



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 Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Zacatecas y Apoderado Legal, y por la otra parte, el C. Eduardo Campos de la Rosa, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR", y a quienes actuando de manera conjunta se les denominará "LAS PARTES", al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

### ANTECEDENTE

1. Con fecha 19 de enero de 2021, "LAS PARTES" celebraron Contrato de Arrendamiento número S1M0037, con vigencia del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en Calle Sonora No. 222, Zona Centro, Fresnillo, Zacatecas, con una superficie rentable de 656.00 m<sup>2</sup> y 0 cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$22,100.00 (Veintidós mil cien pesos 00/100 m.n.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-8405-C-MTY y número Secuencial 03-10-0930, de fecha 29 de septiembre de 2010, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

2. Con fecha 27 de septiembre de 2021, "LAS PARTES" celebraron Convenio Modificatorio al Contrato S1M0037, donde convienen modificar únicamente la cláusula Séptima de "El Contrato" respecto del Inmueble descrito en el antecedente número 1., pactando una renta mensual de \$ 26,522.08 (Veintiséis mil quinientos veintidós pesos 08/100 m.n.) más IVA, para los meses de septiembre a diciembre de 2021, en apego al Dictamen de Justipreciación de Rentas número Genérico EA-1005189 y número Secuencial 9461, de fecha 03 de agosto de 2021, 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.





GOBIERNO DE  
MÉXICO



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
ORGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL ZACATECAS  
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

No. de proveedor 0000142126  
No. de Contrato S21M0033

1.10. 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 pública número 20, 628, volumen 361, folios 19,556 al 19,567, de fecha 22 de noviembre del 2016, pasada ante la fe del licenciado Eulogio Buendía Díaz de León, Notario Público No. 32 del Estado de Zacatecas, el C. Eduardo Campos De La Rosa, adquirió por protocolización de Juicio Sucesorio Testamentario a Bienes del C. [REDACTED] el inmueble ubicado en ubicado en Calle Sonora No. 222, Zona Centro, Fresnillo, Zacatecas, con una superficie de terreno de 337.07 m<sup>2</sup>.
- II.2. El inmueble objeto de este Contrato se encuentra ubicado en Calle Sonora No. 222, Zona Centro, Fresnillo, Zacatecas, cuenta con una superficie rentable de 656.00 m<sup>2</sup> y 0 cajones de estacionamiento.
- II.3. El C. Eduardo Campos de la Rosa en su carácter de propietario del inmueble, 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 CARE860807C52, expedido por el Servicio de Administración Tributaria.
- II.5. El inmueble objeto de este instrumento tiene el número de cuenta predial 07297C y agua 24273, encontrándose al corriente en el pago de los mismos.
- II.6. Cuenta con el documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, en el cual consta el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo en sentido positivo, con número de folio [REDACTED] de fecha 06 de enero de 2022, (Anexo Dos) así como el Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, con número de folio [REDACTED] de fecha 19 de enero de 2022, de conformidad con el artículo 32 D del Código Fiscal de la Federación, y del Acuerdo ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR del día 10 de diciembre de 2014, (Anexo Tres).
- II.7. Cuenta con la Constancia de Situación Fiscal emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con número de oficio CGRF/GSRyCF/GCPCyG/0000031781/2022 de fecha 06 de enero de 2022; (Anexo Cuatro) esto, en cumplimiento al Acuerdo por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de la situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de junio de 2017.

GOBIERNO DE  
MÉXICO



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

No. de proveedor 0000142126  
No. de Contrato 52M0033

- 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 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 "EL INSTITUTO" aplicará en materia de arrendamiento inmobiliario, las cuales pueden ser consultadas en la siguiente liga:  
<http://repositorio.imss.gob.mx/arrendamiento/Normatividad%20CTAA%202022/>
- II.11. 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. Con la celebración del presente instrumento, dan continuidad a la ocupación del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento número SIM0037, referido en el Antecedente número 1 de este instrumento.
- III.3. Conformes con las declaraciones anteriores, se reconocen plenamente la personalidad y capacidad jurídica con las que comparecen, 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:

Con la firma de este contrato, "EL ARRENDADOR" concede en arrendamiento a "EL INSTITUTO" el inmueble ubicado en Calle Sonora No. 222, Zona Centro, Fresnillo, Zacatecas, el cual comprende una superficie rentable de 656.00 m<sup>2</sup> y 0 cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

#### Segunda.- Acta administrativa de entrega recepción del "INMUEBLE":





"EL ARRENDADOR" reconoce haber entregado a "EL INSTITUTO" el "INMUEBLE", en las condiciones físicas adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido en este contrato, las cuales se especifican en el acta administrativa de entrega recepción que integra el Anexo Cinco de este contrato, debidamente firmada por "LAS PARTES", o por quienes éstos designen; acompañada de los planos arquitectónicos y el catálogo de fotografías, en las cuales se observan las condiciones físicas en las que "EL INSTITUTO" recibe el "INMUEBLE".

#### Tercera.- Uso del "INMUEBLE":

El "INMUEBLE" se destinará para los fines y usos que "EL INSTITUTO" libremente determine, en la inteligencia que su destino inmediato es para Oficinas de la Subdelegación Fresnillo.

"EL ARRENDADOR" se obliga a no estorbar, ni interferir de manera alguna en el uso del "INMUEBLE", a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables, previo aviso que otorgue por escrito o por medios electrónicos a "EL INSTITUTO".

"EL ARRENDADOR" autoriza que "EL INSTITUTO" permita 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.

#### Cuarta.- Conservación del "INMUEBLE":

"EL ARRENDADOR" hará las reparaciones mayores necesarias para conservar el "INMUEBLE" en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado en este contrato y conviene que, tratándose de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de 10 (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, con independencia de la aplicación de la pena convencional que se 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 mismo. "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", 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 mismo. Para la realización de cualquier otra obra, "EL INSTITUTO" solicitará por escrito la autorización de "EL ARRENDADOR".





**GOBIERNO DE  
MÉXICO**



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

No. de proveedor 0000142126  
No. de Contrato S2M0033

“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 el “INMUEBLE”, 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”.

**Sexta.- Siniestros:**

“EL INSTITUTO” no será responsable de los daños y perjuicios causados al “INMUEBLE” 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 y demás relativos y aplicables.

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 que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se pudiera seguir utilizando el “INMUEBLE”, se dará por terminado anticipadamente este Contrato.

En caso de sismos, incendios, inundaciones y demás eventos que se generen de caso fortuito o fuerza mayor, “EL ARRENDADOR” se obliga a entregar a “EL INSTITUTO”, dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la fecha del suceso, un dictamen estructural actualizado, avalado por un Director Responsable de Obra o Corresponsable de Estructuras, con autorización vigente por el Gobierno de Zacatecas.

**Séptima.- Importe de la renta:**

“EL INSTITUTO” pagará a “EL ARRENDADOR” o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de \$ 26,522.08 (Veintiséis mil quinientos veintidós pesos 08/100 m.n.) más IVA, a partir del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de renta Electrónica número Genérico EA-1005189 y número Secuencial 9461, de fecha 03 de agosto de 2021, 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 20 (veinte) 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



Se testan datos referentes a número de cuenta y banco 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.



**GOBIERNO DE  
MÉXICO**



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

No. de proveedor 0000142126  
No. de Contrato 52M0033

Dependencias Federales, Guadalupe, Zacatecas, acompañados del resultado de la consulta al módulo de opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social; el documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, en el cual conste el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo, así como la Constancia de Situación Fiscal 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] del banco [REDACTED], a nombre de Eduardo Campos de la Rosa; 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 2022, 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 del "INMUEBLE". 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 éste sufra, 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 2022, 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 "INMUEBLE", podrá sin penalización alguna a su cargo, dar por terminado el presente Contrato en cualquier momento, dando aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con 30 (treinta) días naturales de anticipación, señalando fecha y hora para la formalización de la entrega del "INMUEBLE", a través de Acta administrativa de entrega recepción que será 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” requiera reducir la superficie rentada del “INMUEBLE”, deberá realizar convenio modificatorio, en el que se establezca la superficie real que se ocupará, así como el nuevo monto de renta que se pagará, considerando el costo por metro cuadrado que para este contrato es de \$ 40.43 (cuarenta pesos 43/100 m.n.) más IVA.

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” o de visitas de inspección, otorgándole para ello un plazo de 15 (quince) días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que se le notifique el requerimiento por oficio.

Al término del plazo anterior, y de haber 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 (cinco) 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 (quince) días hábiles siguientes a aquél en que surta efectos la notificación, 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 servidor público de “EL INSTITUTO” que realice la notificación, deberá cerciorarse del domicilio de “EL ARRENDADOR” 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", y de no encontrarse, 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 "EL ARRENDADOR".
  - ii. Las disposiciones legales en que se sustente.
  - iii. El lugar, fecha y firma del interesado o su apoderado legal.
  - iv. El apercibimiento de que en caso de no responder en tiempo y forma, se le tendrá por contestado en sentido afirmativo, así como por precluido su derecho para hacerlo posteriormente.
  - v. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público que realiza la notificación, y
  - vi. 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 (cinco) días hábiles a partir de su recepción, 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 (cinco) días hábiles contados a partir del siguiente a su notificación, 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 (diez) 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 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de 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 presente Contrato de Arrendamiento, deberá acudir ante los Tribunales Federales de Zacatecas.

Décima Tercera.- Pena convencional:

"LAS PARTES" convienen que en caso de incumplimiento por parte de "EL ARRENDADOR" a lo pactado en el presente instrumento jurídico, "EL INSTITUTO" aplicará lo establecido en el Código Civil Federal en los artículos 1839, 1840, 1844, y demás artículos que resulten aplicables.

"LAS PARTES" acuerdan que de presentarse el incumplimiento al supuesto establecido en la Cláusula Cuarta del presente contrato, relativo a que "EL ARRENDADOR" cuenta con un plazo de 10 (diez) días naturales contados a partir del día siguiente a aquel en que se le haga del conocimiento por escrito, para efectuar las reparaciones mayores necesarias para conservar el "INMUEBLE" en estado satisfactorio para el uso estipulado; así como de realizar aquellas reparaciones urgentes e indispensables, 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% (dos punto cinco por ciento) al importe de la renta mensual sin incluir el IVA por cada día de atraso por concepto de pena convencional, quedando autorizado "EL INSTITUTO" para aplicarlas y deducir su monto del importe de las rentas de los meses posteriores 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 del presente 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 entrega del "INMUEBLE" a "EL ARRENDADOR".

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 Cinco) tomando en cuenta el catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se encuentra el mismo.

La devolución del "INMUEBLE" la realizará "EL INSTITUTO" mediante la firma del acta administrativa de entrega recepción que se instrumente para el efecto por "LAS PARTES", 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 y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales, Código Civil Federal, Código Federal de Procedimientos Civiles, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, disposiciones que al efecto emita la Secretaría de la Función Pública y demás normativa aplicable a "EL INSTITUTO".

Décima Séptima.- Jurisdicción e interpretación:

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, "LAS PARTES" se someten expresamente a los Tribunales Federales de 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.- Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social.

Anexo Cuatro.- Constancia de Situación Fiscal emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.



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

Previa lectura de este contrato y debidamente enteradas "LAS PARTES" de su contenido, alcance y fuerza legal, en virtud de que se ajusta a la expresión de su libre voluntad, y que no se encuentra afectado por dolo, error, lesión, violencia, mala fe o cualquier otro vicio en el consentimiento, lo firman en todas sus partes, por cuadruplicado, en Guadalupe, Zacatecas, el día 20 de enero de dos mil veintidós, quedando un ejemplar en poder de "EL ARRENDADOR" y los restantes en poder de "EL INSTITUTO".

"EL INSTITUTO"

"EL ARRENDADOR"

Dra. Saandra Durán Vázquez  
Apoderado Legal  
Titular del Órgano de Operación  
Administrativa Desconcentrada Estatal  
Zacatecas

C. Eduardo Campos de la Rosa

"Administradores del Contrato"

Lic. Nélide Nayethzy Chavero Becerril  
Jefe de Servicios Administrativos del Órgano  
de Operación Administrativa Desconcentrada  
Estatal Zacatecas

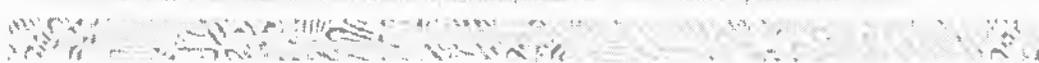
Arq. Jorge Alejandro Dávila Buendía  
Jefe del Departamento de Conservación y  
Servicios Generales del Órgano de  
Operación Administrativa Desconcentrada  
Estatal Zacatecas

"Testigo"

"Testigo"

Arq. Laura Elena De Lira Escobedo  
Jefe del Departamento de Construcción y  
Planeación Inmobiliaria del Órgano de  
Operación Administrativa Desconcentrada  
Estatal Zacatecas

Arq. Carolina De la Torre Rodríguez  
Jefe de Oficina de Costos y Contratos del  
Órgano de Operación Administrativa  
Desconcentrada Estatal Zacatecas





GOBIERNO DE  
MÉXICO



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

No. de proveedor 0000142126  
No. de Contrato S2M0033

"Validó"

Lic. Víctor Hugo Martínez De la Rosa  
Títular de la Jefatura de Servicios Jurídicos del Órgano de  
Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Zacatecas  
La validación de los aspectos jurídicos del presente documento  
se efectuó sin prejuzgar sobre la justificación, procedimiento,  
términos y condiciones de la contratación, ni del resultado de la  
investigación de mercado correspondiente, ni se pronuncia  
sobre la procedencia y/o viabilidad de los aspectos técnicos,  
económicos y demás circunstancias que determinaron  
precedentes las áreas requirente, técnica y contratante.

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número S2M0033 y número de proveedor 0000142126, celebrado entre el C. Eduardo Campos de la Rosa y el Instituto Mexicano del Seguro Social.



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS  
UNIDAD DE OPERACION FINANCIERA  
DELEGACION Zacatecas

DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO



Objeto: 42061302

Dictamen de Inversión  
 Dictamen de Gasto

Dependencia solicitante:	34	Zacatecas
	349001	Oficina Delegacional Zac
	130100	Depto Construc-Planeac inmobili

Concepto: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EJERCICIO 2022 (SUBDELEGACION FRESNILLO)

Fecha Elaboración: 20/12/22

Total Comprometido (en pesos): \$ 369,188.00  
Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 349102 Centro de Costos: 900110  
Partida Presupuestaria SHCP:

COMPROMETIDO PRESUPUESTAL (en pesos)	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
	0.0	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	30.8	67.8
IMPORTE PRESUPUESTAL	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 BORRERO  
*(Handwritten Signature)*  
PAULINA ROSALES BORRERO

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: 14-JAN-2022  
Hora: 09:54 AM  
ID Reporte: IMKK004  
No. Pag: 2 / 2

UN: IMSSR

NRO DICTAMEN: 0000003671-2022

FECHA DICTAMEN: 13/01/2022

Nro Linea	Cuenta Contable	Centro de Costo	Unidad de Explotación	Unidad de Información	Proyecto	Fecha de Presupuesto	Importe Original	Importe Definitivo
1	42061302	900110	34	349102	N/A	01/02/2022	30,766.00	30,766.00
2	42061302	900110	34	349102	N/A	01/03/2022	30,766.00	30,766.00
3	42061302	900110	34	349102	N/A	01/04/2022	30,766.00	30,766.00
4	42061302	900110	34	349102	N/A	01/05/2022	30,766.00	30,766.00
5	42061302	900110	34	349102	N/A	01/06/2022	30,766.00	30,766.00
6	42061302	900110	34	349102	N/A	01/07/2022	30,766.00	30,766.00
7	42061302	900110	34	349102	N/A	01/08/2022	30,766.00	30,766.00
8	42061302	900110	34	349102	N/A	01/09/2022	30,766.00	30,766.00
9	42061302	900110	34	349102	N/A	01/10/2022	30,766.00	30,766.00
10	42061302	900110	34	349102	N/A	01/11/2022	30,766.00	30,766.00
11	42061302	900110	34	349102	N/A	01/12/2022	61,528.00	61,528.00
TOTALES							569,138.00	569,138.00

## Servicio de Administración Tributaria

### Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio

Clave de R.F.C

GARE860807C52

### Nombre, Denominación o Razón social

EDUARDO CAMPOS DE LA ROSA

### 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 se 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 06 de enero de 2022, a las 13:35 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 12 de la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022; NEGATIVA. - Cuando el contribuyente no esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022; 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 tomará como Positiva cuando el monto del subsidio no rebase de 40 UMAS elevado al año, en caso contrario se considera como resultado Negativo.

3.- La presente opinión se emite considerando lo establecido en la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.

### Cadena Original

### Sello Digital



Servicio de Administración Tributaria

Notas

- 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 2.1.28. y 30 días naturales a partir de su emisión para trámites diferentes al señalado, de acuerdo a la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.
- 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 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022 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





FECHA: 19 de enero de 2022

### Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones en Materia de Seguridad Social

Folio: [REDACTED]  
Clave de R.F.C.: CARE860807C52  
Nombre, Denominación o Razón Social: EDUARDO CAMPOS DE LA ROSA

#### Estimado Patrón:

##### Respuesta de opinión:

En atención a su consulta sobre el cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social, se le informa lo siguiente:

En los controles electrónicos del Instituto Mexicano del Seguro Social, no se localizó ningún Registro Patronal asociado a su RFC, por lo que no se puede emitir una opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social.

#### NOTA:

En caso de estar inconforme, podrá usted promover una aclaración ante la Subdelegación en la que, en su caso, hubiere realizado su registro y adjuntar este documento, así como los documentos que sustenten su aclaración.

Este servicio es gratuito.  
El IMSS es el instrumento básico de seguridad social para todos los trabajadores y sus familias.

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del IMSS, 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 Subdelegación competente.



Cadena Original: [REDACTED]  
Sello digital: [REDACTED]  
Secuencia Notarial: 86f60cd0-e48c-4943-914e-d2774d03904c  
Número de Serie: [REDACTED]



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

Oficio: CGRF/GSRyCF/GCPCyG/0000031781/2022

Asunto: Constancia de Situación Fiscal.

Ciudad de México, a 06 de Enero de 2022.

**RAZON SOCIAL: EDUARDO CAMPOS DE LA ROSA**  
**RFC: CARE860807C52**  
**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 Infonavit, 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 31 de julio 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 2017, emite el presente documento, conforme a lo siguiente:

Con base en la declaración bajo protesta de decir verdad hecha por el solicitante a través del portal institucional, mediante la cual aceptó no contar con Número de Registro Patronal ante el Infonavit, y como resultado de la búsqueda en los sistemas del Instituto, se advierte que **NO** se encontró antecedente del Registro Federal de Contribuyentes del nombre o razón social **EDUARDO CAMPOS DE LA ROSA**.

Este Instituto como organismo fiscal autónomo, se reserva el ejercicio de sus facultades de revisión y comprobación, 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 determina cantidad alguna a pagar, ni genera derechos.

Atentamente

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

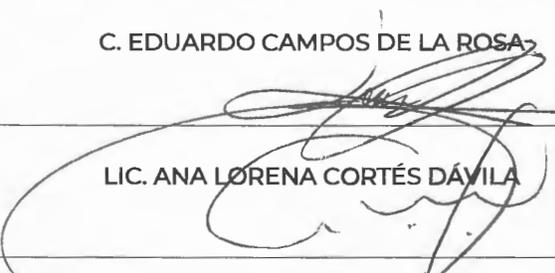
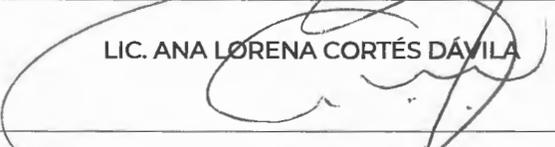
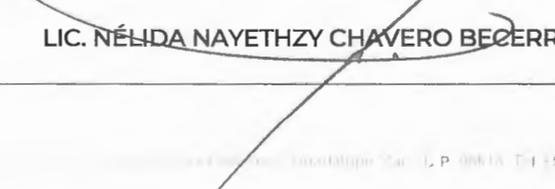
**ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCION Y ESTADO QUE GUARDA INMUEBLE EN  
ARRENDAMIENTO**

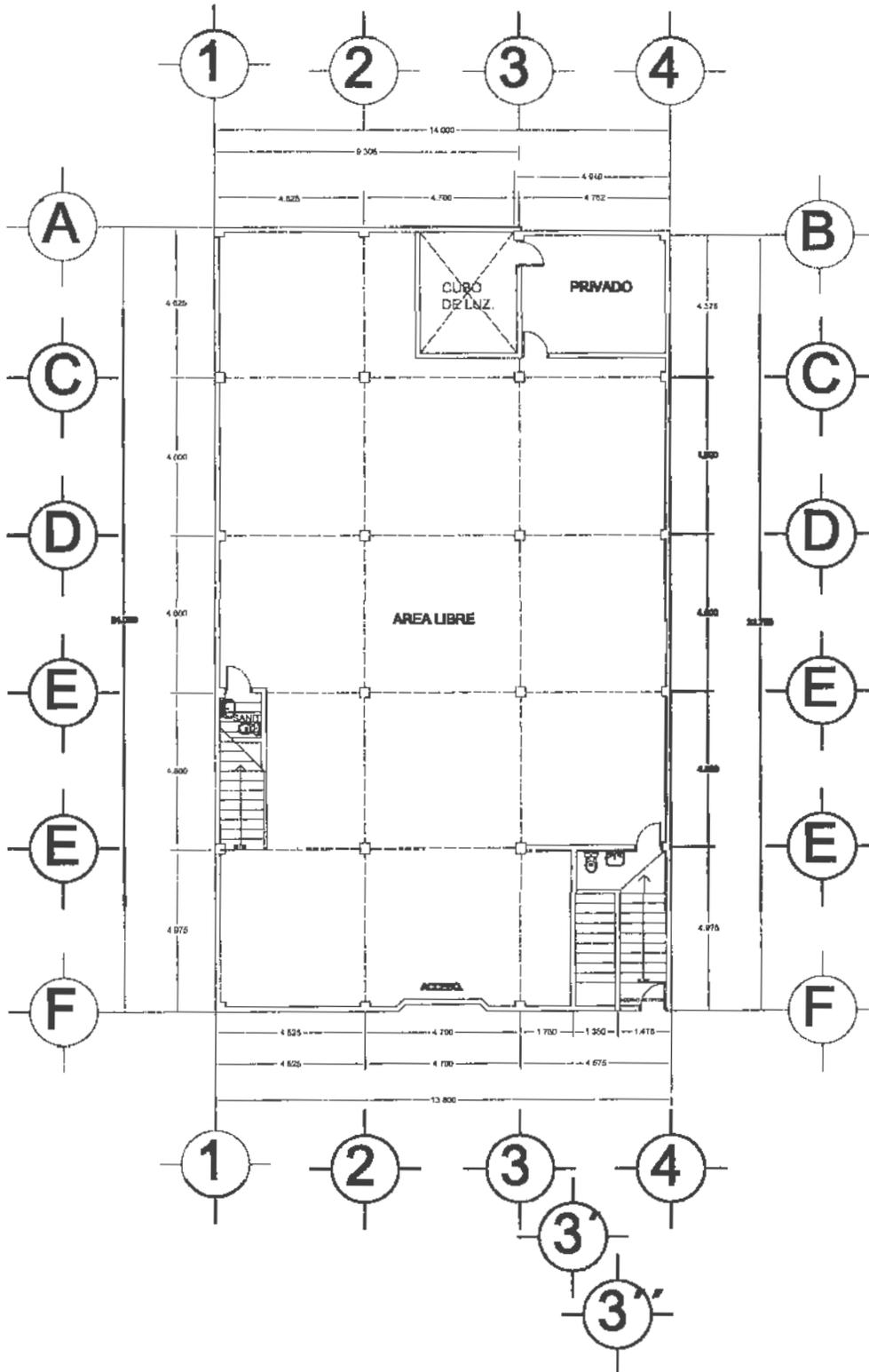
Uso del inmueble	Domicilio
Oficinas de la Subdelegación Fresnillo	Calle Sonora No. 222, Zona Centro, Fresnillo, Zac., C.P. 99000

Siendo las 12:00 horas del día 10 de enero del 2022 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:	En estado regular, requiere pulido
Muros:	En buenas condiciones, solo requiere pintura en interior y en exterior
Techumbres:	En estado regular
Azoteas:	No se manifiesta ningún problema visible
Muebles sanitarios:	En regulares condiciones
Instalaciones Eléctricas:	En regulares condiciones
Instalaciones Hidráulicas:	No se manifiesta ningún problema visible
Instalaciones Sanitarias:	En regulares condiciones
Cancelería y Herrería:	Requieren pintura y lubricación de ventanas y puertas corredizas
Protecciones:	Requieren pintura
Otras observaciones:	El inmueble se encuentra en términos generales en condiciones adecuadas para su utilización

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

NOMBRE Y FIRMA	PERSONALIDAD Y/O CARGO
C. EDUARDO CAMPOS DE LA ROSA 	ARRENDADOR
LIC. ANA LORENA CORTÉS DÁVILA 	RESPONSABLE DEL ÁREA USUARIA
LIC. NÉLIDA NAYETHZY CHAVERO BECERRIL 	JEFE DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS



## PLANTA BAJA

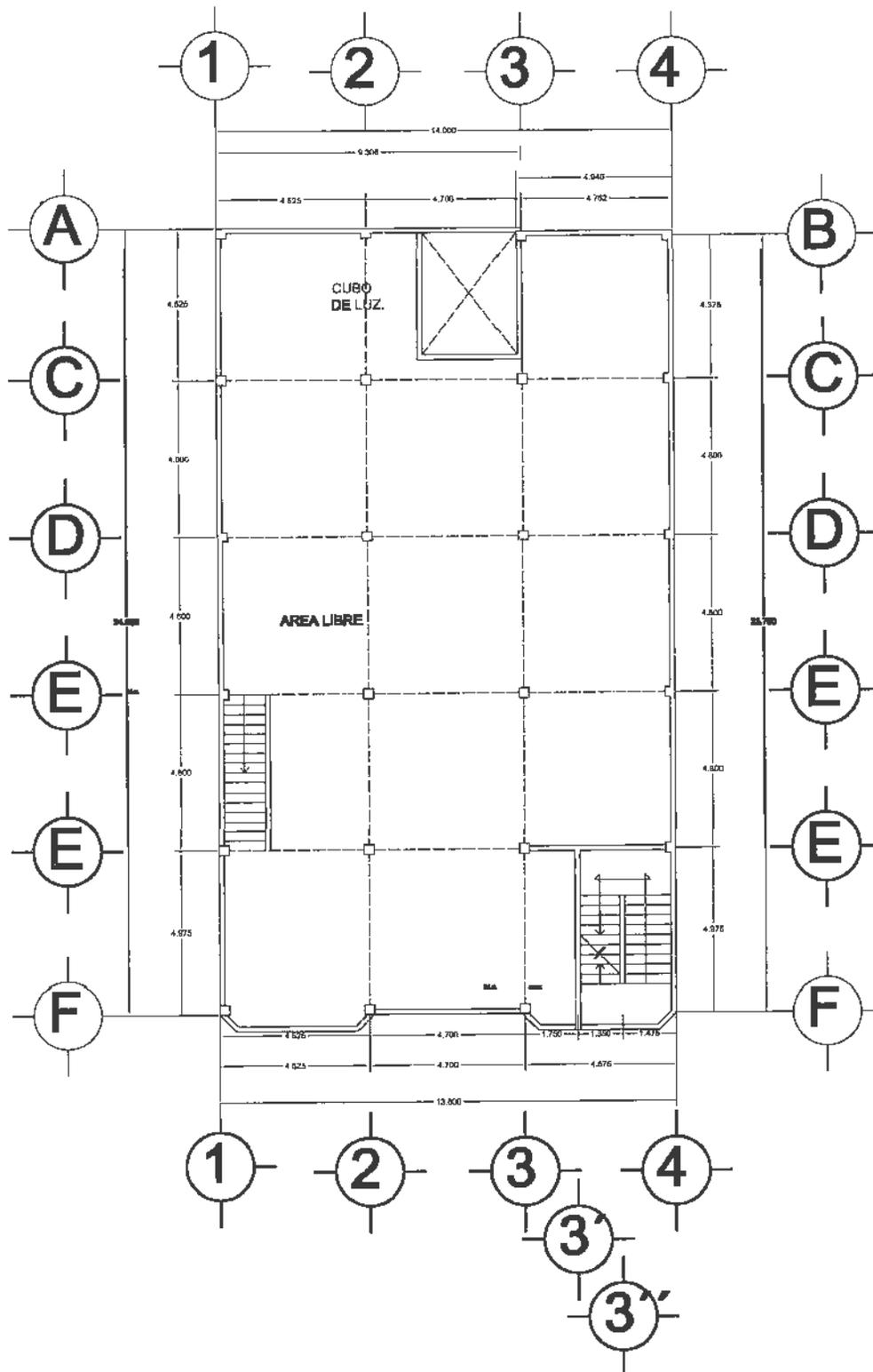


PROPIETARIO:  
C. EDUARDO CAMPOS DE LA ROSA

UBICACIÓN:  
AVENIDA SONORA  
No. 222 (ANTES AV. A. LOPEZ MATEOS)

COLONIA:  
CENTRO  
FRESNILLO ZACATECAS

PLANO:  
PLANTAS ARQUITECTONICAS  
SUBDELEGACION FRESNILLO



**PLANTA 1° NIVEL**



PROPIETARIO:  
G. EDUARDO CAMPOS DE LA ROSA

UBICACIÓN:  
AVENIDA BONORA  
No. 222 (ANTES AV. A. LOPEZ MATEOS)

COLONIA:  
CENTRO  
FRESNILLO ZACATECAS

PLANO:  
PLANTAS ARQUITECTONICAS  
SUBDELEGACION FRESNILLO

Subdelegación Fresnillo, Zac.



Se testan rostros en fotografías, 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 de Transparencia y Acceso a la Información Pública.