



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. SAANDRA DURÁN VÁZQUEZ en su carácter de apoderado legal y por la otra parte el ING. LUIS GARZA VERASTEGUI, 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 28 de enero de 2020, "LAS PARTES" celebraron Contrato de Arrendamiento número SOM0060, con una vigencia de 01 de enero al 31 de diciembre de 2020, respecto del inmueble ubicado en Carretera Guadalupe-Cd. Cuauhtémoc No. 11, Zona Industrial, Guadalupe, Zacatecas, C. P. 98604, con una superficie rentable de 990.00 m<sup>2</sup> y 4 cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$ 18,000.00 (Dieciocho mil pesos 00/100 M. N.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-9161-1-MTY y número Secuencial 03-12-0854, de fecha 25 de junio del 2012, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

### DECLARACIONES

#### I. Declara "EL INSTITUTO" por conducto de su representante 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 representante la Dra. Saandra Durán Vázquez, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Zacatecas, establecido en la fracción XXXIII del artículo 155, en relación con el artículo 2, fracción IV, inciso a), del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, se encuentra facultada para suscribir el presente instrumento jurídico en representación de "El Instituto" de acuerdo al Poder que le fue conferido en la Escritura 94,989, libro 2,724, de fecha 13 de febrero de 2020, pasada ante la Fe del Lic. Luis Ricardo Duarte Guerra, titular de la Notaría Pública número 24 de la Ciudad de México, cuyo instrumento fue inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados en fecha 19 de febrero de 2020 con Folio 97-7-19022020-145637



- 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 0000006754-2021 de fecha 19 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 Jefatura de Servicios Administrativos y el Departamento de Conservación y Servicios Generales en el Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Zacatecas, fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores del Contrato.
- I.8. Existe la necesidad de continuar arrendando el inmueble materia del presente Contrato, habiendo sido considerado en el "**Programa de Arrendamiento de Inmuebles para el año 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 28 de enero de 2020, "**EL INSTITUTO**" celebró Contrato de Arrendamiento número **SOM0060**, 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.
- I.10. Cuenta con el siguiente registro federal de contribuyentes IMS421231145.
- I.11. Para los fines y efectos legales de este Contrato, señala como domicilio, el ubicado en Calle Restauradores número 3, Col. Dependencias Federales, Código Postal 98618, en Guadalupe Zacatecas.

II. Declara "EL ARRENDADOR", que:

- II.1. Mediante testimonio de la Escritura número 17,378, Volumen CDXL de fecha 10 de enero de 1992, el Ing. Luis Garza Verastegui, adquirió por Contrato de Compra-Venta al [REDACTED] el inmueble Ubicado en Carretera Guadalupe-Cd. Cuauhtémoc No. 11, Zona Industrial, Guadalupe, Zacatecas., C. P. 98604, con superficie de terreno de 4554.00 m2.
- II.2. El inmueble ubicado en Carretera Guadalupe-Cd. Cuauhtémoc No. 11, Zona Industrial, Guadalupe, Zacatecas, C. P. 98604, cuenta con una superficie rentable de 990.00 m2 y 4 cajones de estacionamiento.
- II.3. El ING. LUIS GARZA VERASTEGUI en su carácter de propietario del inmueble, es una persona física y manifiesta bajo protesta de decir verdad que cuenta con la capacidad legal suficiente para celebrar el presente Contrato y para obligarse en los términos del mismo, y se identifica con credencial de elector, expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral.
- II.4. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número [REDACTED] expedido por el Servicio de Administración Tributaria.
- II.5. El inmueble materia del arrendamiento tiene el número de cuenta predial 00741G..
- 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] de fecha 8 de febrero de 2021, (**Anexo Dos**)
- II.7. Cuenta con la opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con número de oficio CGRF/GSRyCF/GCPCyG/0000105482/2021, de fecha 8 de febrero de 2021; (**Anexo Tres**) esto, en cumplimiento al acuerdo por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de la situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de junio de 2017.
- II.8. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para su ocupación.
- II.9. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se



GOBIERNO DE  
MÉXICO



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL ZACATECAS

No. de Proveedor 0000122481  
No. Contrato S1M0041

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 que "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>

[http://repositorio.imss.gob.mx/permisos/PoliticasyModelos\\_PUTR\\_2019/Pol%C3%A9ticas%20CTAA%202018.pdf](http://repositorio.imss.gob.mx/permisos/PoliticasyModelos_PUTR_2019/Pol%C3%A9ticas%20CTAA%202018.pdf)

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

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

- III.1. El presente Contrato de Arrendamiento no tiene cláusula alguna contraria a la ley, a la moral o a las buenas costumbres, y que para su celebración no media coacción alguna; consecuentemente, carece de dolo, error, violencia, mala fe, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar en todo o en parte, la validez del mismo.
- III.2. 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 Carretera Guadalupe-Cd. Cuauhtémoc No. 11, Zona Industrial, Guadalupe, Zacatecas, C. P. 98604, el cual comprende una superficie rentable de 990.00 m<sup>2</sup> y 4 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 Cuatro**, 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 Almacén para archivo de concentración y bienes de baja.

**"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 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 de Zacatecas**, 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 \$18,000.00 (Dieciocho mil 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 03-12-0854, número Genérico A-9161-1-MTY de fecha 25 de junio del 2012, 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 Restauradores No. 3, Planta baja, Colonia Dependencias



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL ZACATECAS

No. de Proveedor 0000122481  
No. Contrato S 1M0041

Federales, Guadalupe Zacatecas, C. P. 98618, acompañados del 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 "EL ARRENDADOR" proporciona la cuenta número [REDACTED] cuenta clave número [REDACTED] a nombre de Luis Garza Verastegui; 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.

"EL ARRENDADOR" durante el mes de diciembre de 2021, 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 cuente el inmueble, así como cualquier reparación mayor que sufra el inmueble, los cuales serán cubiertos por "EL ARRENDADOR" incluyendo el Impuesto Predial.

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

#### Décima.- Vigencia del Contrato:

La vigencia del presente Contrato será del **01 de enero al 31 de diciembre de 2021**, 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, dando aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con (30) treinta días naturales de anticipación, señalando fecha y hora para 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 “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.
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 Zacatecas, Zacatecas.

#### 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 Cuatro**, 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 Zacatecas, Zacatecas, 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.-** Opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

**Anexo Cuatro.-** Acta circunstanciada de recepción del inmueble, acompañada de los planos arquitectónicos y 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, lesión, violencia, mala fe o cualquier otro vicio en el consentimiento, lo firman y ratifican en todas sus partes, por cuadruplicado, en Guadalupe, Zacatecas, el día 19 de en



ero del 2021, quedando un ejemplar en poder de "EL ARRENDADOR" y los restantes en poder de "EL INSTITUTO".

"El Instituto"

DRA. SAANDRA DURÁN VÁZQUEZ  
Apoderado Legal, Titular del  
Órgano de Operación Administrativa  
Desconcentrada

"El Arrendador"

ING. LUIS GARZA VERASTEGUI  
Propietario

"Administradores del Contrato"

ING. JAIME RENÉ ALVARADO SANDOVAL

Jefe de Servicios Administrativos del Órgano  
de Operación Administrativa Desconcentrada

ARQ. JORGE ALEJANDRO DÁVILA BUENDÍA

Jefe del Departamento de Conservación y  
Servicios Generales del Órgano de Operación  
Administrativa Desconcentrada

"Testigo"

ARQ. LAURA ELENA DE LIRA ESCOBEDO

Jefe del Departamento de Construcción y  
Planeación Inmobiliaria del Órgano de  
Operación Administrativa Desconcentrada

"Testigo"

ARQ. CAROLINA DE LA TORRE RODRÍGUEZ

Jefe de la Oficina de Costos y Contratos  
del Órgano de Operación Administrativa  
Desconcentrada

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número S1M0041 y número de proveedor 0000122481, celebrado entre la ING. LUIS GARZA VERASTEGUI y el Instituto Mexicano del Seguro Social.



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

FOLIO: 000006754-2021

Dictamen de Inversión

Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 34 Zacatecas

349001 Oficina Delegacional Zac

130100 Depto Construc-Planeac Inmobil

Concepto: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EJERCICIO 2021 (ALMACEN DE ARCHIVO DE CONCENTRACION Y DE BIENES PARA BAJA)

Fecha Elaboración: 19/01/2021

Total Comprometido (en pesos): \$ 250,560.00  
 Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 349001 Centro de Costos: 140100

COMPROMETIDO MENSUAL (en miles de pesos)												
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	
0.0	20.9	20.9	20.9	20.9	20.9	20.9	20.9	20.9	20.9	20.9	20.9	41.8
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	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

PAULINA ROSALES BORREGO

PAULINA ROSALES BORREGO

DIA	MES	AÑO
DICTAMINADO DEFINITIVO		

DICTAMEN DEFINITIVO

CONTRATO No.	
IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS):	\$ _____ .00



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS  
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA  
DELEGACIÓN Zacatecas  
ANEXO A: DETALLE DE LINEAS DEL DICTAMEN

Fecha Ejec: 20-JAN-2021  
Hora: 11:05 AM  
ID Reporte: IMKK004  
No. Pag 2 / 2

UN: IMSSR

NRO DICTAMEN: 000006754-2021

FECHA DICTAMEN: 19/01/2021

Nro Linea	Cuenta Contable	Centro de Costo	Unidad de Explotación	Unidad de Información	Proyecto	Fecha de Presupuesto	Importe Original	Importe Definitivo
1	42061302	140100	34	349001	N/A	01/02/2021	20,880.00	20,880.00
2	42061302	140100	34	349001	N/A	01/03/2021	20,880.00	20,880.00
3	42061302	140100	34	349001	N/A	01/04/2021	20,880.00	20,880.00
4	42061302	140100	34	349001	N/A	01/05/2021	20,880.00	20,880.00
5	42061302	140100	34	349001	N/A	01/06/2021	20,880.00	20,880.00
6	42061302	140100	34	349001	N/A	01/07/2021	20,880.00	20,880.00
7	42061302	140100	34	349001	N/A	01/08/2021	20,880.00	20,880.00
8	42061302	140100	34	349001	N/A	01/09/2021	20,880.00	20,880.00
9	42061302	140100	34	349001	N/A	01/10/2021	20,880.00	20,880.00
10	42061302	140100	34	349001	N/A	01/11/2021	20,880.00	20,880.00
11	42061302	140100	34	349001	N/A	01/12/2021	41,760.00	41,760.00
<b>TOTALES</b>							<b>250,560.00</b>	<b>250,560.00</b>

## Servicio de Administración Tributaria

### Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio

Clave de R.F.C.

Nombre, Denominación o Razón social

LUIS GARZA VERASTEGUI

### 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 08 de febrero de 2021, a las 14:37 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

### Sello Digital



GOBIERNO DE  
MÉXICO

HACIENDA  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



### Contacto:

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

## Servicio de Administración Tributaria

### Notas

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.

Se testan datos referentes a cadena original, sello digital, código QR, 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.

### Cadena Original

### Sello Digital



**GOBIERNO DE  
MÉXICO**

**HACIENDA**  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



### Contacto:

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



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

**Oficio: CGRF/GSRyCF/GCPCyG/0000105482/2021**

**Asunto: Constancia de Situación Fiscal.**

**Ciudad de México, a 08 de Febrero de 2021.**

**RAZON SOCIAL: LUIS GARZA VERASTEGUI**

**NRP:** [REDACTED]

**Presente.**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en su carácter de organismo fiscal autónomo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30, segundo párrafo, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, a través de la Gerencia de Cobro Persuasivo, Coactivo y Garantías perteneciente a la Gerencia Senior de Recaudación y Cobranza Fiscal, y de conformidad con lo establecido en los artículos 4 fracción VII, 5 y 11 del Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en Materia de Facultades como Organismo Fiscal Autónomo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de junio de 2008, modificado mediante Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de dicho Ordenamiento, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de julio de 2017, emite la presente constancia de situación fiscal en materia de aportaciones y amortizaciones patronales frente al Infonavit, de conformidad con lo estipulado en el artículo 3 fracción IV, del referido Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en Materia de Facultades como Organismo Fiscal Autónomo, conforme a lo siguiente:

Del análisis practicado en los sistemas de este Instituto se advierte que **LUIS GARZA VERASTEGUI**, con Número de Registro Patronal [REDACTED], **NO se identificaron adeudos ante el Infonavit**, mismo que se encuentra al corriente en sus obligaciones que señala el artículo 29 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de aportar el cinco por ciento de los salarios cubiertos a sus trabajadores y de retener y enterar los descuentos para amortizaciones de crédito, hasta el 05 bimestre 2020.

Lo anterior, sin perjuicio de que este Instituto como Organismo Fiscal Autónomo, se reserva el ejercicio de sus facultades en su carácter de Autoridad Fiscal, previstas en el Código Fiscal de la Federación y la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en caso de que surgiera información complementaria y/o ajustes que modificaran la cuenta de los periodos revisados, al emitir la presente constancia.

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

Atentamente

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



**GOBIERNO DE  
MÉXICO**



**ORGANO DE OPERACION ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL ZACATECAS**  
Jefatura de Servicios Administrativos  
Departamento de Construcción y  
Planeación Inmobiliaria



**ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCION Y ESTADO QUE GUARDA INMUEBLE EN ARRENDAMIENTO**

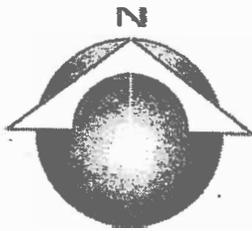
Uso del inmueble	Domicilio
Almacén para Archivo de Concentración y de Bienes para Baja	Carr. Guadalupe- Cd. Cuauhtémoc no. 11, Zona Industrial, Guadalupe, Zac., C.P. 98604

Siendo las 12:00 horas del día 22 de enero del 2021 se reúnen las personas cuyos nombres, cargos y firmas aparecen al final de la presente, para que en relación al programa de Arrendamiento Inmobiliario, sea determinado el Estado que Guarda el Inmueble en arrendamiento que se detalla en la tabla anterior, de lo cual se tienen las siguientes observaciones:

Pisos:	Los pisos son de firme de concreto y se acumula mucho polvo
Muros:	En buen estado
Techumbres:	Requiere reparación de goteras
Azoteas:	No aplica
Muebles sanitarios:	Cuenta con un sanitario y se encuentra fuera de servicio
Instalaciones Eléctricas:	No aplica
Instalaciones Hidráulicas:	Fuera de servicio
Instalaciones Sanitarias:	En malas condiciones
Cancelería y Herrería:	Cuenta con cortina de acero y requiere lubricación
Protecciones:	No aplica
Otras observaciones:	Ninguna

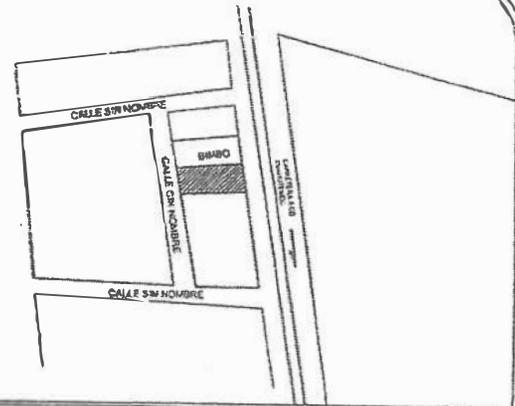
Sin otro particular, se cierra la presente, firmando de conformidad los que en ella intervienen.

NOMBRE Y FIRMA	PERSONALIDAD Y/O CARGO
ING. LUIS GARZA VERASTEGUI	ARRENDADOR
ARQ. BLANCA ALICIA DUÉÑEZ MUÑOZ	RESPONSABLE DEL ÁREA USUARIA
ING. JAIME RENÉ ALVARADO SANDOVAL	JEFE DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

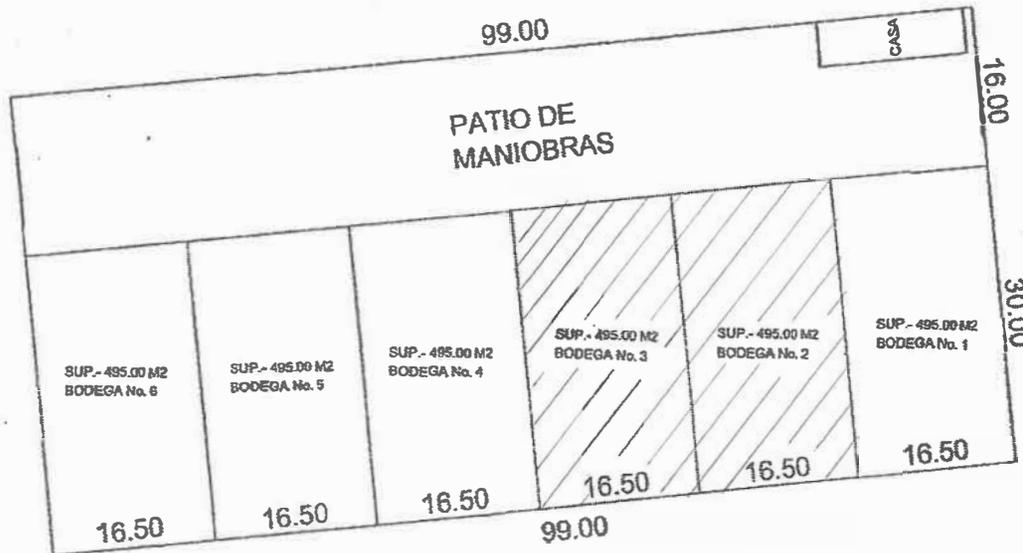


# PLANTA BIMBO

LOCALIZACION



CALLE SIN NOMBRE



CARRETERA A CD.  
CUAHUTEMOC

ING. LUIS GARZA  
VERASTEGUI

SUPERFICIE DE TERRENO= 4,554.00 M2  
ESCALA 1:750

PLANO DE UN PREDIO URBANO

PROPIETARIO: ING. LUIS GARZA VERASTEGUI.

UBIC. CARR. A CD. CUAHUTEMOC. S/N, ZONA INDUSTRIAL

SECCION: MANZANA: LOTE: GUADALUPE, ZAC. FEBRERO DE 2012

# BODEGA DE ARCHIVO DE CONCENTRACIÓN

## CATALOGO FOTOGRÁFICO



