



GOBIERNO DE
MÉXICO



ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA
DISTRITO FEDERAL SUR
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Conservación y Servicios Generales



No. de Proveedor - 0000143651

No. Contrato: S1M0001

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 EL DR. FEDERICO HÉCTOR MARÍN MARTÍNEZ, TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA SUR DEL DISTRITO FEDERAL EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL Y POR LA OTRA PARTE, LOS C.C. [REDACTED]

[REDACTED] BENJAMÍN FARCA MISRAHY, [REDACTED]

[REDACTED] REPRESENTADOS EN ESTE ACTO POR EL C. BENJAMIN FARCA MISRAHY, 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:

ANTECEDENTES

Único. Con fecha 31 de Diciembre de 2019, "LAS PARTES" celebraron Contrato de Arrendamiento número SOM0020, con una vigencia de 01 de Enero de 2020 y hasta el 31 de Diciembre de 2020 respecto del inmueble ubicado en Av. Insurgentes Sur 1960, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01030, en la Ciudad de México, con una superficie rentable de 7,781.92 m² y 150 cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$2,335,976.72 (Dos Millones Trescientos Treinta y Cinco Mil Novecientos Setenta y Seis pesos 72/100 M.N.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-03985-ZNC y A-03963-ZNC y número Secuencial 03-18-294- y 03-18-584, de fecha 22 de Mayo y 04 de Septiembre de 2018, 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 apoderado legal, el DR. FEDERICO HÉCTOR MARÍN MARTÍNEZ, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Sur del Distrito Federal, 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 95,695 de fecha 03 de Abril de 2020, otorgada ante la fe del Lic. LUIS RICARDO DUARTE GUERRA, Titular de la Notaría Pública número 24 de la hoy Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaria Numero 98 de la que es titular el Licenciado Gonzalo M. Ortiz Blanco, las cuales bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de suscripción del presente instrumento, inscrito en Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE) con fecha 15 de Abril de 2020, bajo el folio número 97-7-03042020-173932.

Avenida Insurgentes Sur, N° 1960, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01030, Ciudad de México, 5634 9910

www.imss.gob.mx

Se testan datos referentes a nombres, por considerarse información confidencial de personas físicas identificadas o identificables 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



ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA
DISTRITO FEDERAL SUR
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Conservación y Servicios Generales



No. de Proveedor - 0000143651
No. Contrato: S1M0001

- I.4. Para el cumplimiento de sus fines requiere de un 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 Secretaría 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 0000005299-2021 de fecha 15 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 Sur del Distrito Federal, fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores del Contrato.
- I.8. Existe la necesidad de "arrendar" (en caso de que sea renovación se deberá indicar "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.HTC.281020/291.P.DA de fecha 28 de Octubre de 2020.
- I.9. Como se indicó en el capítulo de Antecedentes, con fecha 31 de Diciembre de 2019, "El Instituto" celebró Contrato de Arrendamiento número SOM0020, con una vigencia de 01 de Enero de 2020 y hasta el 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. (en caso de que sea nuevo arrendamiento esta declaración se deberá eliminar).
- I.10. Cuenta con el siguiente Registro Federal de Contribuyentes IMS-421231-I45.
- I.11. Para los fines y efectos legales del presente Contrato, señala como domicilio el ubicado en Av. Insurgentes Sur 1960, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01030, en la Ciudad de México.

II. Declara "EL ARRENDADOR" por conducto de su representante o apoderado legal, que:

- II.1. Mediante testimonio de la escritura número 8,453, de fecha 08 de Agosto de 1991, pasada ante la fe del Licenciado ERICK SALVADOR PULLIAM ABURTO, Notario Público número 196 de la hoy Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo de la Licenciada ANA PATRICIA BANDALA TOLENTINO, Notario Público No. 195, con ejercicio en la hoy Ciudad de México, los C.C. [REDACTED]

[REDACTED] BENJAMIN FARCA MISRAHY, [REDACTED]

[REDACTED] adquirieron por compra a [REDACTED]

[REDACTED] el inmueble ubicado en Av. Insurgentes Sur 1960, Colonia Florida, Alcaldía Alvaro Obregón, Código Postal 01030, en la Ciudad de México, con una superficie

Se testan datos referentes a Nombres y Denominación Social, por considerarse información confidencial de personas físicas y persona moral identificadas o identificables y cuya difusión puede afectar la esfera privada de la misma, de conformidad con los artículos 113 fracción I, fracción III y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



GOBIERNO DE
MÉXICO



ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA
DISTRITO FEDERAL SUR
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Conservación y Servicios Generales



No. de Proveedor - 0000143651

No. Contrato: S1M0001

- de terreno de **1,289.20 m²**. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el Folio Real **409993-409994-409995**, de fecha 27 de Septiembre de 1991.
- II.2. El citado inmueble ubicado en Av. Insurgentes Sur 1960, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01030, en la Ciudad de México, cuenta con una superficie rentable de **7,781.92 m²** y **150** cajones de estacionamiento.
 - II.3. El C. **BENJAMÍN FARCA MISRAHY**, en su carácter de representante legal de los propietarios 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 para votar con folio [REDACTED] expedida a su favor por Instituto Nacional 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 **05434313000-8**, encontrándose al corriente en el pago del mismo.
 - 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 **11 de Diciembre de 2020, (Anexo Dos)**. No cuenta con opinión de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, ya que no tiene empleados, 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,.
 - II.7. No cuenta con la opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, dado que no tiene empleados.
 - 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 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>
 y
<http://repositorio.imss.gob.mx/permisos/Políticas Modelos PUTR 2019/Pol%C3%ADticas%20>

MA

Se testan datos referentes al folio de credencial para votar, RFC, número de folio de la opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales 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



ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA
DISTRITO FEDERAL SUR
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Conservación y Servicios Generales



No. de Proveedor - 0000143651
No. Contrato: S1M0001

II.11. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar, [REDACTED]

I. Declaran "LAS PARTES", por conducto de sus representantes que:

- 1.1. 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.
- 1.2. 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 Av. Insurgentes Sur 1960, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01030, en la Ciudad de México, el cual comprende una superficie rentable de 7,781.92 m² y 150 cajones de estacionamiento. El cual se encuentra amueblado atendiendo a la descripción que se plasma en el Anexo 3.

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 3, 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, el cual se encuentra amueblado conforme a lo establecido en el Anexo 3.

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 oficinas de la Sede del Órgano de Operación Administrativa Desconcentra Sur del Distrito Federal.

"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.

Se testan datos referentes al Domicilio, 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



ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA
DISTRITO FEDERAL SUR
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Conservación y Servicios Generales



No. de Proveedor	- 0000143651
No. Contrato:	S1M0001

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 INSTITUTO” se compromete a mantener en las mismas condiciones el mobiliario recibido, señalado en el **Anexo 3**, para los fines descritos en las Cláusulas Primera y Segunda del presente Contrato, considerando el desgaste normal que se tenga por su uso adecuado.

El inmueble se deberá mantener con el total de los muebles con el que se contrate y que se consideren en la justipreciación, en caso de deterioro natural por uso, “EL ARRENDADOR” deberá reponer el mobiliario en su totalidad a satisfacción de “EL INSTITUTO”.

“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, excepto los bienes muebles descritos en el **Anexo 3**.

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.



No. de Proveedor - 0000143651
No. Contrato: S1M0001

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 la Ciudad de México**, 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 \$2,335,976.72 Dos Millones Trescientos Treinta y Cinco Mil Novecientos Setenta y Seis pesos 72/100 M.N.) Más IVA, a partir del 01 de Enero de 2021 y hasta el 31 de Diciembre del 2021, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-03985-ZNC y A-03963-ZNC y número Secuencial 03-18-294- y 03-18-584, de fecha 22 de Mayo y 04 de Septiembre, 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 Av. Insurgentes Sur 1960, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01030, en la Ciudad de México.

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 y a nombre de quien este; 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.



No. de Proveedor - 0000143651

No. Contrato: S1M0001

Décima.- Vigencia del Contrato:

La vigencia del presente Contrato será del **01 de Enero de 2021 y hasta el 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 sin penalización alguna para éste 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 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.

No. de Proveedor - 0000143651

No. Contrato: S1M0001

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.
- 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 competente que la emite, 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 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 la Ciudad de México.

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 del presente contrato, 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, 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 3**, 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 para el efecto por "LAS PARTES", en la que conste la conformidad de "EL ARRENDADOR".

Décima Sexta.- Disposiciones legales aplicables:



GOBIERNO DE
MÉXICO



ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA
DISTRITO FEDERAL SUR
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Conservación y Servicios Generales



No. de Proveedor - 0000143651
No. Contrato: S1M0001

“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 LA Ciudad de México, 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. Descripción del mobiliario comprendido en el inmueble objeto del presente Contrato.

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 quintuplicado, en la Ciudad de México, el día **28 de Diciembre de 2020**, quedando un ejemplar en poder de “EL ARRENDADOR” y los restantes en poder de “EL INSTITUTO”

“EL INSTITUTO”

“EL ARRENDADOR”

DR. FEDERICO HÉCTOR MARÍN MARTÍNEZ
TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA
DESCONCENTRADA SUR DEL DISTRITO FEDERAL
FIRMA COMO REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUTO
Y PARA DAR FORMALIDAD AL CONTRATO

C. BENJAMÍN FARCA MISRAHY

No. de Proveedor - 0000143651
No. Contrato: S1M0001

"ADMINISTRADORES DEL CONTRATO"



MTRO. ANTONIO RODRIGUEZ VELAZQUEZ

TITULAR DE LA JEFATURA DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS

RATIFICA EL CONTENIDO DEL CONTRATO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN NUMERAL 8.1 DEL MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y EN EL ARTÍCULO 2 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO, ASÍ COMO, EN EL ARTÍCULO 84 PENÚLTIMO PÁRRAFO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO

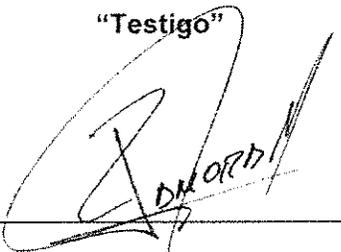


**LIC. FERNANDO ARTURO SALDIVAR
SUBILLAGA**

RESPONSABLE DE LAS FUNCIONES DEL
DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y SERVICIOS
GENERALES

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO, COMO ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Y ÁREA TÉCNICA, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 84 PENÚLTIMO PÁRRAFO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS DEL SECTOR PÚBLICO.

"Testigo"



ARQ. FERNANDO ZAMORA MARIACA

ENCARGADO DE COMERCIALIZACIÓN Y ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO.

LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN AL CONTRATO NÚMERO S1M0001 Y NÚMERO DE PROVEEDOR 0000143651 CELEBRADO ENTRE BENJAMÍN FARCA MISRAHY Y EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACION FINANCIERA
DELEGACION Delegacion No. 3 Suroeste DF
DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO

FOLIO: 0000005299-2021

Dictamen de Inversion

X Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 37 Delegacion No. 3 Suroeste DF
379001 Oficina Delegacional
100100 Jefatura De Servicios Administ

Concepto: ARRENDAMIENTO INSURGENTES - OF CA07 - 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES - agrs 15 ene 2021

Fecha Elaboración: 15/01/2021

Total Comprometido (en pesos): \$ 32,516,772.00
Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 379001 Centro de Costos: 100100

Table with 12 columns (ENE to DIC) showing monthly commitment and available amounts. Total commitment is 32,516,772.00 and total available is 0.00.

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.

ATENTAMENTE
MIRIAM RUBIO SANCHEZ
RUBIO SANCHEZ MIRIAM

Table with 3 columns: DIA, MES, AÑO. Below it: DICTAMINADO DEFINITIVO

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

Servicio de Administración Tributaria

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio

Clave de R.F.C.

Nombre, Denominación o Razón social

BENJAMIN FARCA MISRAHY

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 11 de diciembre de 2020, a las 11:15 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 2020; 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 2020; 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



Contacto:

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300,
Ciudad de México. Atención telefónica 01 55

Se testan datos referentes a número de folio, Clave de R.F.C., Cadena Original, Sello Digital y Código QR por considerarse información confidencial de una persona física identificada o identificable y cuya difusión puede afectar la esfera jurídica 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.

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 2020.

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 2020.

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 2020 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 servirte.

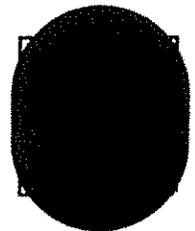
Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los lineamientos de protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad 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



SAT

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Contacto:

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

Se testan datos referentes a Cadena Original, Sello Digital y 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



ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN

ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LOS NIVELES: SOTANO, PLANTA BAJA, PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO, SÉPTIMO, OCTAVO, NOVENO, DECIMO Y AZOTEA DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CALLE INSURGENTES SUR No. 1987 COL. FLORIDA, CÓDIGO POSTAL 01030, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, LOS CUALES SE VAN OCUPADOS POR OFICINAS ADMINISTRATIVAS PERTENECIENTES A LA DELEGACIÓN SUR DEL DISTRITO FEDERAL, DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

En la Ciudad de México, el día 15 de mayo del año 2017, los señores Acordados el C. Benjamín Farca Misrahy, representante legal de la C. [REDACTED] Benjamín Farca Misrahy, [REDACTED] propietarios del inmueble y del inmueble "Arrendadora", y los representantes del Instituto Mexicano del Seguro Social, denominados "Arrendatarios", cuyos nombres, firmas y cargos aparecen al final de la presente, para efectos de hacer constar la Entrega y Recepción del Inmueble que afecta el C. Benjamín Farca Misrahy a favor del Instituto Mexicano del Seguro Social, con el contenido siguiente:

- PRIMERO.-** Manifiestan los representantes del Instituto Mexicano del Seguro Social, que reciben el inmueble en cuestión, con el mobiliario, equipo del escritorio y de mobiliario, a que se refieren el **Anexo 1-A y 1-B** y que se anexa por enteras partes, que se entregó a la presente Acta.
- SEGUNDO.-** Manifiesta el C. Benjamín Farca Misrahy, que realiza la entrega del Inmueble en cuestión a los representantes del Instituto Mexicano del Seguro Social para efectos de ocupación física, a partir de la fecha del presente.
- TERCERO.-** El Arrendador autoriza expresamente a los "Arrendatarios" para que lleve a cabo las mejoras o adaptaciones mínimas posteriores necesarias debidamente documentadas y previamente autorizadas, así como para que instale equipos especiales en el inmueble arrendado, como se establece en la Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento que se refiere a **las mejoras, adaptaciones e instalaciones**, que no ocasionen daño alguno que eventualmente quedara firmada, y que se agrega al presente contrato como **anexo 1**, así que el "Arrendatario" por dichas mejoras o adaptaciones cause o incurra en responsabilidad alguna por las obras que realice, siempre y cuando no modifique o afecte la estructura original, instalaciones y equipos propios del inmueble.
- CUARTO.-** Las partes constataron, antes de la entrega y recepción estipulada en la presente Acta, por cuanto hace a la entrega y ocupación del inmueble, que el inmueble [REDACTED]

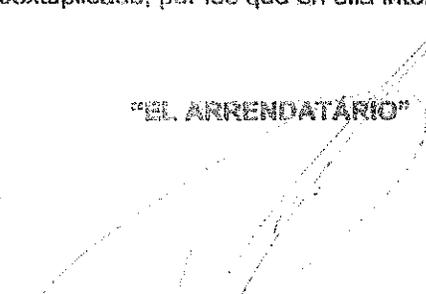
Se testan datos referentes a nombres, por considerarse información confidencial de personas físicas identificadas o identificables y cuya difusión puede afectar la esfera privada de la misma, de conformidad con los artículos 113 fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



Habiendo concluido el hecho de hacer constar la Entrega-Recepción del inmueble, y no habiendo otro asunto que tratar en la presente Acta, se da por terminada el mismo día de su inicio, firmando por sextuplicado, por los que en ella intervinieron.

"EL ARRENDATARIO"

000131
"EL ARRENDADOR"


LIC. DAVID AMAJUR LUNA MENDEZ
TITULAR DE LA JEFATURA DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS


BENJAMIN FARCA MISRAHY
REPRESENTANTE LEGAL


ING. MARIO ANTONIO GOMEZ PEREZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN
Y SERVICIOS GENERALES


ING. GILLERMO CALVA CALVA
JEFE DE CONSERVACION DE ZONA

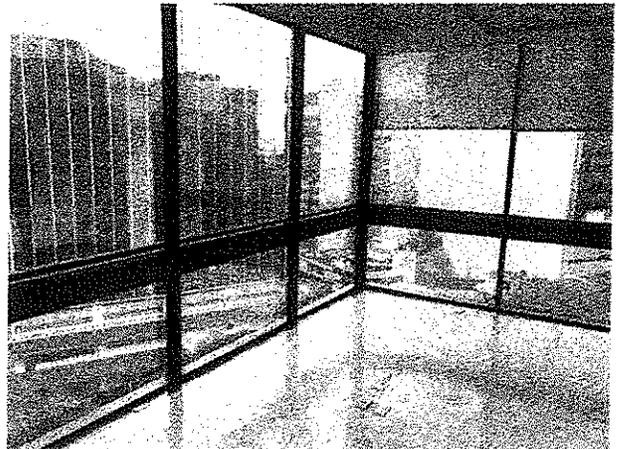
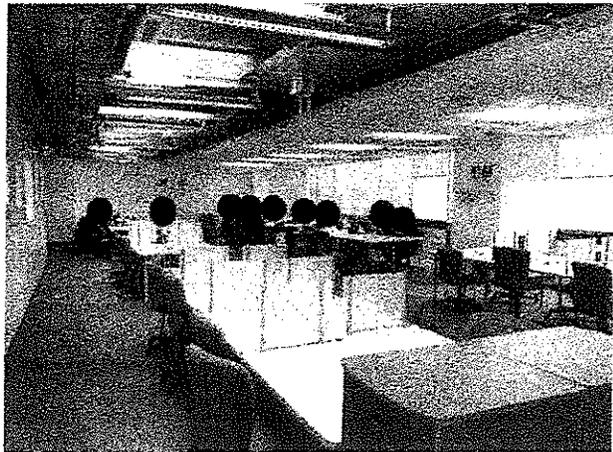
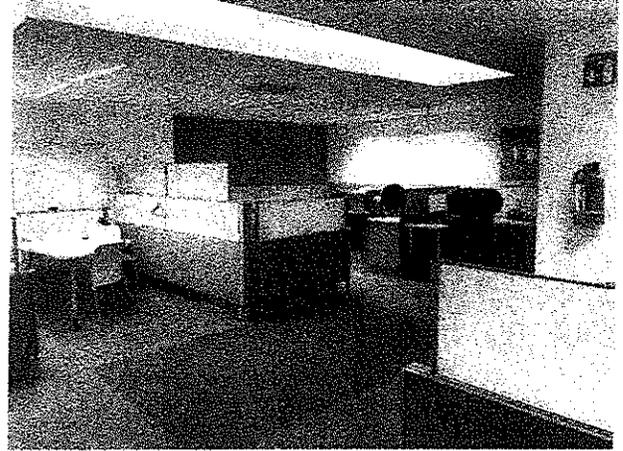

ING. EDGAR EDUARDO HERNANDEZ CASTILLO
JEFE DE CONSERVACION, DE LA UNIDAD


ARQ. MARTIN ORTIZ GONZALEZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN
Y PLANEACIÓN IMOBILIARIA
(POR PROYECTO DE ADAPTACIONES)

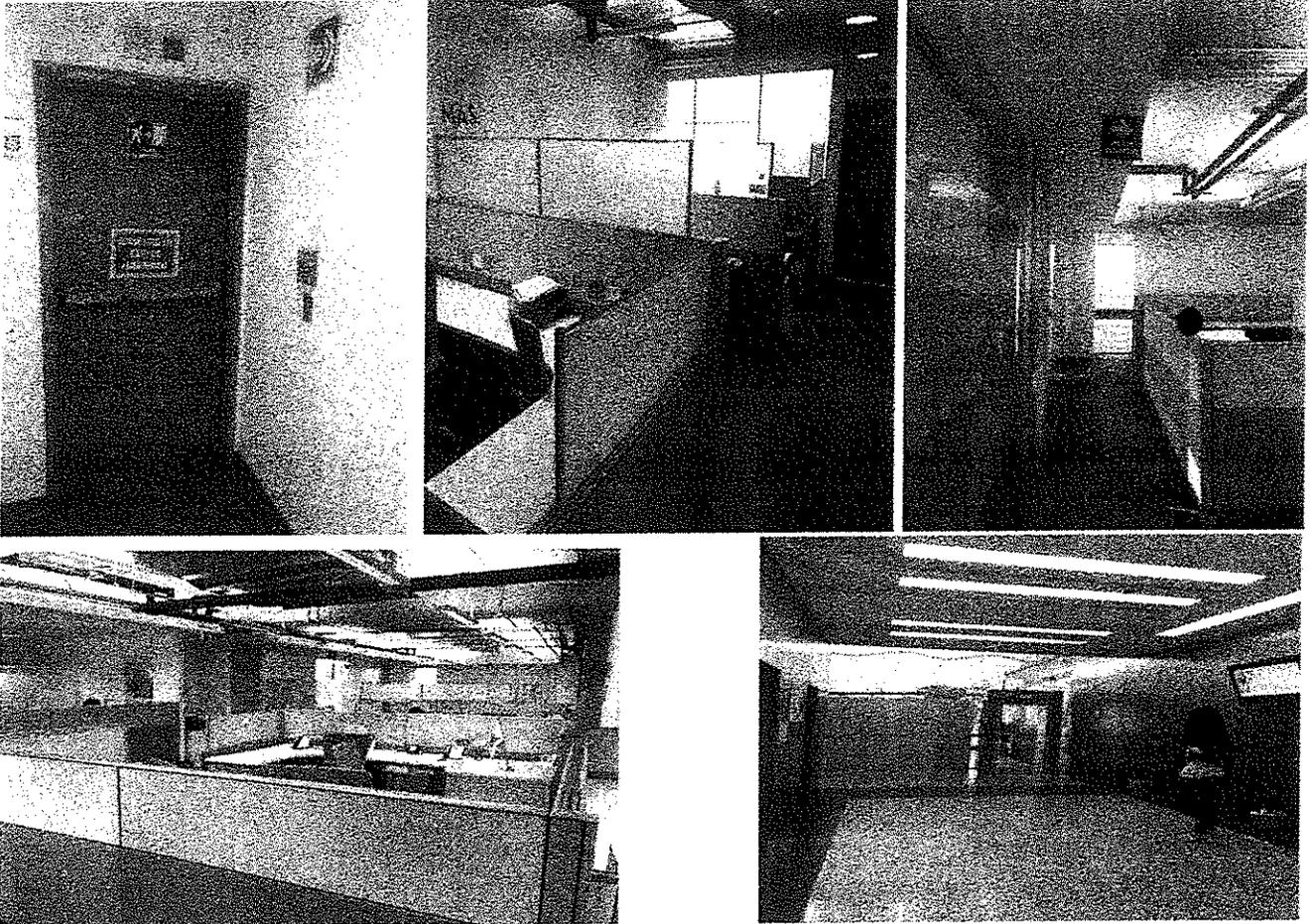


INSURGENTES SUR n° 1960, COL. FLORIDA, ÁLVARO OBREGÓN, CDMX

Se testan rostros en fotografía, por considerarse información confidencial de personas físicas identificadas o identificables y cuya difusión puede afectar la esfera privada de las mismas, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



Se testan rostros en fotografía, por considerarse información confidencial de personas físicas identificadas o identificables y cuya difusión puede afectar la esfera privada de las mismas, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



Se testan rostros en fotografía, por considerarse información confidencial de personas físicas identificadas o identificables y cuya difusión puede afectar la esfera privada de las mismas, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

