



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 la Dra. Xóchitl Refugio Romero Guerrero, en su carácter de apoderado legal y por la otra parte la C. Victoria Noemí Canto Chacón, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR", y a quienes en forma conjunta se les denominará "LAS PARTES", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

Único. Con fecha 24 de febrero de 2020, "LAS PARTES" celebraron Contrato de Arrendamiento número SOM0068, con una vigencia de 01 de enero al 31 de diciembre de 2020, respecto del inmueble ubicado en Calzada Veracruz No. 247, Colonia Adolfo López Mateos, Código Postal 77010, Municipio de Othón P. Blanco, en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, con una superficie rentable de 490 m2 y cero cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$26,225.00 (Veintiséis mil doscientos veinticinco pesos 00/100 M.N.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico EA-1003656 y número Secuencial 6931, de fecha 19 de Junio de 2018, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

DECLARACIONES

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

- 1.1. Es un Organismo Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene a su cargo la Organización y Administración del Seguro Social que es el instrumento básico de la Seguridad Social, establecido como un servicio público de carácter nacional, en los términos de los artículos 4 y 5 de la Ley del Seguro Social.
1.2. Está facultado para realizar todo tipo de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines, de conformidad con el artículo 251, Fracción IV, de la Ley del Seguro Social.
1.3. Su apoderado legal, la Dra. Xóchitl Refugio Romero Guerrero, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Quintana Roo, 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 IV, inciso a), V, 3, fracción II, inciso a) y 6 fracción I, y 144, fracción I, del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y acredita su personalidad con el Testimonio de la Escritura Pública Número 94,989 de fecha 13 de febrero de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Luis Ricardo Duarte Guerra, Titular de la Notaría Pública número 24 de Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría 98 de la Ciudad de México, de la cual es Titular el Licenciado Gonzalo M. Ortiz Blanco, las cuales

Handwritten signatures and initials on the right side of the document.

Vertical text on the left margin: ORGANISMO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA ESTATAL QUINTANA ROO, JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, DEPARTAMENTO CONSULTIVO, etc.



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, y cuenta con Folio número **97-7-19022020-145637** del Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE).

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 Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

I.6. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente Contrato cuenta con disponibilidad de recursos suficientes en la partida presupuestal 4206 1302 "Arrendamiento de Inmuebles", tal y como se establece en el Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo número **0000008007-2021** de fecha **20 de enero de 2021 (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 Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos y el **Administrador de la Tienda IMSS-SNTSS de Chetumal** en el Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada **Estatal Quintana Roo**, fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores del Contrato, en términos por lo dispuesto en el Numeral 5.8 del Apartado B: Arrendamiento Inmobiliario de las Políticas para la Administración de Activos, Arrendamiento Inmobiliario y Comercialización del Instituto Mexicano del Seguro Social.

I.8. Existe la necesidad de continuar arrendando el inmueble materia del presente Contrato, habiendo sido considerado en el "**Programa de Arrendamiento de Inmuebles para el año 2021, IMSS-Arrendatario: Régimen Ordinario**", autorizado por su H. Consejo Técnico, con acuerdo número **ACDO.SA2.HCT.281020/291.P.DA** de fecha **28 de octubre de 2020**.

I.9. Como se indicó en el capítulo de Antecedentes, con fecha **24 de febrero de 2020**, "**EL INSTITUTO**" celebró Contrato de Arrendamiento número **SOM0068**, con una vigencia de **01 de enero al 31 de diciembre de 2020**, respecto del inmueble materia del presente contrato, dando continuidad a la ocupación, manteniéndose las mismas condiciones del objeto del arrendamiento.





- II.8. 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.9. 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 que "El Instituto" aplicará en materia de arrendamiento inmobiliario, las cuales pueden ser consultadas en la siguiente liga: <http://repositopot.imss.gob.mx/permisos/Politic-Administracion-Activos-Arrendamiento-Inmobiliario-Comercializacion/>
- II.10. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en [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.
- 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:

"EL ARRENDADOR" concede en arrendamiento a "EL INSTITUTO" el inmueble ubicado en Calzada Veracruz No. 247, Colonia Adolfo López Mateos, C.P. 77010, Municipio de Othón P. Blanco, en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, el cual comprende una superficie rentable de 490 m<sup>2</sup> y cero 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 Tres, debidamente firmada por [REDACTED]

Se testa: dato referente a Domicilio, por considerarse información confidencial de personas físicas identificadas e identificables, cuya difusión puede afectar su esfera jurídica. Lo anterior, de conformidad con los artículos 113 fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



“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 Tienda para Empleados IMSS-SNTSS.

“EL ARRENDADOR” se obliga 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”.

“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 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.

“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 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 “EL ARRENDADOR”.

“EL INSTITUTO” será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que haya realizado o realice con sus propios recursos, así como de los

Vertical text on the left margin containing administrative information and a date stamp '2021'.

Handwritten signatures and scribbles on the right side of the page.



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 "EL ARRENDADOR"; estas adaptaciones e instalaciones quedarán a beneficio de "El Arrendador", si llegase a un acuerdo con "EL INSTITUTO" sobre el pago de su importe; en caso contrario "EL INSTITUTO" podrá retirarlas o, discrecionalmente dejarlas, ya sea total o parcialmente a beneficio del inmueble 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", "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 un **Director Responsable de Obra o Corresponsable de Estructuras, con autorización vigente por el Gobierno del Estado de Quintana Roo**, 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 \$26,225.00 (Veintiséis mil doscientos veinticinco pesos 00/100 M.N.) más IVA, a partir del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021**, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta número Secuencial **6931**, número Genérico **EA-1003656** de fecha **19 de junio de 2018**, 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 **Calle Héroes de Chapultepec No. 2 Oriente, Colonia Centro, C.P. 77000; Chetumal, Quintana Roo**, acompañados del resultado de la consulta al módulo de opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de





#### 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 modificadorio 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 “EL ARRENDADOR” contenidas en el presente contrato, podrá dar lugar a la rescisión del mismo a juicio de “EL INSTITUTO”, el cual en su caso dictará el acuerdo de Inicio de Procedimiento de Rescisión correspondiente, debidamente fundado y motivado, indicando el nombre de “EL ARRENDADOR”, así como los datos inherentes al inmueble y al propio contrato.

“EL INSTITUTO” solicitará un informe por escrito a “EL ARRENDADOR”, señalando las causas de su presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales, derivado de reportes de usuarios del inmueble 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 “EL ARRENDADOR”, “EL INSTITUTO” procederá a valorar lo manifestado por aquel, así como el contenido de las documentales que en su caso exhiba, procediendo a dictar el acuerdo respectivo, para dar por iniciado o no el procedimiento de rescisión del contrato de arrendamiento, el cual deberá notificar a “EL ARRENDADOR”.

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

a. “EL INSTITUTO”, dentro de los siguientes 5 días hábiles a aquél en que se acuerde el inicio del Procedimiento de Rescisión del contrato, notificará éste a “EL ARRENDADOR”, indicándole que dispone de 15 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 “EL ARRENDADOR” 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 **"EL ARRENDADOR"** 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 **"EL ARRENDADOR"** no atendiere el citatorio, la notificación se entenderá con cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse ésta a recibirla o se encontrare cerrado el domicilio, la notificación se realizará por instructivo, el cual se fijará en un lugar visible del domicilio.

e. De las diligencias en que conste la notificación, el notificador tomará razón por escrito, la cual deberá contener por lo menos:

- i. El nombre de 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.
- v. 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.
- vi. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite, y
- vii. El señalamiento de que el expediente respectivo queda a disposición de **"EL ARRENDADOR"** para su consulta, señalando horario y domicilio para ello.

f. Una vez que **"EL ARRENDADOR"** presente su escrito de respuesta y las pruebas en su caso, **"EL INSTITUTO"** contará con 5 días hábiles para acordar su admisión y señalar plazo para su desahogo, lo cual notificará a **"EL ARRENDADOR"**.

g. Concluida la tramitación del procedimiento y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de **"EL ARRENDADOR"** por el término de 5 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 **"EL ARRENDADOR"**, desahogando las pruebas admitidas y, en su caso, considerando los alegatos si los hubiere, a efecto de dictar la resolución correspondiente dentro de los siguientes 10 días hábiles, la cual deberá contener lo siguiente:

- 1. Nombre de **"EL ARRENDADOR"**.
- 2. El análisis de las cuestiones planteadas por **"EL ARRENDADOR"**, en su caso.
- 3. La valoración de las pruebas aportadas.
- 4. Los fundamentos y motivos que sustenten la resolución.
- 5. La declaración sobre la procedencia de la Rescisión del contrato.

ORGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA ESTATAL QUINTANA ROO.  
JEFEATURA DE SERVICIOS JURIDICOS  
DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
2022  
Los aspectos jurídicos del presente documento fueron validados por la Jefatura de Servicios Jurídicos en cumplimiento al requerido en el artículo 131, párrafo 9 del Estatuto de Organización de la Jefatura de Servicios Jurídicos con base en el dictamen elaborado por el Departamento Consultivo. En consecuencia, se garantiza la validez jurídica de los contenidos del presente documento.  
La validación jurídica se efectuó sin prejuzgar sobre la justificación, procedencia, fundamentos y conclusiones de la contratación ni del resultado de la investigación de meritos correspondiente ni del cumplimiento de la ley, requiriendo técnica y/o contratante aspectos técnicos, económicos y las demás circunstancias que determinaron procedencia de la licitación.



6. Los términos, en su caso, para llevar a cabo la entrega del inmueble, y de ser procedente, la reparación de los daños y perjuicios causados a **"EL INSTITUTO"** por **"EL ARRENDADOR"**.

7. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite.

i. La resolución será notificada a **"EL ARRENDADOR"** dentro de los 5 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 sea **"EL ARRENDADOR"** quien desee dar por rescindido el contrato de arrendamiento, deberá acudir ante los Tribunales Federales de **Chetumal, Quintana Roo**.

**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 incumplimiento al supuesto establecido en la Cláusula Cuarta, relativo a que **"EL ARRENDADOR"** cuenta 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 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 **"EL ARRENDADOR"** se tenga que aplicar la pena convencional por más de una ocasión, **"EL INSTITUTO"** podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato, aplicándose lo descrito en la cláusula **Décima Segunda.- 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 “EL ARRENDADOR” con el deterioro natural causado por el uso, debiendo restablecerlo en su caso, al estado en que se recibió, de conformidad con el **Anexo Tres**, 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 “EL ARRENDADOR”.

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

“LAS PARTES” convienen que todo lo no previsto en el presente Contrato, se regirá por las disposiciones previstas en la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria (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 **Chetumal, Quintana Roo**, 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.-** Acta circunstanciada de recepción del inmueble, acompañada de los planos arquitectónicos y catálogo de fotografías.

ORGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA ESTATAL QUINTANA ROO  
JEFE DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
Los aspectos jurídicos del presente documento fueron validados por la Dirección de Asesoría Jurídica del Departamento Consultivo. En consecuencia, se registra el presente documento en el Sistema de Registro de Instrumentos Públicos del Estado de Quintana Roo. La validación jurídica se efectuó sin perjuicio de la justificación, procedimiento, términos, condiciones de la contratación, ni de los resultados de las investigaciones e inspecciones correspondientes, ni de la pronuncia sobre la procedencia y/o veracidad de los aspectos técnicos, económicos y las demás circunstancias que determine el procedimiento de licitación y/o contratación.



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, lesión, violencia, mala fe o cualquier otro vicio en el consentimiento, lo firman y ratifican en todas sus partes, por cuadruplicado, en **Chetumal, Quintana Roo**, el día **10 de febrero de 2021**, quedando un ejemplar en poder de **"EL ARRENDADOR"** y los restantes en poder de **"EL INSTITUTO"**.

**"El Instituto"**

Dra. Xóchitl Refugio Romero Guerrero  
Apoderado Legal  
Titular del Órgano de Operación  
Administrativa Desconcentrada  
Estatal Quintana Roo

**"El Arrendador"**

C. Victoria Noemí Canto Chacón  
Propietaria

**"Administradores del Contrato"**

L.C. Bárbara Xóchitl López Castillo  
Titular de la Jefatura de Servicios  
Administrativos del Órgano de Operación  
Administrativa Desconcentrada Estatal  
Quintana Roo

C. César Jesús Pech Ontiveros  
Administrador de la Tienda IMSS-  
SNTSS de Chetumal

**"Testigo"**

Ing. Javier Francisco Nahuat Uch  
Encargado del Departamento de  
Construcción y Planeación Inmobiliaria

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número **SIM0030** y número de proveedor **0000144480**, celebrado entre la **C. Victoria Noemí Canto Chacón** y el **Instituto Mexicano del Seguro Social**.



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

FOLIO 000008007-2021

Dictamen de Inversión

Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 24 Quintana Roo  
249001 Oficina Delegacional Qroo  
100100 Jefatura De Servicios Administ

Concepto: D24 JSA 42061302 PREVIO PARA ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE LA TIENDA IMSS-SNTSS, SOLIC.OF.0047/2021

Fecha Elaboración: 20/01/2021

Total Comprometido (en pesos) \$ 365,052.00  
 Cuenta 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 245901 Centro de Costos 380200  
 Partida Presupuestaria SHCP 32201 Arrendamiento de edificios y locales

COMPROMETIDO MENSUAL (en miles de pesos)											
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
0.0	30.4	30.4	30.4	30.4	30.4	30.4	30.4	30.4	30.4	30.4	60.8
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

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  
  
 Quintana Roo  
GUZMAN MARTINEZ JOSE LUIS

22	03	2021
DIA	MES	AÑO

DICTAMINADO DEFINITIVO

**DICTAMEN DEFINITIVO**

CONTRATO No. D24 JSA 42061302 PREVIO PARA ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE LA TIENDA IMSS-SNTSS, SOLIC.OF.0047/2021

IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS) \$ 365,052.00



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
DIRECCION DE FINANZAS  
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA  
DELEGACIÓN Quintana Roo  
ANEXO A: DETALLE DE LINEAS DEL DICTAMEN

Fecha Ejec: 23-MAR-2021  
Hora: 10:41 AM  
ID Reporte: IMKK004  
No. Pag 2 / 3

Nro Linea	Cuenta Contable	Centro de Costo	Unidad de Explotación	Unidad de Información	Proyecto	Fecha de Presupuesto	Importe Original	Importe Definitivo
1	42061302	380200	24	245901	N/A	01/02/2021	30,421.00	30,421.00
2	42061302	380200	24	245901	N/A	01/03/2021	30,421.00	30,421.00
3	42061302	380200	24	245901	N/A	01/04/2021	30,421.00	30,421.00
4	42061302	380200	24	245901	N/A	01/05/2021	30,421.00	30,421.00
5	42061302	380200	24	245901	N/A	01/06/2021	30,421.00	30,421.00
6	42061302	380200	24	245901	N/A	01/07/2021	30,421.00	30,421.00
7	42061302	380200	24	245901	N/A	01/08/2021	30,421.00	30,421.00
8	42061302	380200	24	245901	N/A	01/09/2021	30,421.00	30,421.00
9	42061302	380200	24	245901	N/A	01/10/2021	30,421.00	30,421.00
10	42061302	380200	24	245901	N/A	01/11/2021	30,421.00	30,421.00
11	42061302	380200	24	245901	N/A	01/12/2021	60,842.00	60,842.00
TOTALES							365,052.00	365,052.00



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

Fecha Ejec: 23-MAR-2021  
Hora: 10:41 AM  
ID Reporte: IMKK004  
No. Pag 3 / 3

UN: IMSSR

NRO DICTAMEN: 000008007-2021

FECHA DICTAMEN: 20/01/2021

Descripción Breve de Contratos Asociados (Acuerdo Cias): D24 JSA 42061302 PREVIO PARA ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE LA TIENDA IMSS-SNTSS. SOLIC OF 0047/2021

#	ID Contrato	ID Proveedor	Importe Máximo
1	S1M0030	0000144480	365,052.00
TOTALES			365,052.00

Servicio de Administración Tributaria

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio

Clave de R.F.C.

Nombre, Denominación o Razón social

AIDA MARIA ANGULO ELIAS

Estimado contribuyente

Respuesta de opinión:

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

En los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que en el momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente en el cumplimiento de los puntos que revisa la opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, contenidos en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Por lo que se emite esta opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, en sentido POSITIVO.

La presente opinión no es una constancia del correcto entero de los impuestos declarados, para lo cual el SAT se reserva sus facultades de verificación previstas en el Código Fiscal de la Federación.

Revisión practicada el día 16 de febrero de 2021, a las 18:11 horas

Notas

1.- La opinión del cumplimiento, se genera atendiendo a la situación fiscal del contribuyente en los siguientes sentidos: POSITIVA. - Cuando el contribuyente está inscrito y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 11 de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021; NEGATIVA. - Cuando el contribuyente no esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 11 de la regla 2.1.39. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021; 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

[Redacted]

Sello Digital

[Redacted]

[Redacted]



GOBIERNO DE  
MÉXICO

HACIENDA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA



SAT  
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

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.

Se testa: **datos referentes a Folio, Clave de R.F.C., Cadena Original, Sello Digital y Código QR**, por considerarse información confidencial de personas físicas identificadas e identificables, cuya difusión puede afectar su esfera jurídica. Lo anterior, de conformidad con los artículos 113 fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

## 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 2021.

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 2021.

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 2021 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



GOBIERNO DE  
**MÉXICO**

HACIENDA



#### 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.



ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

Siendo las 12:00 horas del día 10 de febrero de 2021, reunidos en el inmueble ubicado en la Calzada Veracruz No. 247, Colonia Adolfo López Mateos, C.P. 77010, Municipio de Othón P. Blanco, Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, con una superficie rentable de 490.00 M2, la que suscribe la L.C. Bárbara Xochitl López Castillo, Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Quintana Roo, en lo sucesivo "El Instituto", con la comparecencia de la C. Victoria Noemí Canto Chacón, en lo sucesivo el "El Arrendador", asistidos en su calidad de "Testigo" y "Administrador del Contrato" por el C. Ing. Javier Francisco Nahuat Uch, Encargado del Departamento de Construcción y Planeación Inmobiliaria y el C. César Jesús Pech Ontiveros, Administrador de la Tienda IMSS-SNTSS de Chetumal, respectivamente, se procede a instrumentar la presente Acta Circunstanciada de Recepción del Inmueble, con el objeto de dar cabal cumplimiento a la Cláusula Segunda del Contrato de Arrendamiento respectivo, así como hacer constar el estado que guarda el inmueble que actualmente se encuentra en posesión de "El Instituto".-----

"El Instituto" a través de la L.C. Bárbara Xochitl López Castillo, Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Quintana Roo y "El Arrendador", la C. Victoria Noemí Canto Chacón, manifiestan que con fecha 10 de febrero de 2021, se procedió a formalizar el contrato de arrendamiento respecto al bien inmueble especificado en el apartado anterior en que "El Instituto" instalará la Tienda para Empleados IMSS-SNTSS en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo; solicitando a los que intervienen en la presente diligencia realizar un recorrido al inmueble, a efecto de hacer constar el estado físico del mismo.-----

"El Instituto" a través de la L.C. Bárbara Xochitl López Castillo, Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Quintana Roo, manifiesta lo siguiente: el inmueble consta de una superficie de ocupación de 490.00 M2 y el inmueble se constituye de lo siguiente: en naves separadas por columnas centrales, un espacio a base de cancel de aluminio y cristal transparente (translucido) y un baño, está construido estructuralmente por zapatas, columnas y travesaños de concreto, la losa es de viga y bóveda, y los muros a base de block, tiene acabado aparente y aplicación de pintura vinílica color blanca. Asimismo manifiesta que el edificio cuenta con instalación eléctrica en buen estado e instalaciones hidráulicas y sanitarias con agua corriente. -----

"El Instituto" y "El Arrendador", están de acuerdo en que el inventario del bien inmueble es el siguiente: se entregó con instalaciones eléctricas e hidrosanitarias funcionando, muebles sanitarios, lámparas, pintura en muros y plafón en buen estado.-----

No existiendo otras circunstancias que hacer constar, se da por terminada la instrumentación de la presente acta a las 13:00 horas del día de su inicio.-----

ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

Leída el acta por las personas que en ella intervinieron y debidamente enteradas de su contenido, la firman de conformidad en la Ciudad de **Chetumal, Quintana Roo**, el día **10 de febrero de 2021**.

Se anexa la siguiente documentación:

- a.- Planos Arquitectónicos, en los que se identifica la superficie contratada.
- b.- Catálogo de Fotografías.

Quedando las partes conformes con la Entrega Recepción descrita anteriormente, se firma la presente acta, y se imprime en 4 ejemplares.

Por "El Instituto"



---

L.C. Bárbara Xóchitl López Castillo  
Titular de la Jefatura de Servicios  
Administrativos del Órgano de Operación  
Administrativa Desconcentrada Estatal  
Quintana Roo

Por "El Arrendador"



---

C. Victoria Noemi Canto Chacón  
Propietaria

"Testigo"



---

Ing. Javier Francisco Nahuat Uch  
Encargado del Departamento de  
Construcción y Planeación Inmobiliaria

"Administrador del Contrato"



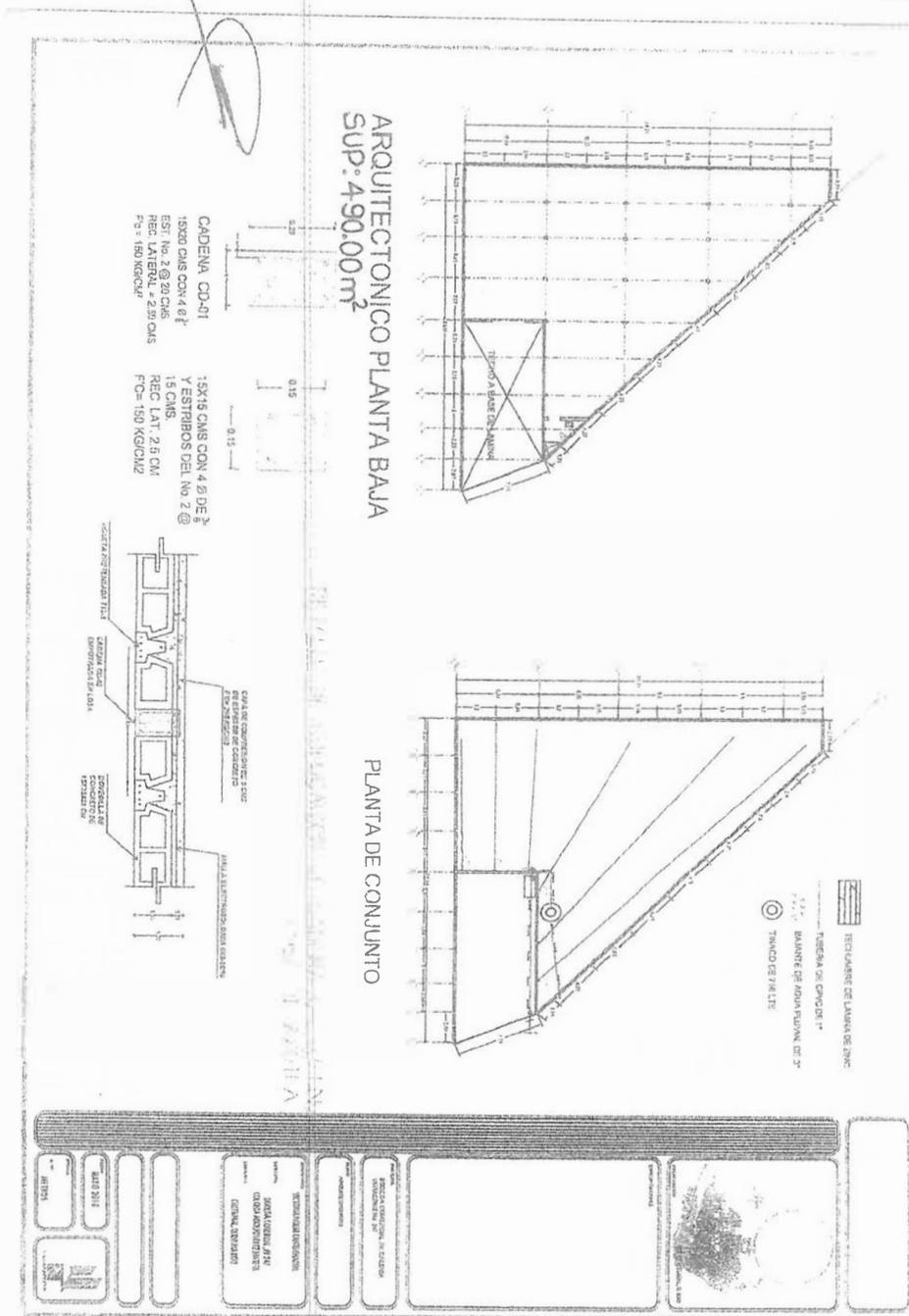
---

C. César Jesús Pech Ontiveros  
Administrador de la Tienda IMSS-SNTSS  
de Chetumal



ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

a).- Planos Arquitectónicos



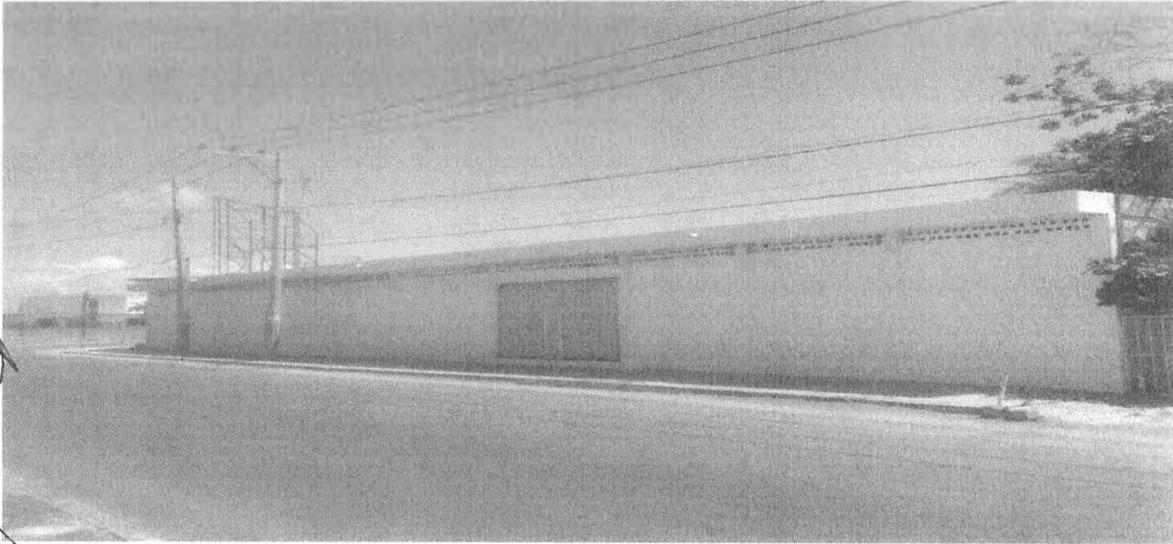
SUPERFICIE TOTAL: 490 m2

*[Handwritten signatures and marks]*

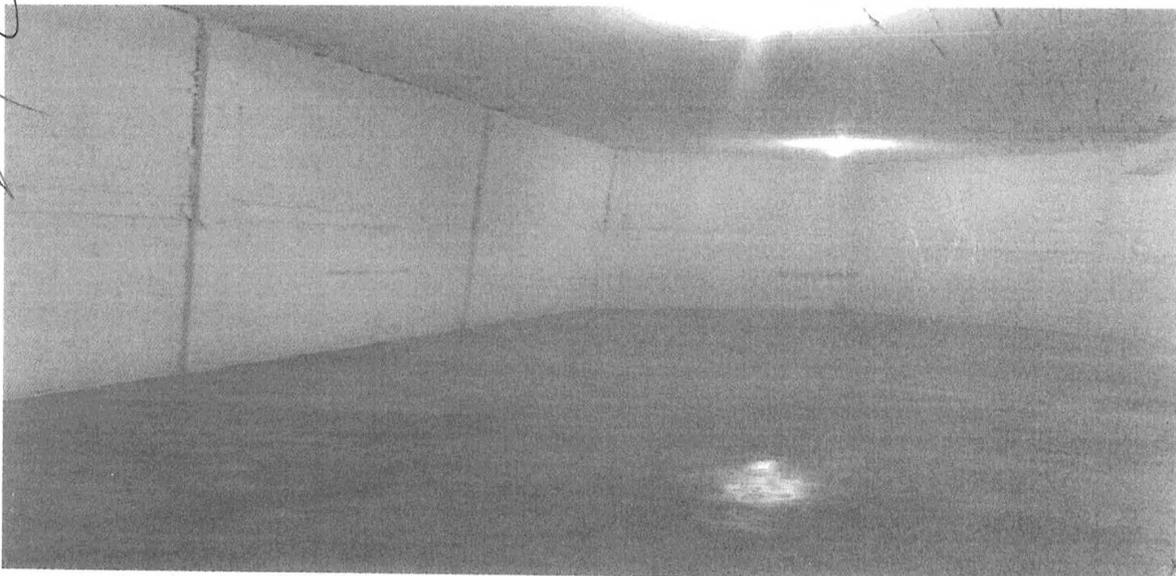


ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

b).- Catálogo de Fotografías



FACHADA PRINCIPAL



VISTA INTERIOR

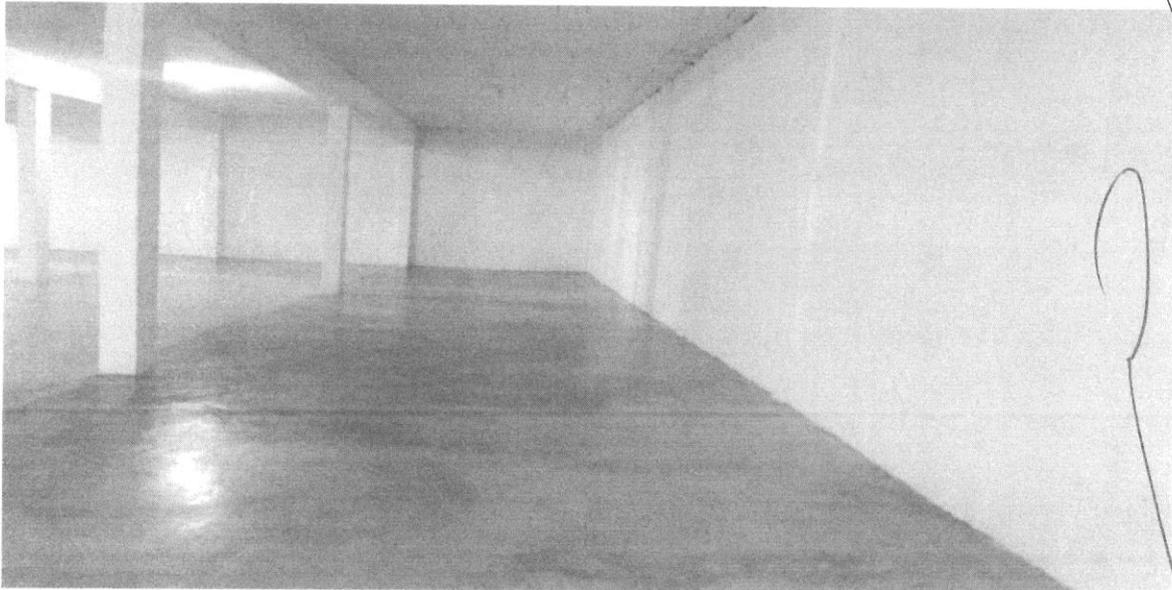


ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

b).- Catálogo de Fotografías



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR

*[Handwritten signatures and marks on the right side of the page]*