendadores”.

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 días hábiles a aquél en que se acuerde el inicio del Procedimiento de Rescisión del contrato, notificará éste a “Los arrendadores”, indicándole que dispone de 15 días hábiles 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 “Los arrendadores” señalado en el presente contrato. En todo caso, el notificador deberá cerciorarse del domicilio del interesado 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 “Los arrendadores” o su apoderado legal; a falta de ambos, 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 **"Los arrendadores"** no atendieren 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 encontrase 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 la persona a la que se dirige.
- 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.
- V. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite, y
- VI. El señalamiento de que el expediente respectivo queda a disposición de **"Los arrendadores"** para su consulta, señalando horario y domicilio para ello.

f. Una vez que **"Los arrendadores"** presenten su escrito de respuesta y las pruebas en su caso, **"El Instituto"** contará con 5 días hábiles para acordar su admisión y señalar plazo para su desahogo, lo cual notificará a **"Los arrendadores"**.

g. Concluida la tramitación del procedimiento y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de **"Los arrendadores"** por el término de 5 días hábiles 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 **"Los arrendadores"**, 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 días hábiles, la cual deberá contener lo siguiente:

1. Nombre de **"Los arrendadores"**.
2. El análisis de las cuestiones planteadas por **"Los arrendadores"**, 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 **"Los arrendadores"**.
7. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite.

i. La resolución será notificada a **"Los arrendadores"** dentro de los 5 días hábiles siguientes a 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 sean **“Los arrendadores”** quien desee dar por rescindido el contrato de arrendamiento, deberá acudir ante los Tribunales Federales de la ciudad de **Oaxaca de Juárez, Oax.**

Décima Tercera.- Pena convencional:

“Las partes” convienen que en caso de incumplimiento por parte de **“Los arrendadores”** al presente instrumento jurídico, **“El Instituto”** aplicará lo establecido en el Código Civil Federal en los artículos 1839, 1840 y 1844 y demás artículos que resulten aplicables.

“Las partes” acuerdan que de presentarse el supuesto establecido en la Cláusula Cuarta del presente contrato, en el sentido de que no obstante de que **“Los arrendadores”** cuentan con un plazo de diez días naturales para efectuar las reparaciones mayores necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio para el uso estipulado, así como de no realizar aquellas reparaciones urgentes e indispensables, de no realizarlas, 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% al importe de la renta mensual sin incluir el I.V.A. por cada día de atraso por concepto de pena convencional, quedando autorizado **“El Instituto”** para aplicarlas y deducir su monto del importe de la o (las) renta(s) del mes(es) posterior(es) a su generación, así como los gastos que se efectúen por la reparación.

Cuando por causa del incumplimiento por parte de **“Los arrendadores”** 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.- Procedimiento de Rescisión del 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 desocupación.

Décima Quinta.- Devolución del inmueble:

“El Instituto” se obliga a devolver el inmueble a **“Los arrendadores”** 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 inmueble.

La devolución del inmueble objeto del presente contrato la realizará **“El Instituto”**, mediante acta administrativa de entrega recepción que se firme al efecto por **“Las partes”**, y en la que conste la conformidad de **“Los arrendadores”**.

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 (LFPRH) y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales, Código Civil Federal, Código

Federal de Procedimientos Civiles, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como de las disposiciones que al efecto emita la Secretaría de la Función Pública.

Décima Séptima.- Jurisdicción e interpretación:

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, "Las partes" se someten expresamente a los Tribunales Federales de la ciudad de **Oaxaca de Juárez, Oax.**, 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.

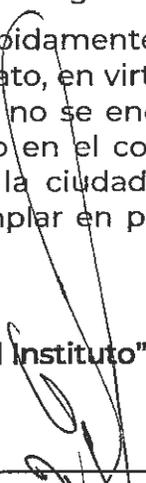
Anexo Tres.- Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social.

Anexo Cuatro.- Opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

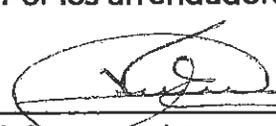
Anexo Cinco.- Acta circunstanciada de recepción del inmueble, acompañada de los planos arquitectónicos y catálogo de fotografías.

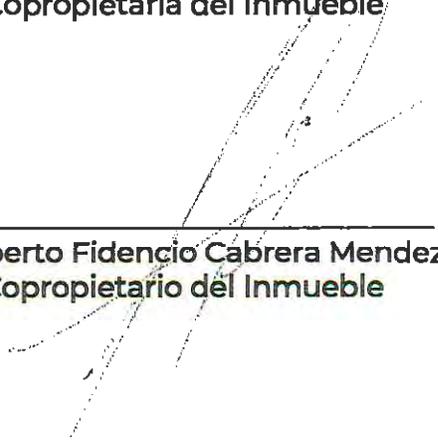
Previo lectura y debidamente enteradas "Las partes" del contenido, alcance y fuerza legal del presente Contrato, en virtud de que se ajusta a la expresión de su libre voluntad y que su consentimiento no se encuentra afectado por dolo, error, lesión, violencia, mala fe o cualquier otro vicio en el consentimiento, lo firman y ratifican en todas sus partes, por cuadruplicado, en la ciudad de **Oaxaca de Juárez, Oax.**, el día **28 de febrero de 2020**, quedando un ejemplar en poder de "Los Arrendadores" y los restantes en poder de "El Instituto".

"El Instituto"

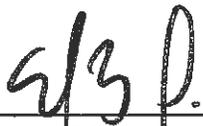

C. Dr. José David Orgaz Fernández
Titular del Órgano de Operación
Administrativa Desconcentrada
Estatal Oaxaca

"Por los arrendadores"


C. Virginia Merced Santos Morales
Copropietaria del Inmueble


C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez
Copropietario del Inmueble

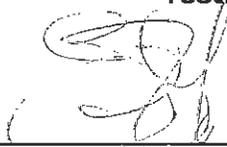
"Administradores del Contrato"



C. Lic. Moisés Siddharta Bailón Jiménez
Titular de la Jefatura de Servicios
Administrativos

C. Ing. Miguel Rosales Ruiz
Enc. del Departamento de Conservación y
Servicios Generales de la Delegación Oaxaca

"Testigo"



C. Dra. Martha Escobar Vázquez
Titular de la Jefatura de Servicios de
Prestaciones Médicas

"Testigo"

C. Lic. Silverio de Jesús Velasco Román
Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número OAX-INM21-01, celebrado entre C. Virginia Merced Santos Morales y el C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez y el Instituto Mexicano del Seguro Social.



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
DELEGACIÓN Oaxaca
DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO

FOLIO: 0000050280-2020

Dictamen de Inversión

Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 21 Oaxaca

219001 Oficina Delegacional Oax

100100 Jefatura De Servicios Administ

Concepto: D21 DICTAMEN PARA LA RENTA DEL INMUEBLE UMF 57 DEL MES DE MARZO A DICIEMBRE 2020

Fecha Elaboración: 10/03/2020

Total Comprometido (en pesos): \$ 81,200.00
 Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 212404 Centro de Costos: 200200

COMPROMETIDO MENSUAL (en miles de pesos)												
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
0.0	0.0	1.7	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	14.6
DISPONIBLE (en miles de pesos)												
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

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

Federico Javier Moctezuma Sant
 FEDERICO JAVIER MOCTEZUMA SANT
 MOCTEZUMA SANTAMARIA FEDERICO JAVIER

25	03	2020
DIA	MES	AÑO

DICTAMINADO DEFINITIVO

DICTAMEN DEFINITIVO

CONTRATO No. _____ CABRERA MENDEZ ALBERTO FIDENCIO

IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS): \$ 81,200.00



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
DELEGACIÓN Oaxaca
ANEXO B: DETALLE DE CONTRATOS DEL DICTAMEN

Fecha Ejec: 25-MAR-2020
Hora: 11:43 AM
ID Reporte: IMKK004
No. Pag 3 / 3

UN: IMSSR

NRO DICTAMEN: 0000050280-2020

FECHA DICTAMEN: 10/03/2020

Descripción Breve de Contratos Asociados (Acuerdo Cias): CABRERA MENDEZ ALBERTO FIDENCIO

#	ID Contrato	ID Proveedor	Importe Máximo
1	OAX-INM21-	0000148108	81,200.00
TOTALES			81,200.00

Servicio de Administración Tributaria

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio

Clave de R.F.C.

CAMA590408SM2

Nombre, Denominación o Razón social

ALBERTO FIDENCIO CABRERA MENDEZ

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 con las obligaciones relacionadas con la inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, la presentación de declaraciones y no se registran créditos fiscales firmes a su cargo, por lo anterior se emite opinión Positiva.

La presente opinión se realiza únicamente verificando que se tengan presentadas las declaraciones, sin que sea 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 10 de marzo de 2020, a las 16:54 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 10 de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020; NEGATIVA. - Cuando el contribuyente no esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 10 de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020; 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 tomara como Positiva cuando el monto del subsidio no rebase de 40 UMAS elevado al año, en caso contrario se considera como resultado Negativo.

Cadena Original

Sello Digital

Servicio de Administración Tributaria

Notas

- 3.- La presente opinión se emite considerando lo establecido en la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020.
- 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 2.1.30. y 30 días naturales a partir de su emisión para trámites diferentes al señalado, de acuerdo a la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020.
- 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 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020 y no constituye respuesta favorable respecto a contribuyentes que se ubican en los supuestos del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.

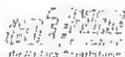
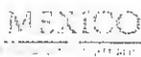
Este servicio es gratuito, en el SAT nuestra misión es servirle.

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:
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.

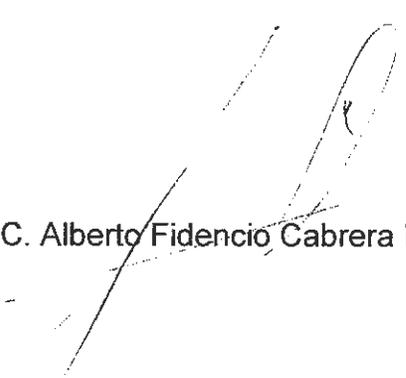
Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 28 de febrero de 2020.

Instituto Mexicano del Seguro Social

Presente

El que suscribe C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez, bajo protesta de decir verdad, manifiesto que No cuento con trabajadores inscritos en el Instituto Mexicano del Seguro Social, por lo anterior no me es posible la entrega el documento: Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, como lo solicitan para la integración del expediente del contrato de arrendamiento.

Lo anterior para el trámite a que haya lugar.


C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 28 de febrero de 2020.

Instituto Mexicano del Seguro Social

Presente

El que suscribe C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez, bajo protesta de decir verdad, manifiesto que No cuento con trabajadores inscritos en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), por lo anterior no me es posible la entrega el documento: Opinión positiva de la situación fiscal en materia de aportaciones patronales, como lo solicitan para la integración del expediente del contrato de arrendamiento.

Lo anterior para el trámite a que haya lugar.



C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez



ACTA ADMINISTRATIVA DE RECEPCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

En la localidad de la Villa de ETLA, Oax., siendo las 12:00 horas del día 28 de febrero del año dos mil veinte, se reúnen las siguientes personas en el inmueble ubicado en la calle de Pino Suárez número 33, esquina con Emiliano Zapata, colonia San José, en la Villa de ETLA, Oaxaca, mismo que ocupará el Instituto Mexicano del Seguro Social, en su calidad de Arrendatario, representado en este acto por los CC. Dr. Marco Antonio Hernández Pérez, por parte del área usuaria, el Arq. Joaquín Mayoral Higareda por Patrimonio Inmobiliario, y el C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez, propietario del inmueble objeto de la presente entrega.-----

Previo a la entrega formal y material del inmueble arrendado, los asistentes realizamos un recorrido por todo el inmueble mismo que consta de 190.00 m2, sin cajones de estacionamiento, durante el recorrido se pudo constatar que los espacios destinados para para ocupe la Unidad Médica son: Consultorio Uno, Medicina Preventiva, Sala de Espera, Salud Pública y Red Fría, Consultorio Dos, Pasillo, Farmacia y dos núcleos Sanitarios, estos espacios están en condiciones de ser ocupados por el área usuaria, ya que las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, están operando de manera normal.-----

El C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez, propietario del inmueble hace entrega de las llaves al representante del área usuaria, mismas que corresponden a la reja de acceso, dos puertas de acceso al inmueble, sala de espera y a la farmacia, 8 llaves de puertas interiores Consultorio Uno, puerta de Atención Médica al patio central del inmueble, Sanitario Público, puerta de Sala de Espera al patio central, llave de la puerta del Farmacia y del Sanitario de Personal y dos llaves de las cortinas de la farmacia para atención a público, haciendo un total de 11 llaves.-----

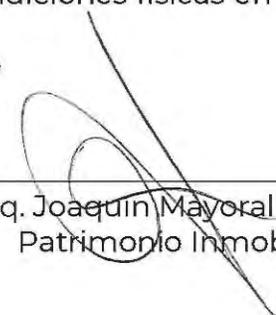
Hechas las manifestaciones anteriores y no habiendo otro asunto que tratar, se cierra la presente a las 15:00 horas del mismo día de si inicio, firmando al calce y margen las personas que ella intervinieron para los efectos legales a que haya lugar.-----

Se adjunta el presente reporte fotográfico de las condiciones físicas en las que se recibe el inmueble.

Por el Instituto



Dr. Marco Antonio Hernández Pérez
Área Usuaria UMF No. 57



Arq. Joaquín Mayoral Higareda
Patrimonio Inmobiliario

Propietario del Inmueble



C. Alberto Fidencio Cabrera Mendez



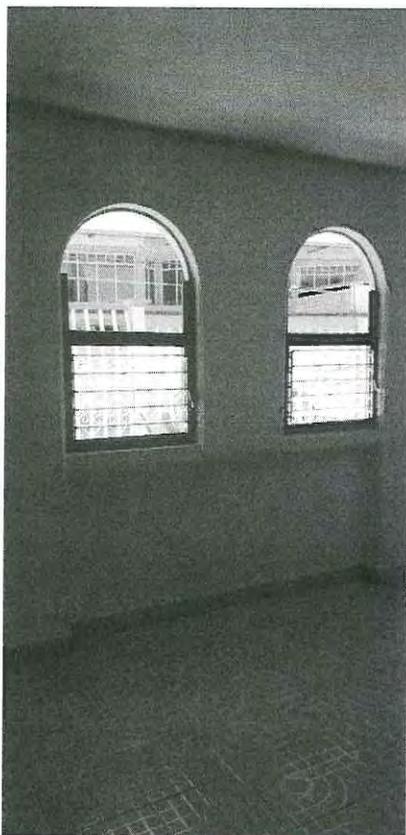
Facha del inmueble, sobre la calle Pino Suárez No. 73, Col. Sn. José, en la Villa de ETLA, Oax.



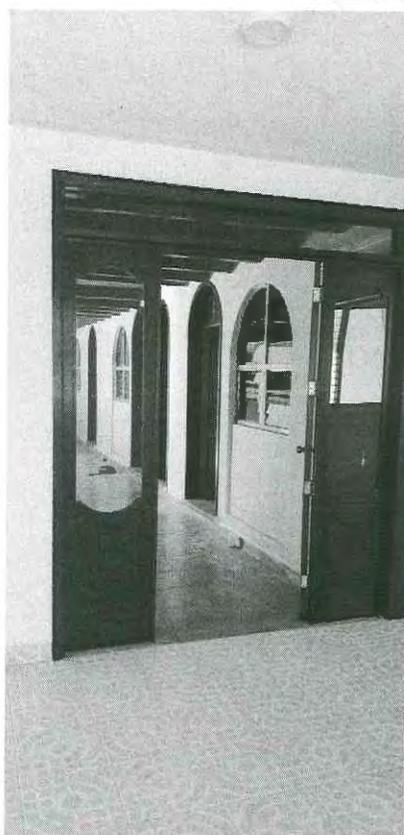
Consultorio 1



Vista del consultorio 1, a la Sala de espera



Área destinada para Medicina Preventiva

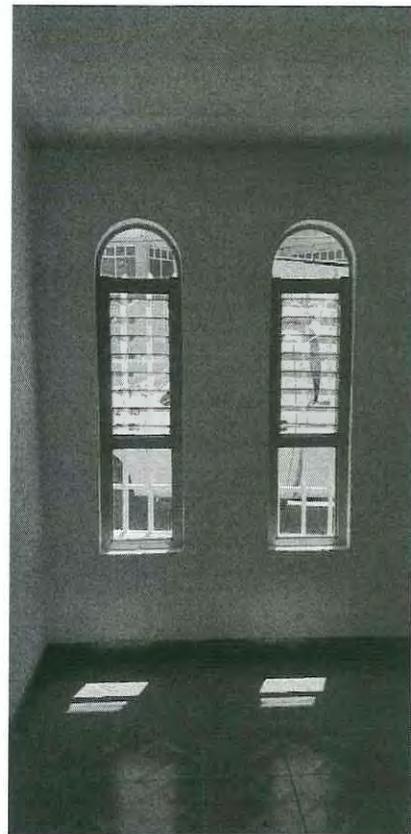


Salida al Patio central, frente a Medicina preventiva



Espacio destinado para Salud Pública y la Red en frío



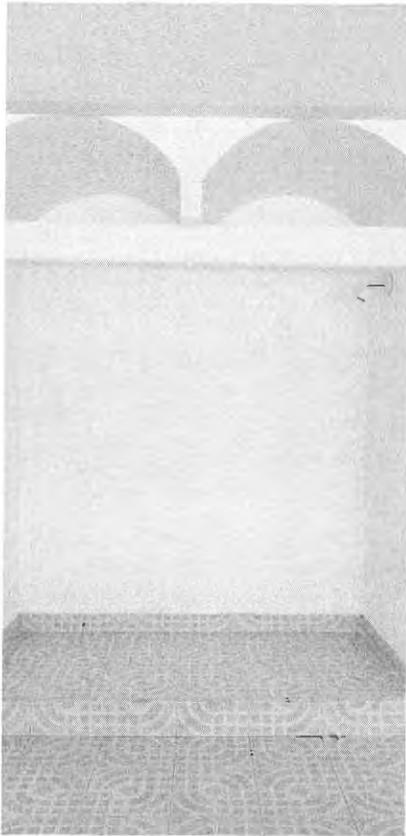


Espacio destinado para el Consultorio 2



Espacio destinado para la operación de la farmacia

Se testan rostros en fotografía, por considerarse información confidencial de una persona física identificada o identificable y cuya difusión puede afectar la esfera privada de la misma, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



Área para la instalación del rack de telecomunicaciones



Pasillo de acceso a la farmacia



Sanitario para Derechohabientes



Sanitario Trabajadores

LOCALIZACION		NORTE
DISEÑO: PINO SUAREZ # 33 COLONIA SAN JOSE CP. 98200 VILLA DE ET LA OAXACA.		
CONTIENE: PLANTAS ARQUITECTONICAS FACHADAS		
PLANO: ARQUITECTONICO		
PROYECTO/UBI: DEPARTAMENTOS Y LOCALES		
PROYECTISTA: ALBERTO FIDENCIO CABRERA MENDEZ		
OTRO:		
EDIFICIO: AREA DE BELLOR <small>RED 2324</small>		
ESCALA: ARQ-01		HOJA: 1/4

	<p>PLANTA ARQUITECTONICA BAJA ESC. 1:100</p> <p> <small>LOCAL AREA 34.51 M2</small> <small>LOCAL AREA 110.23 M2</small> </p>	<p>DATOS DEL PROYECTO</p> <table border="1"> <tr> <td>SUPERFICIE DEL TERRENO</td> <td>: 450.85 M2</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE AREA LIBRE</td> <td>: 76.85 M2</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE PLANTA BAJA</td> <td>: 371.00 M2</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE PLANTA ALTA</td> <td>: 383.33 M2</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE PLANTA AZOTEA</td> <td>: 84.53 M2</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DE CONSTRUCCION</td> <td>: 839.92 M2</td> </tr> </table>	SUPERFICIE DEL TERRENO	: 450.85 M2	SUPERFICIE AREA LIBRE	: 76.85 M2	SUPERFICIE PLANTA BAJA	: 371.00 M2	SUPERFICIE PLANTA ALTA	: 383.33 M2	SUPERFICIE PLANTA AZOTEA	: 84.53 M2	TOTAL DE CONSTRUCCION	: 839.92 M2
			SUPERFICIE DEL TERRENO	: 450.85 M2										
			SUPERFICIE AREA LIBRE	: 76.85 M2										
			SUPERFICIE PLANTA BAJA	: 371.00 M2										
			SUPERFICIE PLANTA ALTA	: 383.33 M2										
SUPERFICIE PLANTA AZOTEA	: 84.53 M2													
TOTAL DE CONSTRUCCION	: 839.92 M2													
	<p>FACHADA SUR ESC. 1:100</p>													
			<p>FACHADA PONIENTE ESC. 1:100</p>											
				<p>Se testan datos referentes a nombre, por considerarse información confidencial de una persona física identificada o identificable y cuya difusión puede afectar la esfera privada de la misma, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.</p>										