



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, la EMPRESA Roombus Inmobiliaria, S. A. DE C. V., representada en este acto por el C. Gonzalo Agustín Trejo Manzano, con el carácter de ADMINISTRADOR UNICO, 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 31 de diciembre de 2014, celebraron Contrato de Arrendamiento número OAX-INM21-19-2015 respecto del inmueble ubicado en calle Melchor Ocampo No. 30, Barrio El Calvario, Asunción Nochixtlán, Oax. C. P. 69600, con una superficie rentable de 140.74 M2 y Un cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$ 6, 820.50 (Seis mil ochocientos veinte pesos 50/100 M. N.) más IVA, en apego a la Certificación de Justipreciación de Renta Número Secuencial 05 10 -1243, Número Genérico A-7278-VER de fecha de 14 de julio 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 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. 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", tal y como se establece en el Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo Número 0000113476-2016.

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 2016 IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario", autorizado por su H. Consejo Técnico, con acuerdo número ACDO.SA2.HCT.011215/276.P.DA, de fecha **01 de diciembre de 2015**.
- 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 10-1243**, Número Genérico **A-7278-VER**, **14 de fecha de julio 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 mediante la escritura número **17**, volumen **93**, de fecha **6 de septiembre de 1984**, pasada ante la fe del Licenciado **David Chicatti Como**, Juez Mixto de Primera Instancia del Distrito Judicial de Nochixtlán, misma que quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad de con el Núm. **325**, de fecha **19 de septiembre de 1984**; El propietario adquirió por Sucesión Testamentaria del C. [REDACTED] el terreno y construcción del Inmueble marcado con número **30** de la calle **Melchor Ocampo** en el barrio **El Calvario** en **Nochixtlán, Oax. C.P. 69600**.
- II.2. Dicho inmueble cuenta con un **Contrato Usufructo** de fecha **23 de diciembre de 2011**, el cual fue protocolizado bajo el instrumento número **8449**, Volumen **No. 121**, de fecha **01 de marzo de 2012**, de la Notaría Pública **No. 96**, del Lic. **Gustavo Manzano Trovamala Heredia**, de la población de **Zimatlán de Álvarez, Oax.**, el cual se encuentra debidamente inscrito en el registro público de la propiedad, bajo la partida número **191**, Tomo número **13**, de fecha **13 de agosto de 2012**.



- II.3. **Roombus Inmobiliaria, S. A. DE C. V.**, es una empresa debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, según se acredita con la escritura pública número **111988**, volumen Núm. **1785**, de fecha **30 de noviembre de 2011**, pasada ante la fe del Notario Público número **38**, Licenciado **Omar Abacuc Sánchez Heras**, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de **Asunción Nochixtlán, Oax.**, con número de folio mercantil **016** de fecha **30 de enero de 2012**.

Misma que se encuentra representada para la celebración del presente Contrato, por el C. **Gonzalo Agustín Trejo Manzano**, quien acredita su personalidad en términos de la escritura pública No. **7057**, volumen **73**, de fecha **17 de junio de 2014**, pasada ante la fe del Lic. **Alejandro José Vidaña Luna**, notario público No. **106** con residencia en municipio de **Cosolapa, Tuxtepec, Oax.**, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que las facultades que le fueron conferidas, no le han sido revocadas, modificadas ni restringidas en forma alguna.

- II.4. El inmueble ubicado en la calzada **Porfirio Díaz** número **803**, en la colonia **Reforma** en la ciudad de **Oaxaca de Juárez, Oax.** C.P. **68050**, cuenta con una superficie rentable de **1,384.24** m² y **sin** cajones de estacionamiento.
- II.5. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número **RIN111130-UL5** 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 **017179**.
- II.5. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para ocuparlo.
- II.6. 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.7. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguno de los copropietarios desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentran inhabilitados para el servicio público federal.
- II.8. Que el C. **Gonzalo Agustín Trejo Manzano** en su carácter de **Administradora Único**, cuenta con las facultades legales y suficientes para celebrar el presente contrato y obligar a su representada en los términos del mismo lo que acredita con la Escritura Pública número No. **7057**, volumen **73**, de fecha **17 de junio de 2014**, pasada ante la fe del Lic. **Alejandro José Vidaña Luna**, notario público No. **106** con residencia en municipio de **Cosolapa, Tuxtepec, Oax.**, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que las facultades que le fueron conferidas, no le han sido revocadas, modificadas ni restringidas en forma alguna.



II.9. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar el ubicado en calle **Las Rosas** número **S/N**, Código Postal **69600** en la ciudad de **Asunción Nochixtlán, Oax.**

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 la calzada **Melchor Ocampo** número **30**, en el barrio **El Calvario** en la ciudad de **Asunción Nochixtlán, Oax.** C.P. **69600**, cuenta con una superficie rentable de **140.74** m² y **Un** 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 **Consultorio Médico**.

"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 **\$ 6, 820.50 (Seis mil ochocientos veinte pesos 50/100 M. N.)**, más IVA, a partir del 01 de enero al 31 de diciembre del 2016, tomando como referencia el monto que señala la Certificación de Justipreciación de Renta número Secuencial **05 10-1243**, número Genérico **A-7278-VER** de fecha **14 de julio 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 intrabancario 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 "El Arrendador" incluyendo el Impuesto Predial.

Décima.- Vigencia del Contrato:

La vigencia del presente Contrato será del **01 de enero y hasta el 31 de diciembre del 2016**, 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.

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.



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 2015**, quedando un ejemplar en poder de "La Arrendadora" y los restantes en poder de "El Instituto".

"El Instituto"

Dr. Juan Ramon Diaz Pimentel
Apoderado Legal

"El Arrendador"

C. Gonzalo Agustin Trejo Manzano
Administrador Único

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

"Testigo"

Lic. Jacinto Bardomiano López Morales
Jefe Delegacional de Servicios Administrativos

"Testigo"

Lic. Carlos Vasconcelos Beltrán
Jefe de Delegacional de Servicios Jurídicos

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número **OAX-INM21-19-2016** y número de proveedor **0000123884**, celebrado entre la **C. Gonzalo Agustin Trejo Manzano**, y el Instituto Mexicano del Seguro Social.

ANEXO

1

ACTA CIRCUNSTANCIADA DEL ESTADO Y CONDICIONES DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

En la localidad de Asunción Nochixtlán, Oax., siendo las 12:00 horas del día 2 de marzo del año dos mil veinte, se reúnen las siguientes personas en el inmueble que ocupan los Consultorios Médicos, ubicada en la Melchor Ocampo número 30, Barrio El Calvario, código postal 69600, mismo que ocupa el Instituto Mexicano del Seguro Social, en su calidad de Arrendatario, representado en este acto por los CC. Dra. Martha Escobar Vazquez, Jefa de Servicios de Prestaciones Médicas, representando al área usuaria, y el Lic. Moisés Siddharta Bailón Jiménez Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos, en su calidad de Enlace Inmobiliario.-----

Los asistentes realizamos un recorrido por todo el inmueble mismo que consta de 140.74 M2, con un cajones de estacionamiento, durante el recorrido se pudo constatar los espacios que ocupan los Consultorios Médicos y que son: Planta baja: consultorio de medicina familiar, uno de medicina preventiva, sala de espera y red fría y sanitario, Almacén, Farmacia; todas las áreas están en condiciones óptimas de ser ocupadas por los usuarios, ya que las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, están operando de manera normal. -----

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 en ella intervinieron para los efectos legales a que haya lugar. -----

Se adjunta el presente copia de planos arquitectónicos.

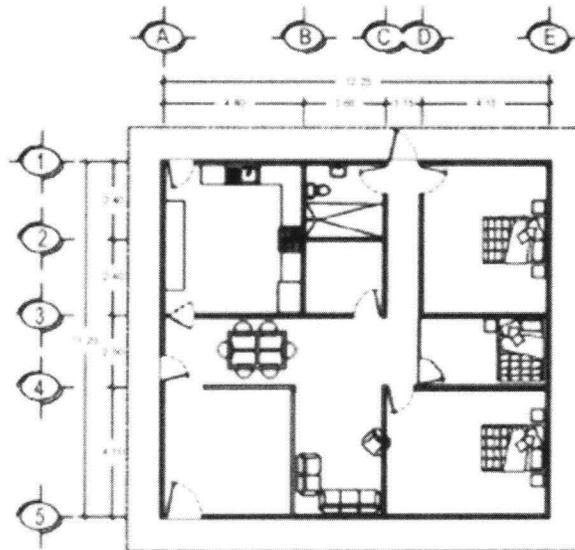
Por el Instituto



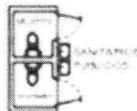
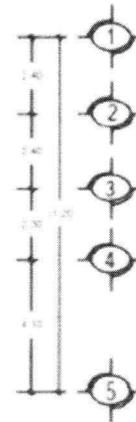
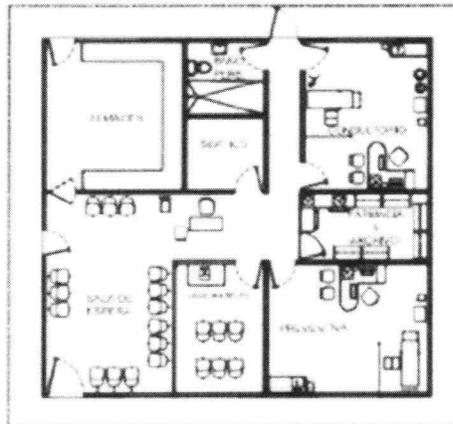
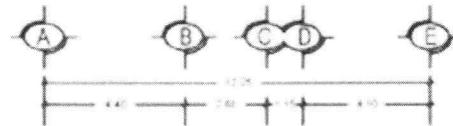
 Dra. Martha Escobar Vazquez
Jefa de Servicios de Prestaciones Médicas
Área Usuaria



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



PLANTA ARQUITECTONICA
ESC. 1:75



PLANTA ARQUITECTONICA
ESC. 1:75

Plano Arquitectónico