

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 C. Leonardo Gabriel Sánchez Yáñez, en su carácter de Apoderado Legal y por la otra parte, Grupo Quantum C & C, S.A. de C.V., representado por su Administrador Único, el C. José Cojab Saba, 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 12 de enero de 2018, "Las partes" celebraron Contrato de Arrendamiento número S7M1099, respecto del inmueble ubicado en Avenida Revolución No. 1586, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, con una superficie rentable de 3,940.44m<sup>2</sup> y 36 cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$1'060,000.00 (un millón sesenta mil pesos 00/100 M.N.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-00335-ZNC y número Secuencial 03-13-1824, de fecha 28 de noviembre de 2013, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

### DECLARACIONES

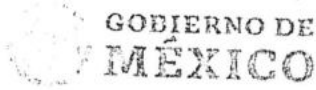
#### I. Declara "El Instituto" que:

- 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 C. Leonardo Gabriel Sánchez Yáñez, en su carácter de Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales, tiene las facultades necesarias para suscribir el presente instrumento jurídico en representación de "El Instituto", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 268 A de la Ley del Seguro Social, así como los artículos 2, fracción V, 3, fracción II, inciso a) y 6 fracción I, del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y acredita su personalidad con el Testimonio de la Escritura Pública Número 72,393 de fecha 02 de julio de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio Soto Sobreyra y Silva, Titular de la Notaría Pública número 13 de la Ciudad de México, las cuales bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de suscripción del presente Contrato, y cuenta con Folio número 97-7-17072018-114728 del Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE).
- 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.

- 1.5. Celebra el presente Contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria 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.
- 1.6. 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 3531-2019 de fecha 8 de enero de 2019. (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.
- 1.7. La Coordinación Técnica de Administración de Activos y la División de Arrendamiento y Comercialización fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradoras del Contrato.
- 1.8. 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 2019, IMSS-Arrendatario: Régimen Ordinario", autorizado por su H. Consejo Técnico, con acuerdo número ACDO.SA2.HCT.311018/296.P.DA de fecha 31 de octubre de 2018.
- 1.9. Como se indicó en el capítulo de Antecedentes, con fecha 12 de enero de 2018, "El Instituto" celebró Contrato de Arrendamiento número S7M1099, respecto del inmueble materia del presente contrato, dando continuidad a la ocupación, manteniéndose las mismas condiciones del objeto del arrendamiento.
- 1.10. Para los fines y efectos legales del presente Contrato, señala como domicilio el ubicado en Calle Cozumel número 43, noveno piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06700, en la Ciudad de México.

II. Declara "El Arrendador" por conducto de su apoderado legal, que:

- II.1. Mediante testimonio de la escritura número 47,187, Libro 924, de fecha 31 de enero de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, Notario Público número 212 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, la persona moral denominada Grupo Quantum C & C, S.A. de C.V., adquirió por compra a Leasing Operations de México, S.R.L. de C.V., el inmueble ubicado en Avenida Revolución No. 1586, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, con superficie rentable de 3,940.44m<sup>2</sup> y superficie de terreno de 2,339.00m<sup>2</sup>.
- II.2. El inmueble ubicado en Avenida Revolución No. 1586, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, cuenta con una superficie rentable de 3,940.44m<sup>2</sup> y 36 cajones de estacionamiento.



No. de Proveedor  
128406  
No. Contrato  
S9M0005

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
Unidad de Administración  
Coordinación de Conservación y Servicios Generales  
Coordinación Técnica de Administración de Activos  
División de Arrendamiento y Comercialización

- II.3. Su representada es una empresa debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, según se acredita con la escritura pública número 28,329 de fecha 07 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Jorge A. D. Hernández Arias, Notario Público número 152 del Distrito Federal, ahora Ciudad de México.
- II.4. Se encuentra representada para la celebración de este contrato por el C. José Cojab Saba, quien acredita su personalidad en términos de la Escritura Pública número 28,329 de fecha 07 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Jorge A. D. Hernández Arias, Notario Público número 152 del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, identificándose con pasaporte expedido a su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, y manifiesta bajo protesta de decir verdad, que las facultades que le fueron conferidas no le han sido revocadas, modificadas, ni restringidas en forma alguna.
- II.5. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número **GQC1305074A8** expedido por el Servicio de Administración Tributaria.
- II.6. El inmueble materia del arrendamiento tiene el número de cuenta predial **05425924000-7**, encontrándose al corriente en el pago del mismo.
- II.7. Cuenta con 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 2 de enero de 2019, de conformidad con el Acuerdo ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR del día 10 de diciembre de 2014, (**Anexo Dos**).
- II.8. Mediante escrito del 10 de enero de 2019, (**Anexo Tres**), manifiesta bajo protesta de decir verdad que se encuentra al corriente de sus obligaciones fiscales ante el Servicio de Administración Tributaria, y no cuenta con Registro Patronal asociado al RFC de su representada ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda; comprometiéndose a entregar mensualmente la constancia de situación fiscal respectiva en cada trámite de pago a realizar con objeto del presente Contrato; esto, en cumplimiento al artículo 32 D del Código Fiscal de la Federación, y 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.9. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para ocuparlo.
- II.10. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguno de los socios accionistas o apoderados de **Grupo Quantum C & C, S.A. de C.V.**, desempeñan 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.11. Acepta sujetarse a la normatividad para el arrendamiento de inmuebles por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, establecida por la Secretaría de la Función Pública y los Lineamientos emitidos por "El Instituto".

II.12. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar el ubicado en **Calle Vito Alessio Robles número 12, piso 3, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01030, en la Ciudad de México.**

**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 **Avenida Revolución No. 1586, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México**, el cual comprende una superficie rentable de **3,940.44 m<sup>2</sup> y 36 cajones de estacionamiento**, el cual se encuentra amueblado, atendiendo la descripción del mobiliario que se plasma en el **Anexo Cinco**.

**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 los contratantes, 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 Cinco** para su uso.

**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 Administrativas del Órgano Interno de Control**.

"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.

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

**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 Cinco.

**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  
128406  
No. Contrato  
S9M0005

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
Unidad de Administración  
Coordinación de Conservación y Servicios Generales  
Coordinación Técnica de Administración de Activos  
División de Arrendamiento y Comercialización

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 \$1'060,000.00 (un millón sesenta mil pesos 00/100 M.N.) más IVA, a partir del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta número Secuencial 03-13-1824, número Genérico A-00335-ZNC de fecha 28 de noviembre de 2013, 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 al que corresponda la renta, previa presentación de las facturas o CFDI's respectivos, en las oficinas de "El Instituto" ubicadas en calle de Tiburcio Montiel número 15, planta baja, Colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, acompañados del resultado de la consulta al módulo de opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social vigente, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, en donde consta 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] CLAVE [REDACTED] del banco [REDACTED], a nombre de Grupo Quantum C & C, S.A. de C.V.; 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.

#### 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 señalen en el párrafo que antecede, tales como instalación hidrosanitaria, acabados interiores, limpieza general, así como instalación eléctrica e iluminación.

#### Décima.- Vigencia del Contrato:

La vigencia del presente Contrato será del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019, forzoso para "El Arrendador" y voluntario para "El Instituto".

"El Instituto" por causas de interés general o institucional, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir el arrendamiento del bien inmueble, y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas se le ocasionaría algún daño o perjuicio, podrá dar por terminado el Contrato en cualquier momento, de cualquiera de los pisos o la totalidad del inmueble dando aviso por escrito a "El Arrendador" con (30) treinta días naturales de anticipación, 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.

**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 representante o apoderado legal de "El Arrendador"; 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 representante o apoderado legal de "El Arrendador" no atendieren 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.

Una vez que el representante o apoderado legal de "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 representante o apoderado legal de "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 supuesto establecido en la Cláusula Cuarta del presente contrato, en el sentido de que no obstante de que "El Arrendador" cuenta con un plazo de diez días naturales para efectuar las reparaciones mayores necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio para el uso estipulado, así como 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" solicitará la 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, en su caso, deberá restablecerlo al estado en que se recibió, de conformidad con el **Anexos 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 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:**

"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, 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.-** Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social.

**Anexo Tres.-** Carta de fecha 9 de enero de 2018.

**Anexo Cuatro.-** Acta circunstanciada de recepción del inmueble, acompañada de los planos arquitectónicos y catálogo de fotografías.

**Anexo Cinco.-** 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 cuadruplicado, en la Ciudad de México, el día quince de enero de dos mil diecinueve, quedando un ejemplar en poder de "El Arrendador" y los restantes en poder de "El Instituto".

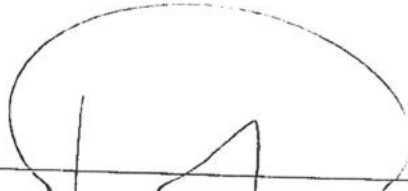
"El Instituto"

C. Leonardo Gabriel Sánchez Yáñez  
Apoderado Legal

"El Arrendador"

C. José Cojab Saba  
Administrador Único de  
Grupo Quantum C & C, S.A. de C.V.

"Administradores del Contrato"

  
C. Aurora Estrada Granados  
Titular de la Coordinación Técnica de  
Administración de Activos

"Testigo"

  
C. Víctor Vélez Orozco

  
C. Maribel Camacho Padilla  
Titular de la División de Arrendamiento y  
Comercialización

"Testigo"



Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número S9M0005 y número de proveedor 128406, celebrado entre Grupo Quantum C & C, S.A. de C.V. y el Instituto Mexicano del Seguro Social.

\*Se testan datos referentes a nombre y firma de testigo 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.\*

# ANEXO

1

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS  
 UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA  
 COORDINACIÓN DE PRESUPUESTO E INFORMACIÓN PROGRAMÁTICA  
 DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO

CLAVE: 6000003531-2019

Dictamen de Reversión  
 Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 09 Distrito Federal Nivel Central  
 099001 Oficinas Centrales  
 14D000 Coord Tec de Admon de Activos


Objetivo: OFICIO No 113 RECIBIDO EL 08ENE2019 ARRENDAMIENTO INMUEBLE AV REVOLUCIÓN # 1586, COLONIA SAN ANGEL, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

Fecha Plazo: 08/01/2019

Importe Comprometido (en pesos): \$ 14,755,200.00  
 Cuenta: 420B1302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 099001 Centro de Costos: 113

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
1,229.6	1,229.6	1,229.6	1,229.6	1,229.6	1,229.6	1,229.6	1,229.6	1,229.6	1,229.6	1,229.6	1,229.6
216.6	216.6	216.6	216.6	216.6	216.6	216.6	216.6	216.6	216.6	216.6	216.6

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 8º, 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  
  
 Lic. Jessica Miranda Vega  
 Titular de la División de Control y Seguimiento al Gasto de Operación

DÍA MES AÑO  
 DICTAMINADO DEFINITIVO

DICTAMEN DEFINITIVO

CONTRATO No. \_\_\_\_\_

IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS): \$ \_\_\_\_\_ .00



Clave: 6170-009-001

# ANEXO

2



FECHA: 02 de enero de 2019

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

Folio: [REDACTED]  
Clave de R.F.C.: GOC1305074AB  
Nombre, Denominación o Razón Social: GRUPO QUANTUM C&C

**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 interesado 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 respalden su aclaración.

**Para conocer un detalle:**

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

Los 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.

Si desea consultar o corregir sus datos personales, puede acudir a la Subdelegación competente.

Cadena Original: [REDACTED]  
Sello digital: [REDACTED]  
Secuencia Historial: d91a209-9e08-4b8e-9e80-d910832e348e  
Número de Serie: [REDACTED]

\*Se testan datos referentes a folio, cadena original, sello digital, número de serie y código QR, por considerarse información confidencial de una persona moral identificada o identificable y cuya difusión puede afectar la esfera jurídica de la misma, de conformidad con los artículos 113, fracción III y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.\*

ANEXO

3



# GRUPO QUANTUM C&C, S.A. DE C.V.

Problemas de  
salud de los hijos  
del Sr. Miguel Ángel...

Ciudad de México, a 10 de Enero del 2019.

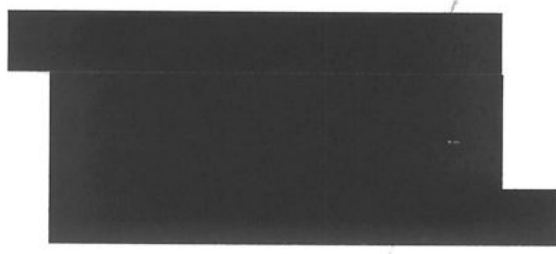
LIC. MARIBEL CAMACHO PADILLA  
TITULAR DE LA DIVISIÓN  
COORDINACIÓN DE CONSERVACIÓN Y  
SERVICIOS GENERALES DEL INSTITUTO  
MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

PRESENTE

Hago referencia a la opinión de cumplimiento en materia fiscal que emite el servicio de Administración Tributaria (SAT), del inmueble ubicado en Av. Revolución 1586, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, de esta Ciudad.

Sobre el particular, me permito informar a usted que la persona moral denominada Grupo Quantum C&C, S.A. de C.V., manifiesta bajo protesta de decir verdad que se encuentra al corriente de sus obligaciones fiscales ante el SAT y derivado que no se cuenta con trabajadores ni Registro Patronal asociada al RFC de esta moral, no cuenta con registro alguno ante el Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit).

Sin otro particular, agradezco la atención que se sirva dar a la presente.



# ANEXO

4



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
Unidad de Administración  
Coordinación de Conservación y Servicios Generales  
Coordinación Técnica de Administración de Activos  
División de Arrendamiento y Comercialización

**"Acta Administrativa de Entrega-Recepción para hacer constar el estado que guarda el inmueble ubicado en Avenida Revolución número 1586, colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México."**

En la Ciudad de México, siendo las nueve horas del día treinta y uno del mes de diciembre de dos mil dieciocho, se reúnen en el inmueble ubicado en Avenida Revolución número 1586, colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, por parte del Instituto Mexicano del Seguro Social las CC. Aurora Estrada Granados y Maribel Camacho Padilla, en su calidad de administradoras del contrato número S9M0005, ambas exhibiendo identificaciones institucionales con matrículas 99090616 y 99096263, y por la otra parte, la moral denominada Grupo Quantum C & C, S.A. de C.V., en calidad de arrendadora, quien a su vez es representada por su apoderado legal el C. José Cojab Saba, exhibiendo identificación oficial número [REDACTED] de igual forma se presentan los CC. [REDACTED] por parte del arrendador y Víctor Vélez Orozco por parte del Instituto Mexicano del Seguro Social, ambos como testigos de asistencia, quienes exhiben identificación oficial número [REDACTED] e identificación institucional con número de matrícula 311091891, respectivamente.

Las representantes del Instituto Mexicano del Seguro Social, manifiestan que la presente se instrumenta conforme a lo establecido en el artículo 67 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**Objeto:** Hacer constar el estado que guarda el inmueble ubicado en Avenida Revolución número 1586, colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, con motivo del contrato de arrendamiento número S9M0005 a formalizar entre las partes.

Acto seguido, los representantes de ambas partes realizan el recorrido de supervisión al citado inmueble, el cual cuenta con una superficie rentable de 3,940.44 metros cuadrados y 36 cajones de estacionamiento, traduciéndose en los siguientes puntos:

Puntos de revisión	Observaciones
Sótano	Se encuentra en buenas condiciones; tiene acceso vehicular a nivel de calle, con pasillo de acceso con rampa a estacionamiento inferior cubierto con capacidad de 17 cajones; planta de emergencia; contenedor para basura; bodega; escaleras de emergencia y acceso principal posterior.
Planta Baja	El nivel se encuentra en buenas condiciones.
Planta Nivel 1	El nivel se encuentra en buenas condiciones.
Planta Nivel 2	El nivel se encuentra en buenas condiciones.
Fachada	Se encuentra en buenas condiciones.
Azotea	Se encuentra en buenas condiciones, por parte de la arrendadora se realizaron trabajos de impermeabilización.

Leída la presente Acta, conforme su contenido y alcances, las partes manifiestan que después de concluido el recorrido por el inmueble ubicado en Avenida Revolución número

1586, colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, las administradoras del contrato de arrendamiento número **S9M0005**, reciben de conformidad el inmueble en óptimas condiciones para su ocupación, de acuerdo a la memoria fotográfica conformada como parte de la presente Acta, estableciendo que al no existir otras circunstancias que hacer constar o hechos que asentar, se da por concluida la instrumentación de la presente Acta Circunstanciada, y debidamente enteradas las partes de su contenido, las personas que en ella intervienen proceden a firmarla de conformidad al calce de esta página y la rubrican en todas y cada una de sus fojas, a las nueve horas con cincuenta minutos del día de la fecha.

Por "El Instituto"



C. Aurora Estrada Granados  
Coordinación Técnica de  
Administración de Activos

Por "La Arrendadora"



C. José Cojab Saba  
Apoderado Legal de Grupo Quantum C & C,  
S.A. de C.V.



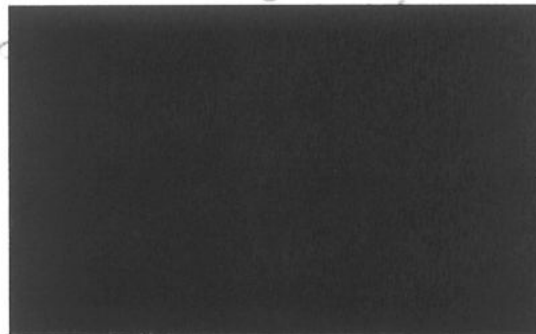
C. Maribel Camacho Padilla  
División de Arrendamiento  
y Comercialización

Testigo de Asistencia

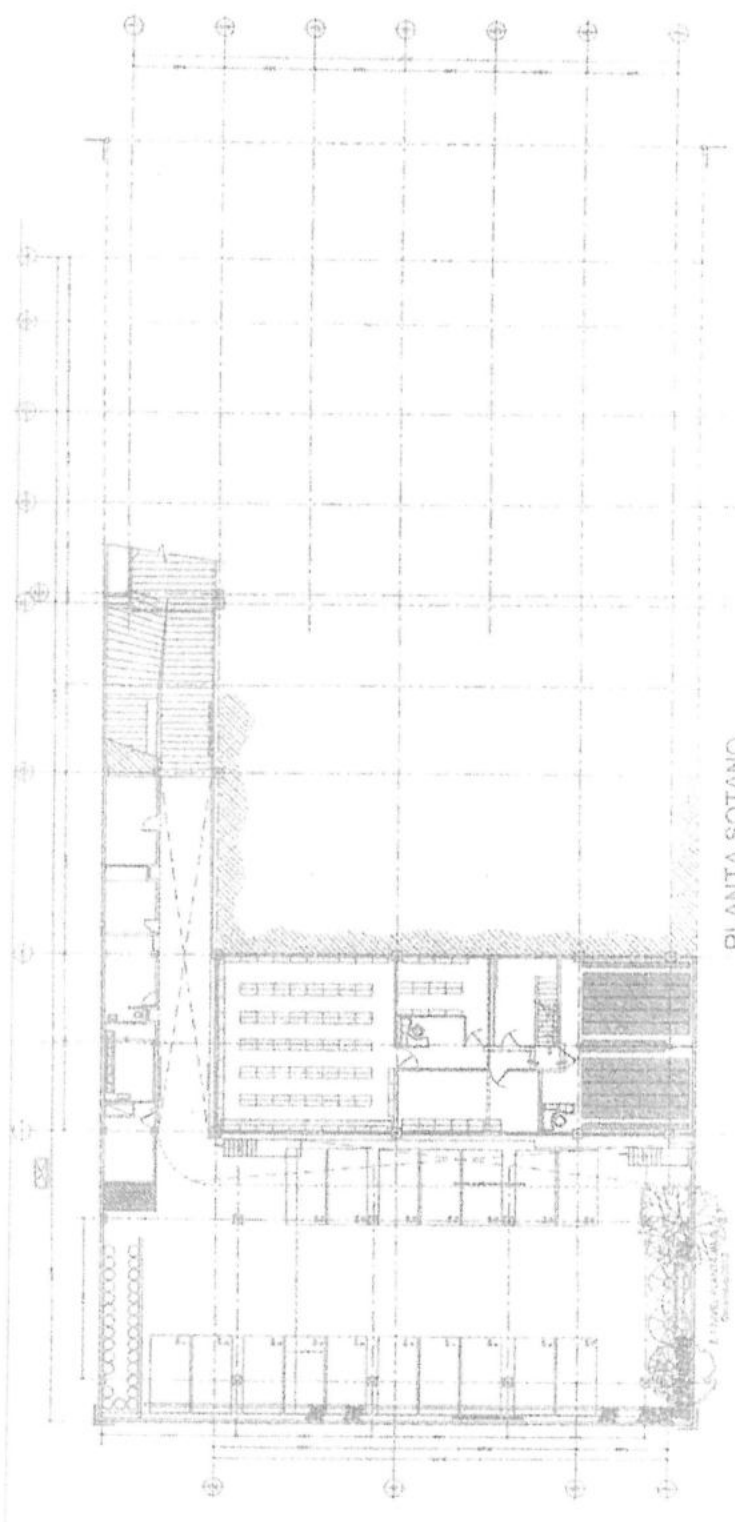


C. Víctor Vélez Orozco  
Jefe de Área de Arrendamiento  
Zona Norte

Testigo de Asistencia



INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS  
 IIVIC  
 INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS  
 IIVIC  
 INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS  
 IIVIC



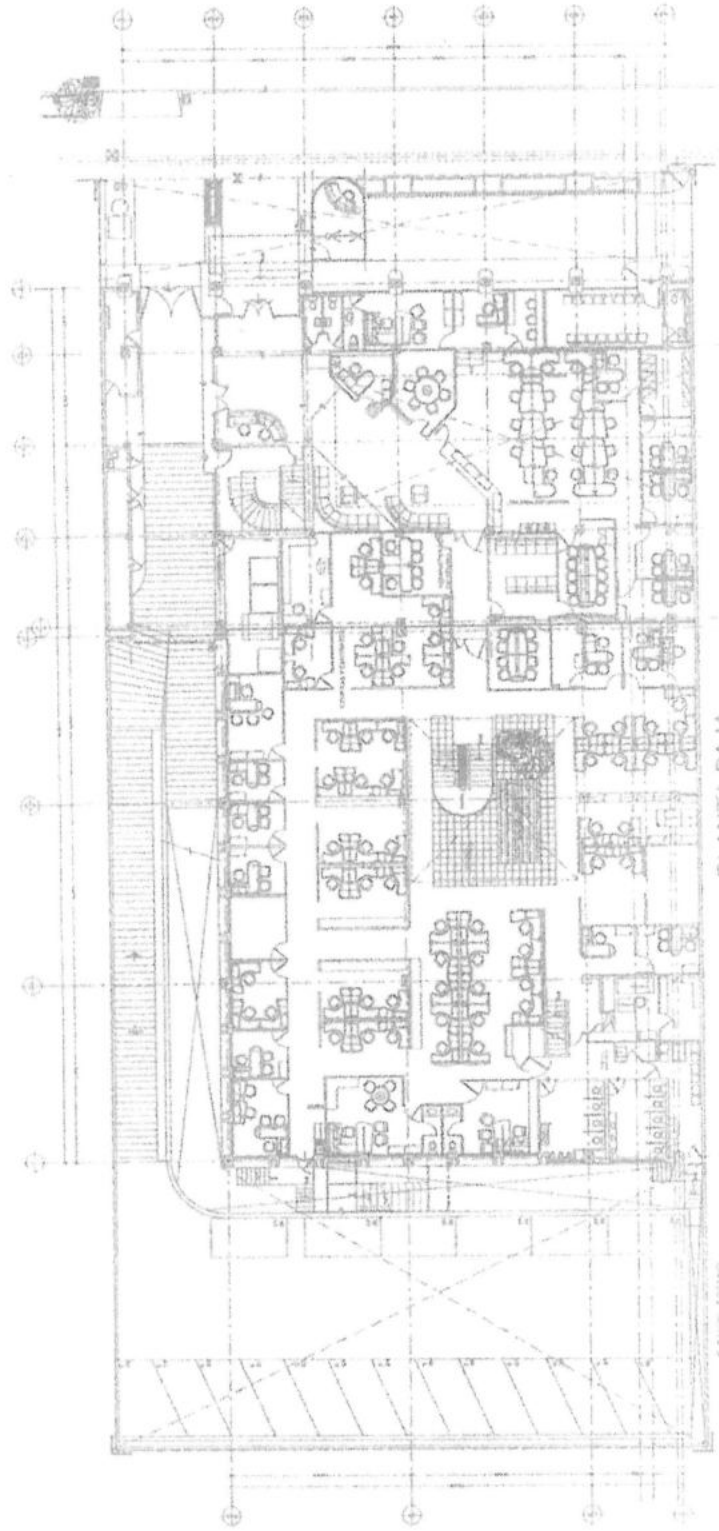
PLANTA SOTANO  
 Diciembre 2012

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

 <p>PT. SANGREKA ARSITEKTUR Jl. ... Telp. ... Fax. ... Email. ...</p>	<p>PROJEKSI ARSITEKTUR</p>
--	----------------------------

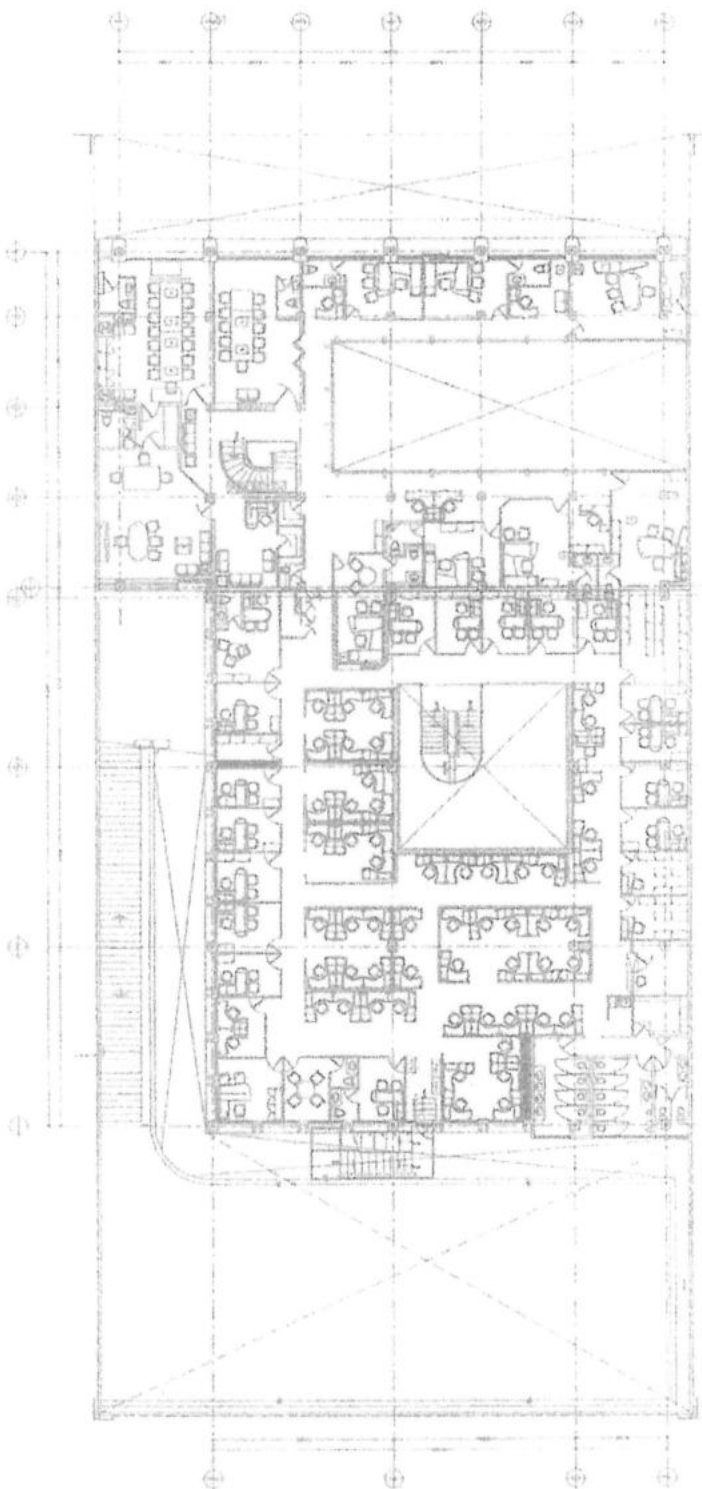


PLANTA BAJA  
Julio/2013

*[Handwritten signature and notes in the bottom right corner of the drawing area.]*

  
 [Faded text: ARQUITECTURA, PLANEJAMENTO, PROJETO, EXECUÇÃO, CONSULTORIA]  
 [Faded text: RUA ... Nº ...]

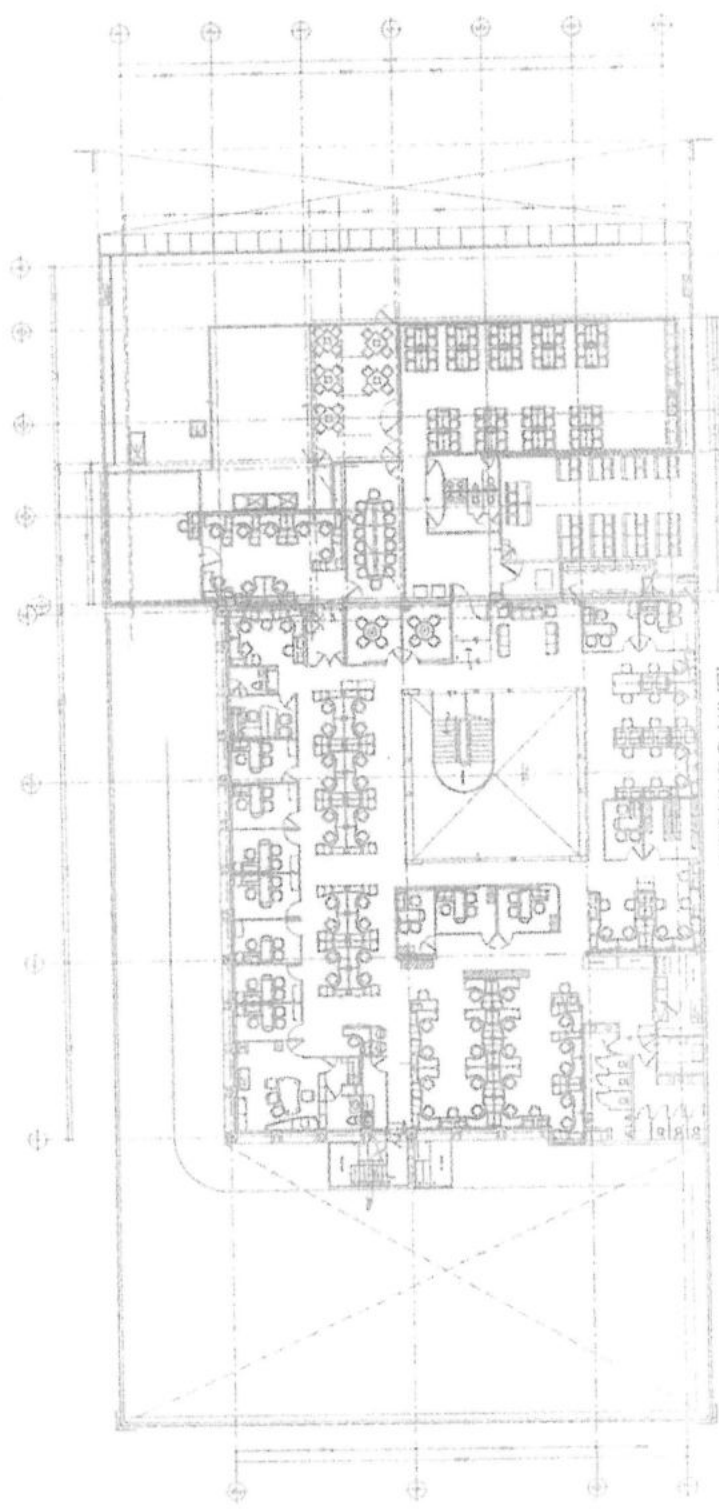
PROJETO DE ARQUITETURA  
 Planta de Arquitetura  
 Planta de Arquitetura  
 Planta de Arquitetura



PRIMER NIVEL  
 Julho 2013

(Handwritten scribbles and illegible text)

<p>22</p>	<p>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL EN LA ZONA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES</p>	<p>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL EN LA ZONA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES</p>
-----------	--	--



SEGUNDO NIVEL  
 Junio 2013

*[Handwritten signatures and scribbles]*





ANEXO

5

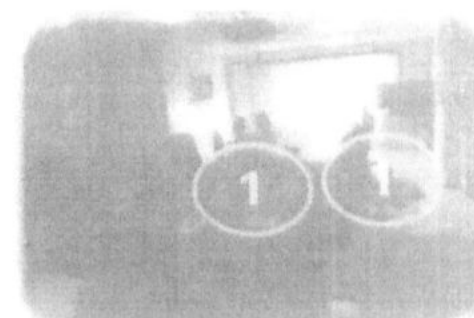
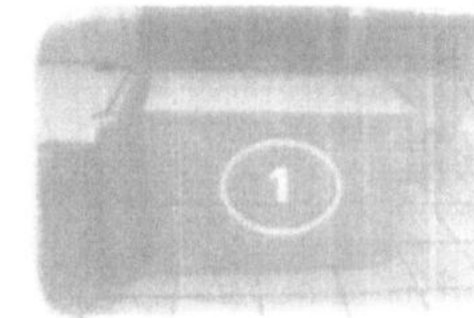
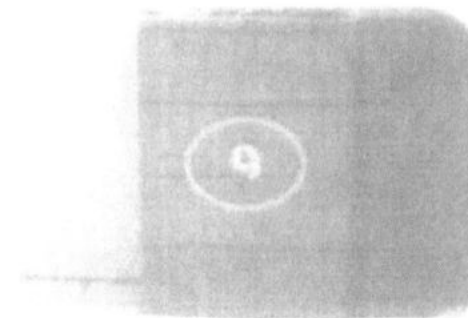
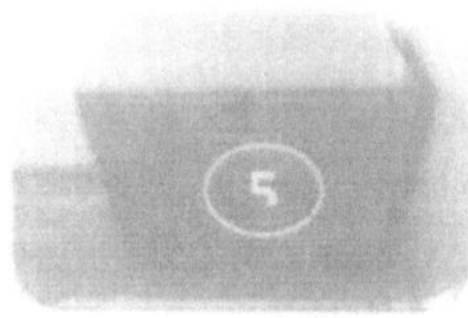
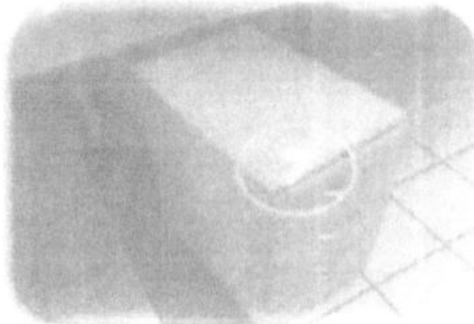
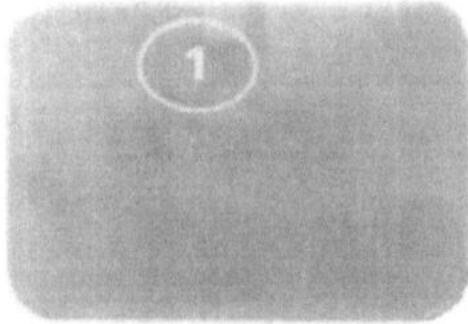
ANEXO 5

MOBILIARIO

Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

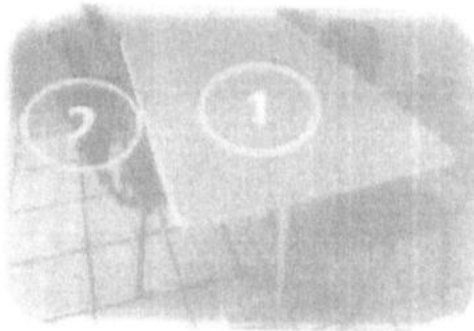
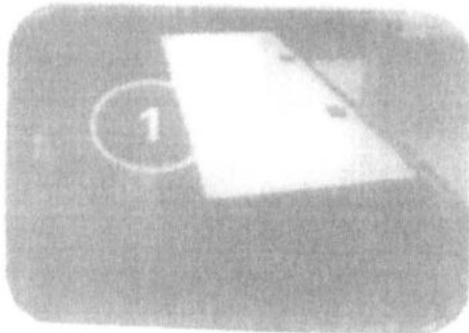
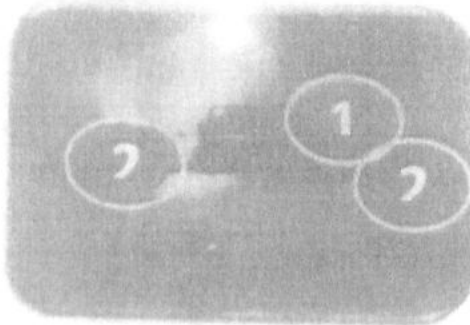
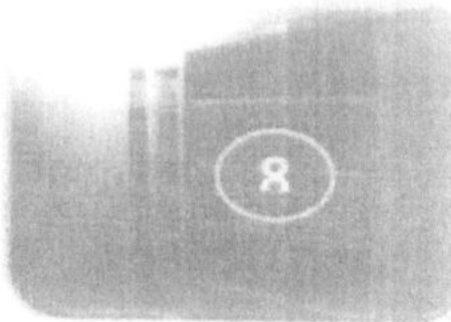
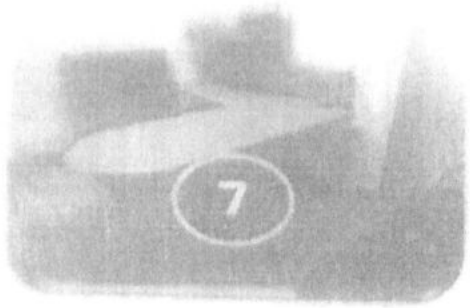
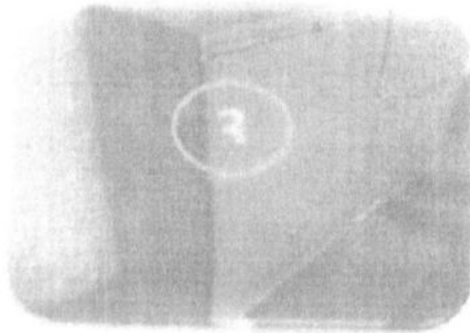
Nº.	CONCEPTO	2 NIVEL	1 NIVEL	PB	TOTAL
1	Arraqueles de escritorio	97	74	75	246
2	Cajonera de escritorio	78	48	84	208
3	Cajoneras 3 gabinetes altas	14	14	11	39
4	Cajoneras 3 gabinetes bajo.	2	1		3
5	Cajoneras 2 gabinetes bajo.		4	1	5
6	Closet		1	5	6
7	Escritorio	91	79	84	254
8	Estante alto	10	5		15
9	Estante Bajo		3	3	6
10	Estante 2 gabinetes bajo			1	1
11	Mesa esquinera	2	2	2	6
12	Mesa Cuadrada Comedor	5			5
13	Mesa Redonda	3	1	2	6
14	Mesa Sala de juntas	1	2	2	5
15	Sillas sala de juntas	8	18	4	30
16	Mesa Rectangular Capacitación	14			14
17	Mesa Rectangular Comedor	14			14
18	Mesa de centro (sala de espera)	1			1
19	Pizarrón	5	9	4	18
20	Robot		1		1
21	Sillas ejecutivas		3	8	11
22	Sillas comedor	53		12	65
23	Sillas escritorios	117	118	134	339
24	Libreros de madera		1	6	7
25	Sillón 1 plaza			38	38
26	Sillón 2 plazas	3	6		9
27	Sillón 3 plazas	3	2		5
28	Refrigerador	2			2
29	Horno microondas	1		1	2
30	Anaqueles alto	6			6
31	Silla triple		1	3	4
32	Banca (limpieza)		1		1
33	Lockers (limpieza)		2	6	8
34	Servidor de agua/c refri			1	1
35	Servidor de agua		1		1
<b>Total:</b>		<b>528</b>			

ANEXO 5  
MOBILIARIO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Angel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

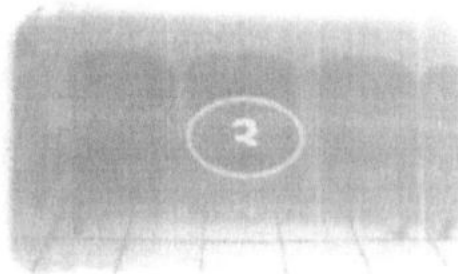
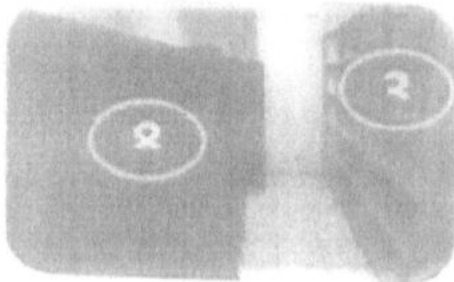
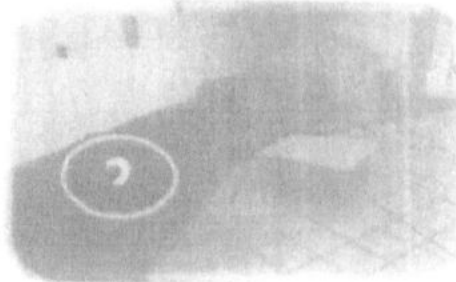
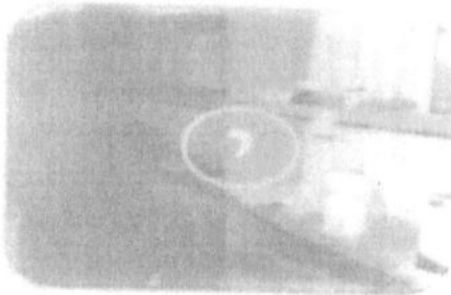
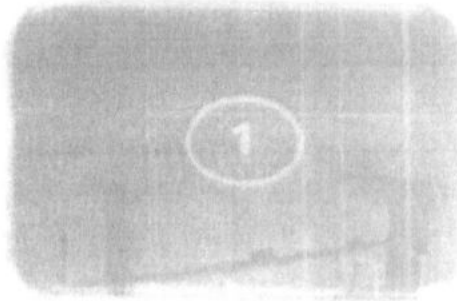
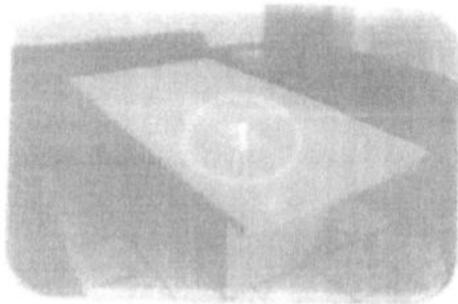




ANEXO 5  
MOBILIARIO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.



ANEXO 5  
MOBILIARIO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Angel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.



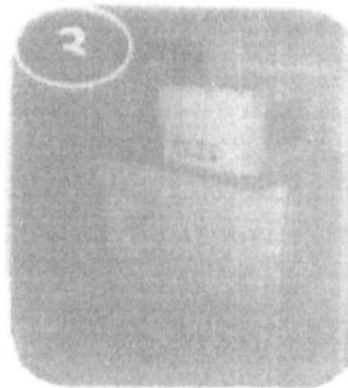
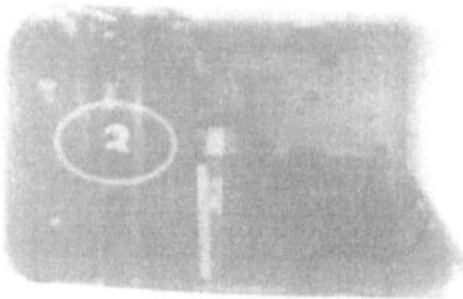
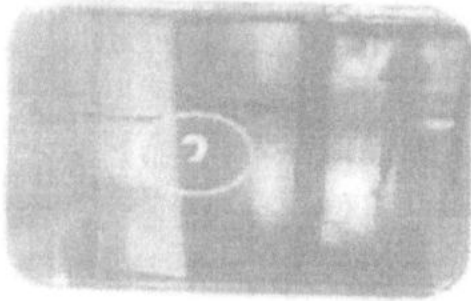
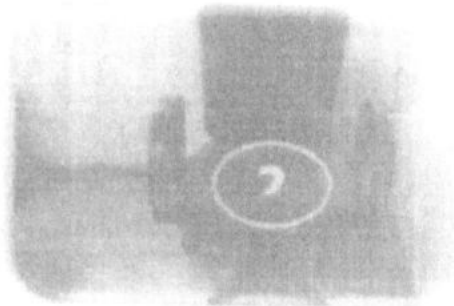
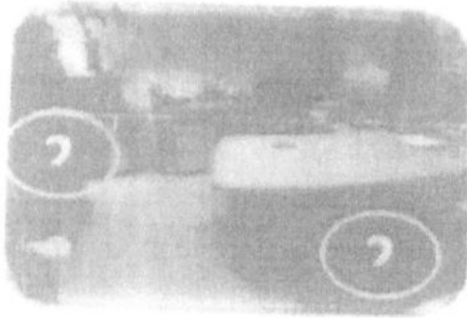
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

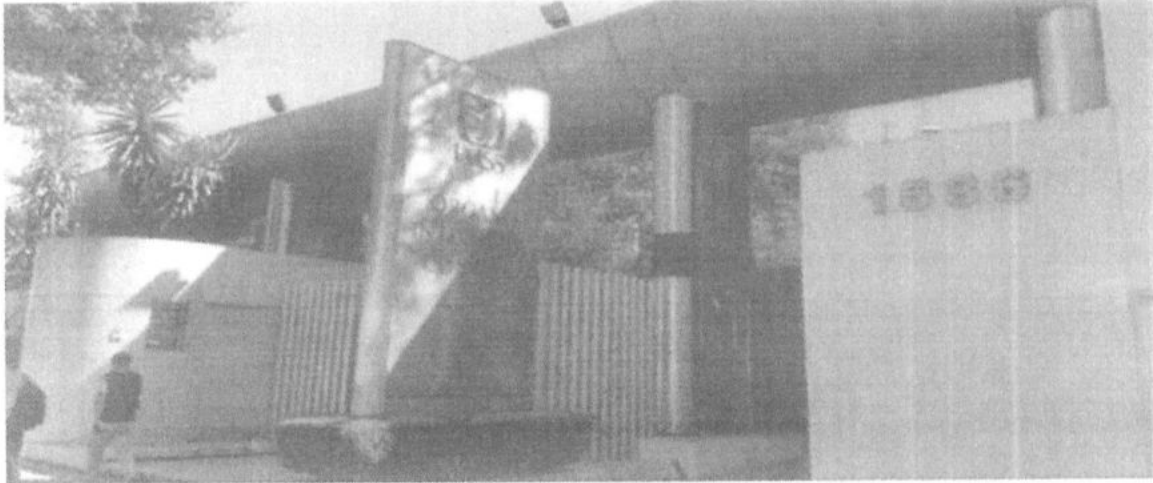
*[Handwritten mark]*

ANEXO 5  
MOBILIARIO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
Unidad de Administración  
Coordinación de Conservación y Servicios Generales  
Coordinación Técnica de Administración de Activos  
División de Arrendamiento y Comercialización

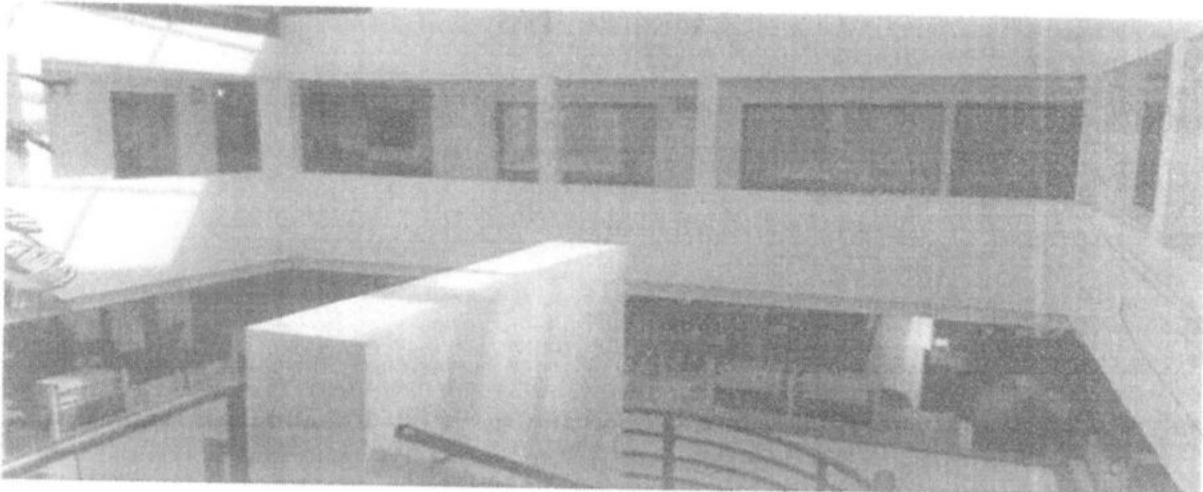
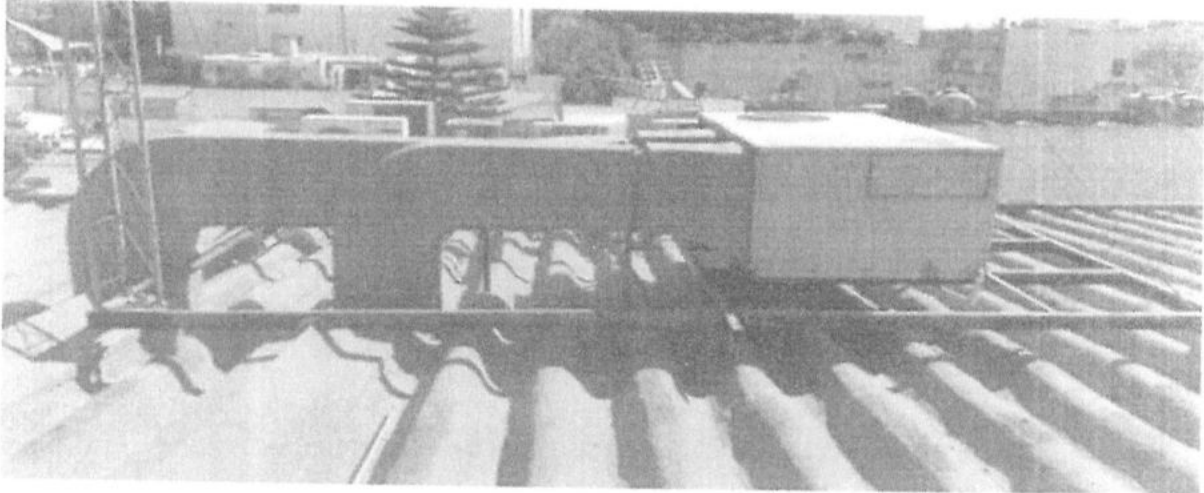


ANEXO  
REPORTE FOTOGRÁFICO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.





ANEXO  
REPORTE FOTOGRÁFICO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.



ANEXO  
REPORTE FOTOGRÁFICO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.





GOBIERNO DE  
MÉXICO



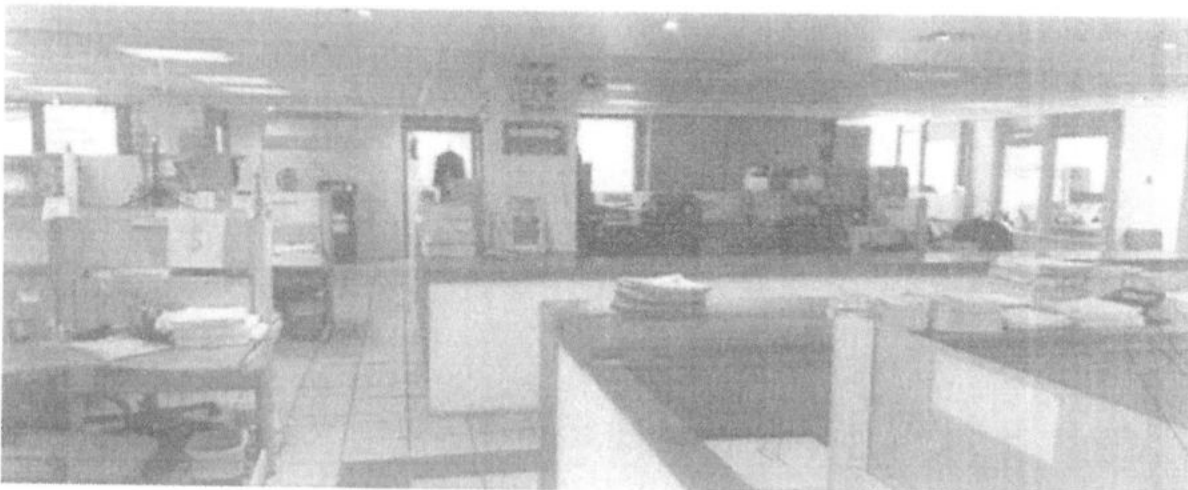
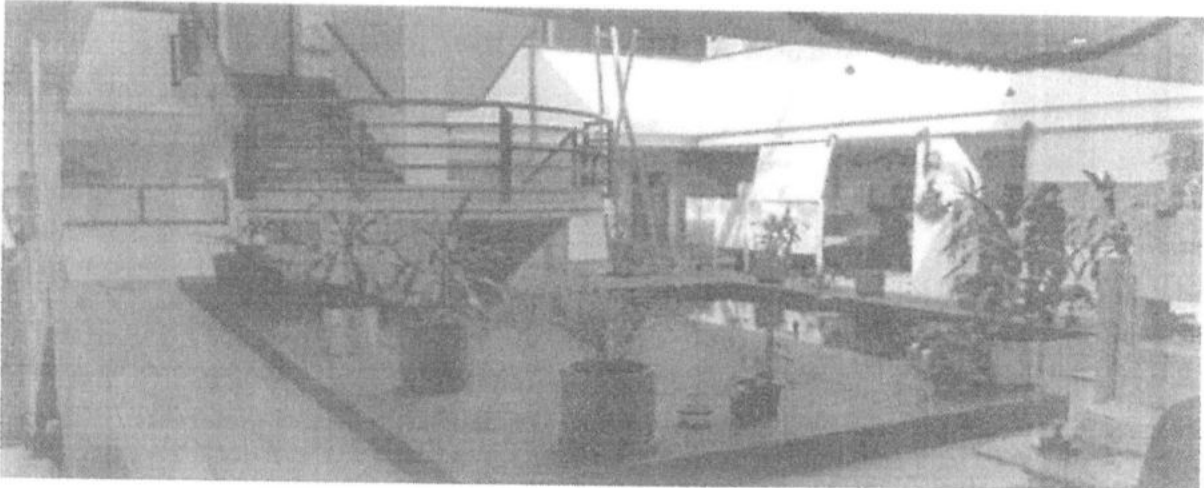
IMSS

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
Unidad de Administración  
Coordinación de Conservación y Servicios Generales  
Coordinación Técnica de Administración de Activos  
División de Arrendamiento y Comercialización

ANEXO

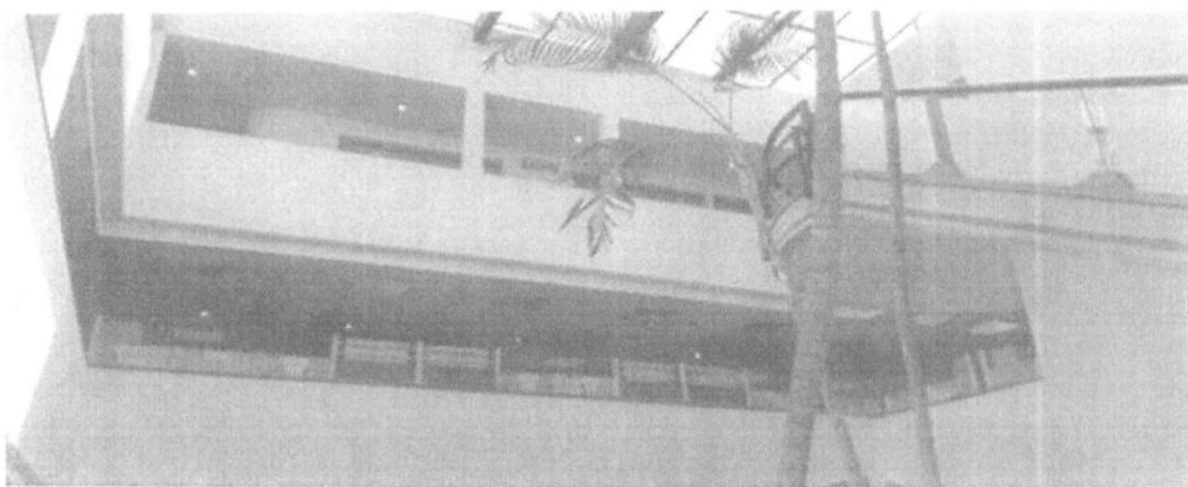
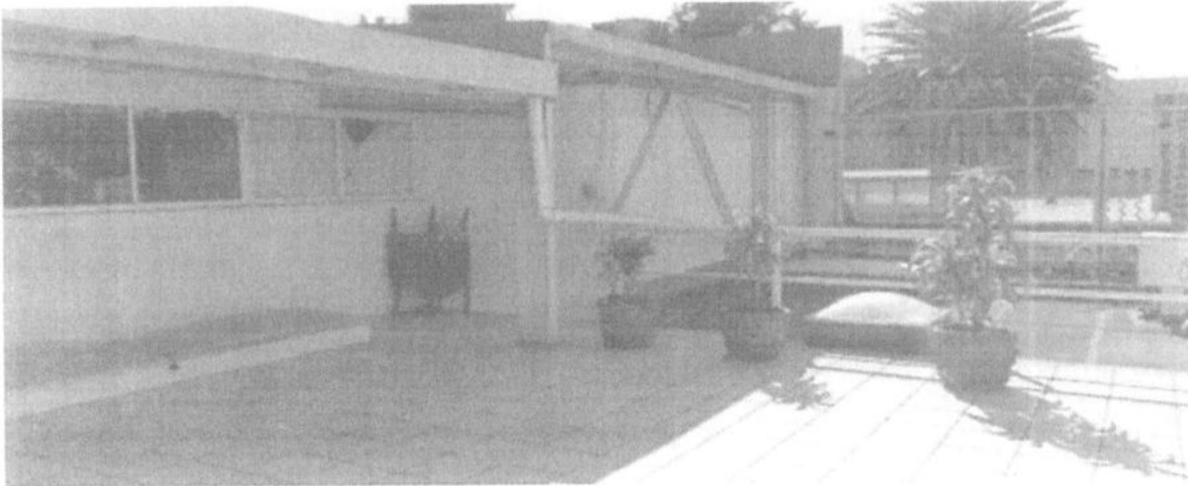
REPORTE FOTOGRÁFICO

Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

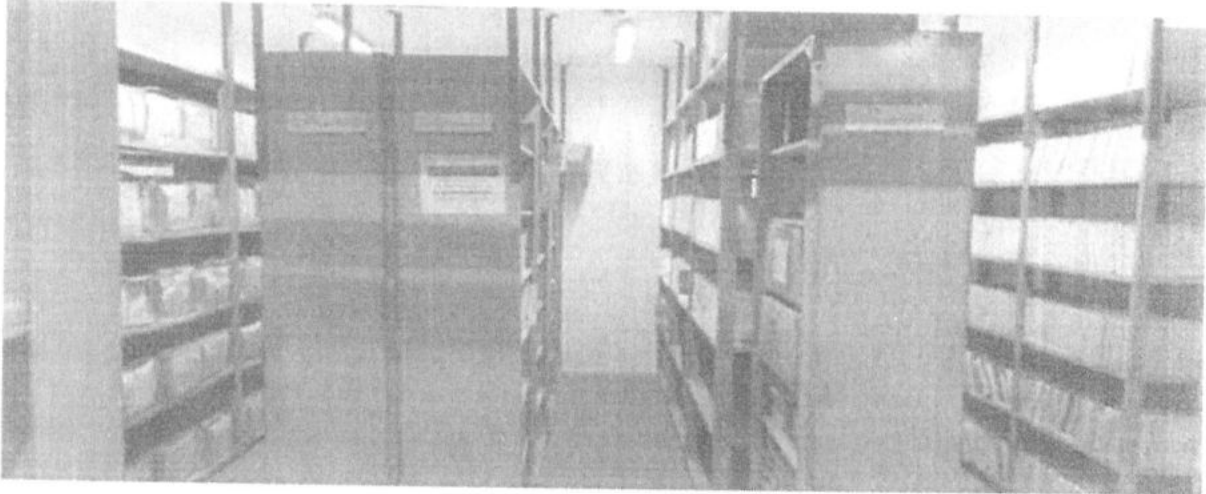


Calle Tokio No. 104, 4º Piso, Col. Juárez  
Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México., C. P. 06600.  
Tel. (55) 5238 2700, Ext. 11548, Directo 5286 9039

ANEXO  
REPORTE FOTOGRÁFICO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.



ANEXO  
REPORTE FOTOGRÁFICO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

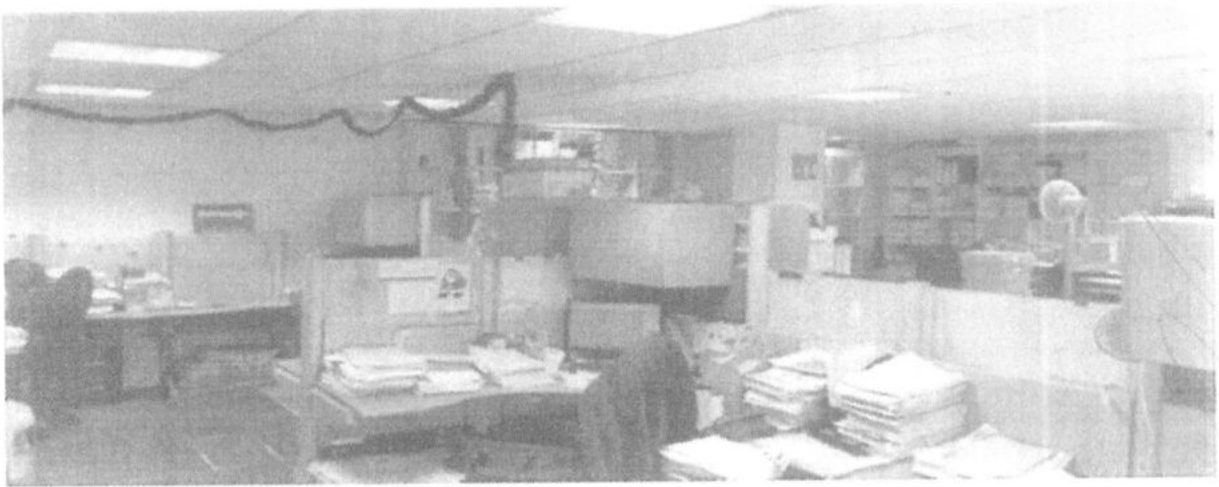
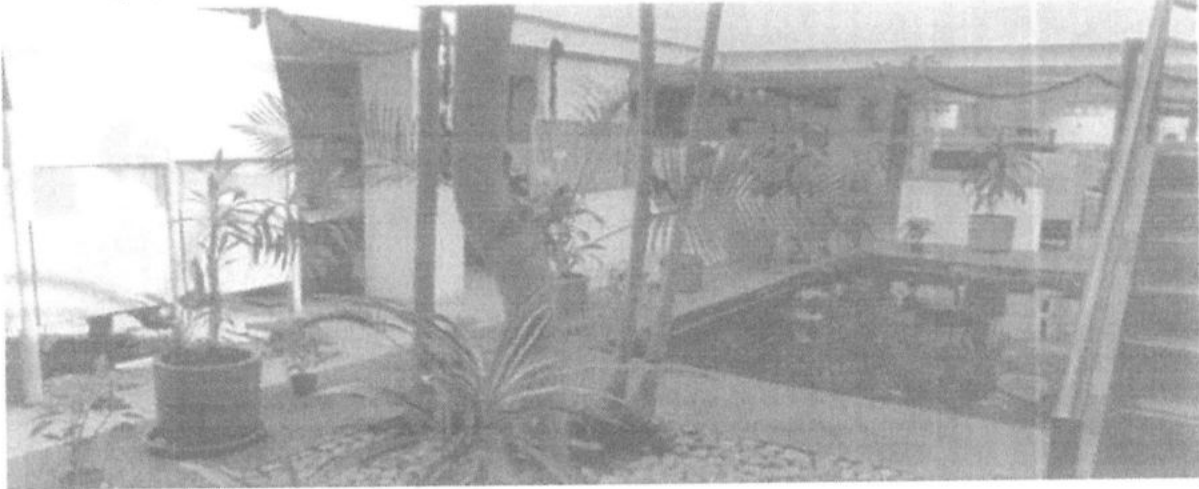


Se testan datos referentes a rostros en fotografía, por considerarse información confidencial de una persona física identificada o identificable y cuya difusión puede afectar la esfera privada de la misma, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
Unidad de Administración  
Coordinación de Conservación y Servicios Generales  
Coordinación Técnica de Administración de Activos  
División de Arrendamiento y Comercialización

ANEXO  
REPORTE FOTOGRÁFICO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.



Calle Tokio No. 104, 4° Piso, Col. Juárez  
Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México., C. P. 06600.  
Tel. (55) 5238 2700, Ext. 11548, Directo 5286 9039

ANEXO  
REPORTE FOTOGRÁFICO  
Avenida Revolución número 1586,  
Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, CDMX.

