



Contrato de Arrendamiento Inmobiliario que celebran por una parte, el Instituto Mexicano del Seguro Social, a quien en lo sucesivo se le denominará "El Instituto", representado en este acto por el Dr. Juan Ramon Díaz Pimentel, en su carácter de Apoderado Legal y por la otra, el C. Faustino Díaz Huergo a quien en lo sucesivo se le denominará "El Arrendador", a quienes en forma conjunta se les denominará "Las Partes", al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

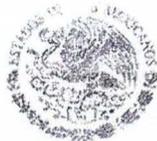
### ANTECEDENTES

Único. Con fecha 30 de diciembre de 2016, celebraron Contrato de Arrendamiento número OAX-INM21-016-2016 respecto del inmueble ubicado en calle Murguía No. 509, Col. Centro, Oaxaca de Juárez, Oax. C.P. 68000, con una superficie rentable de 937.07 M2 y Sin cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$ 47,308.00 (Cuarenta y siete mil trescientos ocho Pesos 00/100 M. N.) más IVA, en apego a la Certificación de Justipreciación de Renta Número Secuencial 05 10-0415, Número Genérico A-7836-I-VSA de fecha 13 de abril de 2010, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

### DECLARACIONES

#### I. Declara "El Instituto" que:

- I.1. Es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, 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. Su apoderado legal, el Dr. Juan Ramon Díaz Pimentel, en su carácter de Representante Legal, 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 el Testimonio de la Escritura Pública Número 12,121, libro 367 de fecha 13 de marzo de 2015, otorgada ante la fe del Dr. Eduardo Francisco García Villegas Sanchez Cordero, Titular de la Notaría número 248 del Distrito Federal, 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.3. 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.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, Código Civil Federal y demás disposiciones jurídicas aplicables emitidas por la Secretaría de la Función Pública.



- I.6. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente Contrato cuenta con disponibilidad de recursos suficientes en la partida presupuestal 42 06 1302 "Alquiler de Inmuebles y Cajones de Estacionamiento", y como se establece en el Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo No. 0000091898-2017.

Asimismo, la cuenta se encuentra debidamente autorizada por el H. Consejo Técnico con fundamento en el artículo 264, Fracción VI, de la Ley del Seguro Social.

La aplicación de los recursos correspondientes a los ejercicios subsecuentes al de la firma del presente instrumento jurídico se sujetará a la aprobación del presupuesto de Egresos de la Federación de cada ejercicio, que para tal efecto emita la H. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión.

- I.7. La Coordinación Técnica de Administración de Activos y la División de Arrendamiento Inmobiliario fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores del Contrato.
- I.8. La necesidad de arrendar el inmueble materia del presente Contrato, se encuentra considerada en el "Programa de Arrendamiento de Inmuebles para el año 2017 IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario", autorizado por su H. Consejo Técnico, con acuerdo número **ACDO.SA2.HCT.141216/382.P.DA**, de fecha **14 de diciembre de 2016**.
- I.9. Cuenta con Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica sobre el inmueble objeto del presente Contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, con el número Secuencial **05 10-0415**, número Genérico **A-7836-I-VSA** de fecha **13 de abril de 2010**.
- I.10. Para los fines y efectos legales de este Contrato, señala como domicilio, el ubicado en la **Calzada Porfirio Díaz No. 803, Col. Reforma, C. P. 68050**, en la ciudad de **Oaxaca de Juárez, Oax.**

## II. Declara "El Arrendador" que:

- II.1. Es propietario del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, según lo acreditan con la **Adjudicación de Herencias Acumuladas**, instrumento número **1309**, Volumen **25**, de fecha **28 de enero de 1989**, pasada ante la fe del Licenciado **Rodolfo Morales Moreno**, Notario Público Número **19**, en la ciudad de **Oaxaca de Juárez, Oax.**, misma que quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Tomo **685** de la sección primera de títulos traslativos de dominio, bajo la partida número **98**, de fecha **16 de enero de 1990**. él propietario adquirió por **Adjudicación de Herencias Acumuladas**, del C. [REDACTED] la casa número **39** (antes), **509** (actual) de la calle **Murguía** en la colonia **Centro** en **Oaxaca de Juárez, Oax. C.P. 68000**.

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.



- II.2. El inmueble ubicado en calle **Murguía** número **509**, en la colonia **Centro** en **Oaxaca de Juárez, Oax. C.P. 68000**, cuenta con una superficie rentable de **937.07 m2** y sin cajones de estacionamiento.
- II.3. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número **DIHF480614-NB9** y que de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, ha presentado en tiempo y forma las declaraciones por impuestos federales correspondientes a los últimos cuatro años, lo que declara bajo protesta de decir verdad y que el número de cuenta predial es **34192**.
- II.4. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para ocuparlo.
- II.5. 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 y los Lineamientos emitidos por "El Instituto".
- II.6. 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 (si se trata de una persona física) y (si es copropietario o se trata de una persona moral) que ninguno de los copropietarios o, en su caso, que ninguno de los socios o accionistas de la persona moral desempeña empleo, cargo comisión en el servicio público federal, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.
- II.7. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar el ubicado en calle [REDACTED]

### III. Declaran "Las partes" que:

- III.1. El presente Contrato de Arrendamiento no tiene cláusula alguna contraria a la ley, moral o a las buenas costumbres y que para su celebración no media coacción alguna; consecuentemente, carece de dolo, error, mala fe, lesión, violencia o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar en todo o en parte, la validez del mismo.
- III.2. Conformes "LAS PARTES" en las declaraciones, con base en lo anterior, 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:

"El Arrendador"- conviene en continuar arrendando a "El Instituto" el inmueble ubicado en el número **509** de la calle **Murguía** en la colonia **Centro** en **Oaxaca de Juárez, Oax. C.P. 68000.**, el cual comprende una superficie rentable de **937.07 M2** y **sin** cajones de estacionamiento.



**Segunda.- Acta circunstanciada de recepción del inmueble.**

"El Arrendador" reconoce 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 1, debidamente firmada por los contratantes, acompañada de los planos arquitectónicos.

**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 Tienda IMSS-SNTSS en Oaxaca.

"El Arrendador" se obliga a no estorbar, ni interferir de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables.

"El Arrendador" autoriza 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 "El Arrendador" el importe íntegro de la renta mensual pactada.

**Cuarta.- Conservación del inmueble.**

"El Arrendador" hará 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 ocho días hábiles, 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.

"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 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:**

"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 arrendado, reconociendo que "El Instituto" por dichas causas no incurrió en responsabilidad alguna por las obras que realizó, al no haber modificado o afectado la estructura original, instalaciones y equipos propios del inmueble. 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 realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento del "ARRENDADOR". (Si en esta cláusula se pacta que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales pertenecerán al propietario del "INMUEBLE", se deberá estipular que al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales le corresponderá determinar el plazo y el monto para la compensación de las respectivas inversiones, el cual se deberá descontar del importe de la



renta. Asimismo se estipulará que durante el plazo de amortización de las inversiones, no se podrá tomar en consideración el valor de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales para justipreciar el monto de la renta).

**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", "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 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, "El Arrendador" se obliga a entregar a "El Instituto" un dictamen estructural avalado por peritos autorizados 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 "El Arrendador" o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de **\$ 47, 308.00 (Cuarenta y siete mil trescientos ocho pesos 00/100 M. N.)**, más IVA, a partir del 01 de enero al 31 de diciembre del 2017, tomando como referencia el monto que señala la Certificación de Justipreciación de Renta número Secuencial **05 10-0415**, número Genérico **A-7836-I-VSA** de fecha **13 de abril de 2010**, emitida 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 los recibos correspondientes en las oficinas de "El Instituto", ubicadas **Calzada Porfirio Díaz No. 803, Col. Reforma, C. P. 68050**, en la ciudad de **Oaxaca de Juárez, Oax.**, mediante transferencias electrónicas, a través del esquema electrónico interbancario que "El Instituto" tiene en operación.

**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 y elevadores, así como cualquier reparación mayor que sufra el inmueble, los cuales serán cubiertos por "La Arrendadora" incluyendo el Impuesto Predial.



**Décima.- Vigencia del Contrato:**

La vigencia del presente Contrato será del **01 de enero al 31 de diciembre del 2017**, 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 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, de cualquiera de los pisos o la totalidad del inmueble dando aviso por escrito a "El Arrendador" con (30) treinta días naturales de anticipación.

**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.

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

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con (30) treinta días de anticipación.

**Décima Tercera.- Pena convencional:**

"Las partes" convienen que en caso de incumplimiento, por parte de "El Arrendador" 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 "El arrendador" cuenta con un plazo de ocho días hábiles para efectuar las reparaciones mayores necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, así como aquellas reparaciones urgentes e indispensables, de no realizarlas "El Instituto" por concepto de pena convencional queda autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

**Décima Cuarta.- Pago en caso de terminación 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 "El Arrendador" con el deterioro natural causado por el uso, en su caso, deberá restablecerlo al estado en que se recibió, de conformidad con los Anexos Uno y Dos, tomando en cuenta el catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se encuentra el inmueble.



No. DE PROVEEDOR      CONTRATO  
0000031622              OAX-INM21-15-2017

La devolución del inmueble objeto del presente contrato, la realizará "El Instituto" mediante acta de entrega recepción que se firme al efecto por "Las Partes", y 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 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 del Estado de Oaxaca, renunciando al fuero que pudiera corresponderles, en razón de su domicilio presente o futuro.

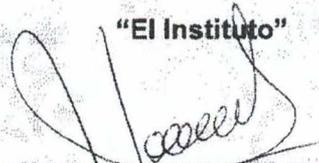
**Décima Octava.- Relación de Anexos.**

Anexo Uno.- Planos arquitectónicos y acta circunstanciada de recepción del inmueble.

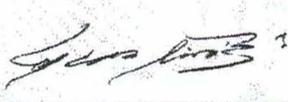
Anexo Dos.- Catálogo de fotografías.

Previa 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, mala fe ni otros vicios de voluntad, lo firman y ratifican en todas sus partes, por quintuplicado, en Oaxaca de Juárez, Oax., el día **30 de diciembre de 2016**, quedando un ejemplar en poder de "El Arrendador" y los restantes en poder de "El Instituto".

"El Instituto"

  
\_\_\_\_\_  
**Dr. Juan Ramón Díaz Pimentel**  
**Apoderado Legal**

"El Arrendador"

  
\_\_\_\_\_  
**C. Faustino Díaz Huergo**  
**Propietario**

LA INTERVENCIÓN Y FIRMA DEL DELEGADO ESTATAL EN OAXACA, EN LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SE REALIZA DE ACUERDO A LA DELEGACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 144 Y 145 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, POR LO QUE SU ACTUACIÓN SE LIMITA ÚNICAMENTE A VALIDAR EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN LLEVADO A CABO POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA CONTRATANTE Y ADMINISTRADOR DEL CONTRATO, ÚNICOS RESPONSABLES DIRECTOS DEL PROCESO DE ADJUDICACIÓN, PERO SIN QUE ASUMA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA O LEGAL EN EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN, CONTRATACIÓN, ADMINISTRACIÓN E INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RESPECTIVO.

**MÉXICO**

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

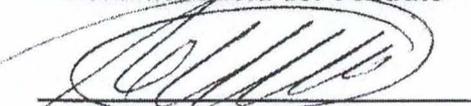


Instituto Mexicano del Seguro Social  
Delegación Estatal en Oaxaca  
Jefatura de Servicios Administrativos



No. DE PROVEEDOR      CONTRATO  
0000031622              OAX-INM21-15-2017

**"Administradora del Contrato"**

  
C. P. Alma Cuevas Arroyo  
Jefa de Servicios de Prestaciones  
Económicas y Sociales

**"Testigo"**



C. Jacinto Bardomiano López Morales  
Jefe Delegacional de Servicios Administrativos

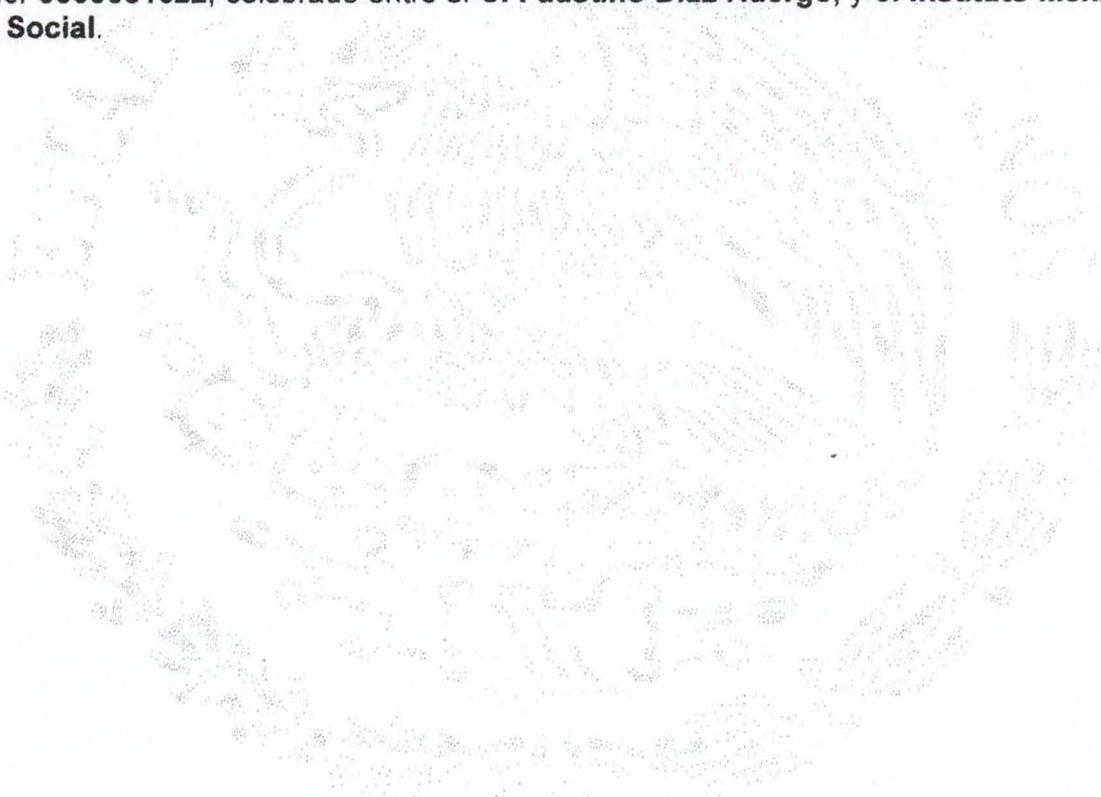
**"Testigo"**



Lic. Carlos Vasconcelos Beltrán  
Jefe de Delegación de Servicios Jurídicos

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número **OAX-INM21-15-2017** y número de proveedor **0000031622**, celebrado entre él **C. Faustino Díaz Huergo**, y el **Instituto Mexicano del Seguro Social**.









INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.  
DELEGACIÓN ESTATAL EN OAXACA.  
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA DE INMUEBLE ARRENDADO

Anexo I

En la ciudad de Oaxaca de Juárez, Oax., siendo las 15:00 horas del día 6 de Julio del 2018, se reúnen las siguientes personas en el inmueble ubicado en la calle Murguía No. 509 esquina Libres, Col. Centro, en la localidad de Oaxaca de Juárez, Oax., que ocupa el Instituto Mexicano de Seguro Social en calidad de Arrendatario, de acuerdo con el contrato celebrado con fecha 6 de Julio del 2018, destinado para el servicio de Tienda del Sindicato de Trabajadores del Seguro Social, los CC. Faustino Díaz Huergo, en su carácter de propietario del inmueble señalado, Lic. Mario Caballero López, Jefe Delegacional de Servicios Administrativos, Arq. Joaquín Mayoral Higareda jefe del Departamento de Conservación y Servicios Generales y por el área usuaria Lic. Manuel Sierra Pineda Encargado de la Jefatura de Salud en el Trabajo, Prestaciones Económicas y Sociales.-

El arrendador en este acto reconoce haber entregado la posesión física y jurídica del inmueble objeto de la presente acta a los representantes del Instituto Mexicano del Seguro Social, en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servicio para el uso convenido, de acuerdo a las atribuciones institucionales para dar cumplimiento al contrato de arrendamiento de fecha 6 de Julio del 2018, lo que hace constar de conformidad con lo pactado en el contrato con inicio de vigencia a partir del 1º de julio al 31 de diciembre de 2018, en las condiciones siguientes:-----

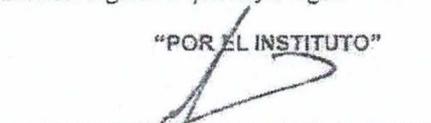
Al corriente en el pago de los servicios y derechos de agua y energía eléctrica, tal y como se acredita con los respectivos recibos, que en este acto entregó el arrendador.-----

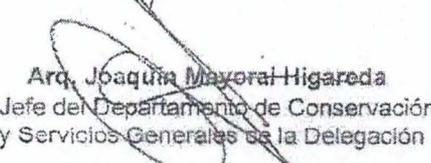
En el dictamen técnico se detallaron las características técnicas del inmueble y el equipo propio del mismo y el cual forma parte integrante de la presente acta.-----

Los representantes del Instituto Mexicano de Seguro Social reciben el inmueble de acuerdo con las condiciones antes indicadas, en la inteligencia de que en caso de existir vicios ocultos, su saneamiento queda bajo la responsabilidad del arrendador.-----

Hechas las manifestaciones anteriores y efectuada la recepción física y jurídica del inmueble arrendado y no habiendo otro asunto que tratar, se cierra la presente a las 15:30 horas del mismo día de su inicio, firmando al calce y margen las personas que en ella intervinieron para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

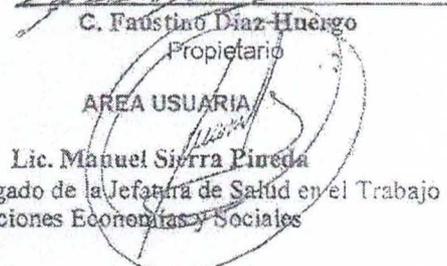
"POR EL INSTITUTO"

  
Lic. Mario Caballero López  
Jefe de Servicios Administrativos

  
Arq. Joaquín Mayoral Higareda  
Jefe del Departamento de Conservación  
y Servicios Generales de la Delegación

"EL ARRENDADOR"

  
C. Faustino Díaz-Huergo  
Propietario

AREA USUARIA  
  
Lic. Manuel Sierra Pineda  
Encargado de la Jefatura de Salud en el Trabajo  
Prestaciones Económicas y Sociales

