**Contrato de Arrendamiento Inmobiliario que celebran por una parte, el Instituto Mexicano del Seguro Social, en calidad de Arrendatario, a quien en lo sucesivo se le denominará “EL INSTITUTO”, representado en este acto por la (el) C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada (Estatal o Regional) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **y Apoderado Legal, y por la otra, el C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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** *(sólo si no es nuevo arrendamiento)***, Declaraciones y Cláusulas:**

**A N T E C E D E N T E**

**Único.** Con fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **“LAS PARTES”** celebraron Contrato de Arrendamiento número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con vigencia del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, respecto del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en la Ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con una superficie rentable de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2 y \_\_\_ cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pesos \_\_/100 m.n.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y número Secuencial \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. *(En caso de que sea nueva contratación NO se deberá utilizar este apartado)*

**D E C L A R A C I O N E S**

1. **Declara “EL INSTITUTO”, por conducto de su representante que:**
   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.
   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.
   3. Su apoderado legal, la (el) C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada (Regional o Estatal) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tiene las facultades necesarias para suscribir el presente instrumento jurídico en representación de **“EL INSTITUTO”**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 268 A de la Ley del Seguro Social, así como 2, fracción IV, inciso a) 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Lic. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Titular de la Notaría Pública número \_\_\_\_, de la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 el Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE) con fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, bajo el folio número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25, fracción IV, de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.
   4. Para el cumplimiento de sus fines requiere de un inmueble, con la ubicación y condiciones apropiadas como lo es el que es objeto de este Contrato.
   5. Celebra el presente Contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el Código Civil Federal, el Código Civil para el Estado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el ACUERDO por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales y demás disposiciones jurídicas aplicables emitidas por las Secretarías de la Función Pública y de Hacienda y Crédito Público.
   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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(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 Jefatura de Servicios Administrativos y el Departamento de Conservación y Servicios Generales en el Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada (Estatal o Regional) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores del Contrato.

* 1. Existe la necesidad de (*arrendar o continuar arrendando, según sea el caso*) el inmueble materia del presente Contrato, habiendo sido considerado en el “Programa de Arrendamiento de inmuebles para el año 2023, IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario”, autorizado por su H. Consejo Técnico, mediante el Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.251022/315.P.DA, dictado en la sesión ordinaria de fecha 25 de octubre de 2022.
  2. Cuenta con el siguiente Registro Federal de Contribuyentes expedido por el Servicio de Administración Tributaria, con clave IMS421231145.
  3. Para los fines y efectos legales de este Contrato, señala como domicilio el ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.P. \_\_\_\_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **Declara “EL ARRENDADOR” que:**
   1. Por escritura número \_\_\_\_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, pasada ante la fe del Licenciado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, adquirió por (*compraventa/donación/permuta/adjudicación*) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ el inmueble ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con superficie de terreno de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m2, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. El inmueble objeto de este Contrato, cuenta con una superficie construida de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m2, un área rentable de \_\_\_\_\_\_\_\_m2 y \_\_ cajones de estacionamiento.
   3. El C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en su carácter de propietario del inmueble, manifiesta bajo protesta de decir verdad que cuenta con la capacidad legal suficiente para celebrar el presente Contrato y para obligarse en los términos del mismo, y se identifica con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, expedida a su favor por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*(En caso de que quien celebra el contrato sea apoderado legal, deberá señalar el documento con el que acredita su personalidad, conforme al texto siguiente:)*

II.3 El C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en su carácter de apoderado legal, acredita su personalidad en términos del testimonio de la escritura pública número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Licenciado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, titular de la Notaría Pública número \_\_\_\_\_, de la Ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, manifestando bajo protesta de decir verdad, que las facultades que le fueron conferidas no le han sido revocadas, modificadas, ni restringidas en forma alguna y que están vigentes.

*(En el caso de que el arrendador sea comodatario del inmueble, se deberá confirmar previamente que el contrato de comodato que tiene suscrito con el comodante, le faculte para poder dar en arrendamiento el inmueble. De ser el caso, se debe relacionar el contrato y la facultad expresa para que el comodatario arriende el inmueble)*

II.3 El C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en su carácter de (*comodatario, albacea, etc.*), 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, como lo acredita con (*el testimonio de la escritura pública número \_\_\_\_, pasada ante la fe del licenciado \_\_\_\_\_\_\_\_, titular de la Notaria Pública número \_\_\_\_\_, de la Ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, o copia certificada de la sentencia o acuerdo de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, emitido por el C. Juez \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, copia certificada del contrato de comodato, etc.,*) y se identifica con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, expedida a su favor por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, expedido por el Servicio de Administración Tributaria.
  2. El inmueble objeto de este instrumento tiene el número de cuenta predial \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y agua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, encontrándose al corriente en el pago de los mismos.
  3. Cuenta con el documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, en el cual consta el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo en sentido positivo, con número de folio \_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **(Anexo Dos)** así como el Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, con número de folio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(este documento debe tener la misma fecha de firma del contrato, porque sólo está vigente por un día)*, de conformidad con el artículo 32 D del Código Fiscal de la Federación, y del Acuerdo ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR del día 10 de diciembre de 2014, **(Anexo Tres)** *(Sólo aplica para aquellos arrendamientos con montos superiores a $300,000.00 más IVA). (En caso de no requerirse este documento, se deberán ajustar los números de Anexos sucesivos).*
  4. Cuenta con la Constancia de Situación Fiscal emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con número de oficio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; **(Anexo Cuatro)** esto, en cumplimiento al Acuerdo por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de la situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de junio de 2017.
  5. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para su ocupación.
  6. 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.
  7. Acepta sujetarse a la normatividad para el arrendamiento de inmuebles por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, establecida por las Secretarías de la Función Pública, y de Hacienda y Crédito Público, así como a los Lineamientos y Políticas que **“EL INSTITUTO”** aplica en materia de arrendamiento inmobiliario, las cuales pueden ser consultadas en la siguiente liga: <http://reposipot.imss.gob.mx/arrendamiento/Normatividad%20CTAA%202022/>
  8. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar, el ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Código Postal \_\_\_\_\_, en la Ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **Declaran “LAS PARTES” que:**
   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.

*(La siguiente Declaración sólo se utilizará si es continuación del arrendamiento)*

* 1. Con la celebración del presente instrumento, dan continuidad a la ocupación del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, referido en el Antecedente Único de este instrumento.
  2. Conformes con las declaraciones anteriores, se reconocen plenamente la personalidad y capacidad jurídica con las que comparecen, por lo que es su voluntad celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, sujetándose a las siguientes:

**C L Á U S U L A S**

**Primera.- Objeto del contrato y localización del inmueble:**

Con la firma de este contrato, **“EL ARRENDADOR”** concede en arrendamiento a “**EL INSTITUTO**” el inmueble ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el cual comprende una superficie rentable de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m2 y \_\_\_ cajones de estacionamiento, en lo sucesivo **“EL INMUEBLE”**. *(Se incluirá el siguiente texto, únicamente cuando se encuentre amueblado el inmueble:* el cual se encuentra amueblado, atendiendo la descripción del mobiliario que se plasma en el **Anexo Seis.***)*

**Segunda.- Acta administrativa de entrega recepción de “EL INMUEBLE”:**

**“EL ARRENDADOR”** reconoce haber entregado a **“EL INSTITUTO”** **“EL INMUEBLE”**, en las condiciones físicas adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido en este Contrato, las cuales se especifican en el acta administrativa de entrega recepción que integra el **Anexo Cinco** de este contrato, debidamente firmada por **“LAS PARTES”**, o por quienes éstos designen; acompañada de los planos arquitectónicos y el catálogo de fotografías, en las cuales se observan las condiciones físicas en las que **“EL INSTITUTO”** recibe **“EL INMUEBLE”**. *(En caso de que el inmueble se encuentre amueblado, se incluirá el siguiente texto:* el cual se encuentra amueblado conforme a lo establecido en el **Anexo Seis** para su uso.*)*

*(Incluir el siguiente texto en caso de Nuevo arrendamiento)*

Asimismo, **“EL ARRENDADOR”** otorga un mes de gracia a favor de **“EL INSTITUTO”**, sin pago de renta, a partir de la fecha de firma del presente contrato, a fin de que realice la mudanza y adecuaciones necesarias para la ocupación de **“EL INMUEBLE”**.

**Tercera.- Uso de “EL INMUEBLE”:**

**“EL INMUEBLE”** se destinará para los fines y usos que **“EL INSTITUTO”** libremente determine, en la inteligencia que su destino inmediato es para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

**“EL ARRENDADOR”** autoriza que **“EL INSTITUTO”** permita a terceros el uso parcial de **“EL INMUEBLE”**, a título gratuito u oneroso, sin que el primero tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

**Cuarta.- Conservación de “EL INMUEBLE”:**

**“EL ARRENDADOR”** hará las reparaciones mayores necesarias para conservar **“EL INMUEBLE”** en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado en este contrato y conviene que, tratándose de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de diez (10) días naturales después de recibido el aviso por escrito de **“EL INSTITUTO”**, éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores, con independencia de la aplicación de la pena convencional que se genere.

**“EL ARRENDADOR”** se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra **“EL INSTITUTO”** por los defectos o vicios ocultos de **“EL INMUEBLE”**, derivado de la remodelación y adecuación realizada por **“EL ARRENDADOR”** al mismo. **“EL INSTITUTO”** se compromete a realizar las reparaciones de aquellos deterioros mínimos que sean causados por las personas que ocupen **“EL INMUEBLE”**.

*(En caso de contar con mobiliario se incluirá lo siguiente:* **“EL INSTITUTO”** se compromete a mantener en las mismas condiciones el mobiliario recibido, señalado en el **Anexo Seis**,para los fines descritos en el 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 contrata y que se consideren en la justipreciación, y en caso de deterioro natural por su uso, **“EL ARRENDADOR”** deberá reponer el mobiliario a satisfacción de **“EL INSTITUTO”**.)

**Quinta.- De las mejoras, adaptaciones e instalaciones:**

**“EL ARRENDADOR”** autoriza a **“EL INSTITUTO”** para que lleve a cabo las mejoras y adaptaciones mínimas, así como para que instale los equipos especiales en **“EL INMUEBLE”**, reconociendo que **“EL INSTITUTO”** por dichas causas no incurrirá en responsabilidad alguna por las obras que realice, al no modificar o afectar la estructura original, instalaciones y equipos propios del mismo. Para la realización de cualquier otra obra, **“EL INSTITUTO”** solicitará por escrito la autorización de **“EL ARRENDADOR”**.

**“EL INSTITUTO”** será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que haya realizado o realice con sus propios recursos, así como de los bienes muebles que introduzca en **“EL INMUEBLE”**, y podrá retirarlas en cualquier momento durante la vigencia o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de **“EL ARRENDADOR”**; estas adaptaciones e instalaciones quedarán a beneficio de **“EL ARRENDADOR”**, si llegase a un acuerdo con **“EL INSTITUTO”** sobre el pago de su importe; en caso contrario, **“EL INSTITUTO”** podrá retirarlas o, discrecionalmente dejarlas, ya sea total o parcialmente a beneficio de **“EL INMUEBLE”**. *(Se incluirá el siguiente texto en caso de que el inmueble cuente con mobiliario:* excepto los bienes muebles descritos en el **Anexo Seis.***)*

**Sexta.- Siniestros:**

**“EL INSTITUTO”** no será responsable de los daños y perjuicios causados a **“EL INMUEBLE”** por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o de fuerza mayor, con apoyo en lo dispuesto por los artículos 2436 y 2483, fracción VI, del Código Civil Federal, sus correlativos del Código Civil para el Estado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y demás relativos y aplicables.

Para el caso de siniestros no imputables a **“EL INSTITUTO”**, **“EL ARRENDADOR”** lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de **“EL INSTITUTO”** así convenga a sus intereses.

**“LAS PARTES”** convienen que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se pudiera seguir utilizando **“EL INMUEBLE”**, se dará por terminado anticipadamente este Contrato.

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

**Séptima.- Importe de la renta:**

**“EL INSTITUTO”** pagará a **“EL ARRENDADOR”** o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pesos \_\_/100 m.n.) más IVA, a partir del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y número Secuencial \_\_\_\_\_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. *(Asentar el texto como se establezca en el documento emitido por INDAABIN; que puede ser como está escrito o “Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica.”)*

**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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, acompañados del resultado de la consulta al módulo de opinión de cumplimento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social, del mismo día de la fecha en que se presente; el documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, en el cual conste el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo, así como la Constancia de Situación Fiscal emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Los pagos de renta se realizarán mediante transferencia electrónica, a través del esquema electrónico que **“EL INSTITUTO”** tiene en operación, para lo cual **“EL ARRENDADOR”** proporciona la cuenta número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del banco \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a nombre de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; 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 2023, 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 **“EL INMUEBLE”**. Se exceptúan aquellos de reparación y mantenimientos preventivos y correctivos del sistema contra incendios, planta de energía eléctrica, elevadores y equipo especial con el que cuente **“EL INMUEBLE”**, así como cualquier reparación mayor que éste sufra, los cuales serán cubiertos por **“EL ARRENDADOR”** incluyendo el impuesto predial.

**“EL INSTITUTO”** se compromete a pagar el mantenimiento de **“EL INMUEBLE”** sobre los conceptos que no se señalan en el párrafo que antecede, tales como instalación hidrosanitaria, acabados interiores, limpieza general, iluminación y consumibles.

**Décima.- Vigencia del Contrato:**

La vigencia del presente Contrato será del\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 2023, 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 de **“EL INMUEBLE”**, podrá sin penalización alguna a su cargo, dar por terminado el presente Contrato en cualquier momento, dando aviso por escrito a **“EL ARRENDADOR”** con treinta (30) días naturales de anticipación, señalando fecha y hora para la formalización de la entrega de **“EL INMUEBLE”**, a través de Acta administrativa de entrega recepción que será suscrita por **“LAS PARTES”**.

**Décima Primera.- Subsistencia del contrato:**

**“LAS PARTES”** convienen que el presente Contrato de Arrendamiento, subsistirá aún en el caso de que **“EL INSTITUTO”** cambie de denominación o de que las unidades administrativas ocupantes de **“EL 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 a **“EL 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 de **“EL INMUEBLE”** o de visitas de inspección, otorgándole para ello un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que se le notifique el requerimiento por oficio.

Al término del plazo anterior, y de haber recibido el informe por escrito de **“EL ARRENDADOR”**, **“EL INSTITUTO”** procederá a valorar lo manifestado por aquel, así como el contenido de las documentales que en su caso exhiba, procediendo a dictar el acuerdo respectivo, para dar por iniciado o no el procedimiento de rescisión del contrato de arrendamiento, el cual deberá notificar a **“EL ARRENDADOR”**.

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

1. **“EL INSTITUTO”**,dentro de los siguientes cinco (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 quince (15) días hábiles siguientes a aquél en que surta efectos la notificación, para hacer valer su derecho de audiencia, debiendo exponer dentro del plazo concedido lo que a su derecho convenga, y en su caso, aportar las pruebas con las que cuente.
2. Las notificaciones se harán en el domicilio de **“EL ARRENDADOR”** señalado en el presente contrato. En todo caso, el servidor público de **“EL INSTITUTO”** que realicelanotificación, en adelante **“EL NOTIFICADOR”**, deberá cerciorarse del domicilio de **“EL ARRENDADOR”** y deberá entregar original del oficio que se notifique y señalar la fecha y hora en que la notificación se efectúa, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o a recibir el oficio a notificar, se hará constar en el acta de notificación, sin que ello afecte su validez.
3. Las notificaciones personales se entenderán con **“EL ARRENDADOR”**, y de no encontrarse, **“EL NOTIFICADOR”** dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio, para que el interesado espere a una hora fija del día hábil siguiente. Si el domicilio se encontrare cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más inmediato.
4. 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 encontrase cerrado el domicilio, la notificación se realizará por instructivo, el cual se fijará en un lugar visible del domicilio.
5. De las diligencias en que conste la notificación, **“EL NOTIFICADOR”** tomará razón por escrito, la cual deberá contener por lo menos:
6. El nombre de **“EL ARRENDADOR”**.
7. Las disposiciones legales en que se sustente.
8. El lugar, fecha y firma del interesado o su apoderado legal.
9. 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.
10. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público que realiza la notificación, y
11. El señalamiento de que el expediente respectivo queda a disposición de “**EL ARRENDADOR**” para su consulta, señalando horario y domicilio para ello.
12. Una vez que **“EL ARRENDADOR”** presente su escrito de respuesta y las pruebas en su caso, **“EL INSTITUTO”** contará con cinco (5) días hábiles a partir de su recepción, para acordar su admisión y señalar plazo para su desahogo, lo cual notificará a **“EL ARRENDADOR”.**
13. Concluida la tramitación del procedimiento y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de **“EL ARRENDADOR”** por el término de cinco (5) días hábiles contados a partir del siguiente a su notificación, para que en su caso formule alegatos, los que serán tomados en cuenta por **“EL INSTITUTO”** al dictar la resolución.
14. 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 diez (10) días hábiles, la cual deberá contener lo siguiente:
15. Nombre de “**EL ARRENDADOR”**.
16. El análisis de las cuestiones planteadas por “**EL ARRENDADOR”**, en su caso.
17. La valoración de las pruebas aportadas.
18. Los fundamentos y motivos que sustenten la resolución.
19. La declaración sobre la procedencia de la rescisión del contrato.
20. Los términos, en su caso, para llevar a cabo la entrega de **“EL INMUEBLE”**, y de ser procedente, la reparación de los daños y perjuicios causados a **“EL INSTITUTO”** por **“EL ARRENDADOR”**.
21. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite.
22. La resolución será notificada a **“EL ARRENDADOR”** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su emisión, haciéndole saber el derecho que tiene para interponer el recurso de revisión previsto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Para el caso de que sea **“EL ARRENDADOR”** quien desee dar por rescindido el presente Contrato de Arrendamiento, deberá acudir ante los Tribunales Federales de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Décima Tercera.- Pena convencional:**

**“LAS PARTES”** convienen que en caso de incumplimiento por parte de **“EL ARRENDADOR”** a lo pactado en el presente instrumento jurídico, **“EL INSTITUTO”** aplicará lo establecido en el Código Civil Federal en los artículos 1839, 1840, 1844, y demás artículos que resulten aplicables, así como sus correlativos del Código Civil para el Estado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**“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 (10) días naturales contados a partir del día siguiente a aquel en que se le haga del conocimiento por escrito, para efectuar las reparaciones mayores necesarias para conservar **“EL INMUEBLE”** en estado satisfactorio para el uso estipulado; así como de realizar aquellas reparaciones urgentes e indispensables, salvo los casos en los que exista justificación por su atraso, derivado de caso fortuito o fuerza mayor, o que los trabajos requieran horarios especiales para evitar suspender los servicios prioritarios que realizan las áreas instaladas en **“EL INMUEBLE”**, previa autorización de **“EL INSTITUTO”**, éste aplicará un 2.5% (dos punto cinco por ciento) al importe de la renta mensual sin incluir el IVA por cada día de atraso por concepto de pena convencional, quedando autorizado **“EL INSTITUTO**” para aplicarlas y deducir su monto del importe de las rentas de los meses posteriores a su generación, así como los gastos que se efectúen por la reparación.

Cuando por causa delincumplimiento por parte de **“EL ARRENDADOR”** se tenga que aplicar la pena convencional por más de una ocasión, **“EL INSTITUTO”** podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato, aplicándose lo descrito en la Cláusula Décima Segunda del presente contrato.

**Décima Cuarta.- Pago en caso de terminación anticipada o rescisión:**

A la terminación o rescisión de este Contrato, **“EL INSTITUTO”** cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se efectúe la entrega de **“EL INMUEBLE”** a **“EL ARRENDADOR”**.

**Décima Quinta.- Devolución de “EL INMUEBLE”:**

**“EL INSTITUTO”** se obliga a devolver **“EL INMUEBLE”** a **“EL ARRENDADOR”** con el deterioro natural causado por el uso, debiendo restablecerlo en su caso, al estado en que se recibió, de conformidad con el **Anexo Cinco** (y el **Anexo Seis**,en su caso),tomando en cuenta el catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se encuentra el mismo.

La devolución de **“EL INMUEBLE”** la realizará **“EL INSTITUTO”** mediante la firma del acta administrativa de entrega recepción que se instrumente para el efecto por **“LAS PARTES”**, ~~e~~n 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 Civil para el Estado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Código Federal de Procedimientos Civiles, Código de Procedimientos Civiles para el Estado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, disposiciones que al efecto emita la Secretaría de la Función Pública y demás normativa aplicable a **“EL INSTITUTO”**.

**Décima Séptima.- Jurisdicción e interpretación:**

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, **“LAS PARTES”** se someten expresamente a los Tribunales Federales de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, renunciando al fuero que pudiera corresponderles, en razón de su domicilio presente o futuro.

**Décima Octava.- Relación de Anexos:**

**Anexo Uno.-** Dictamen Previo de Disponibilidad Presupuestal.

**Anexo Dos.-** Documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, donde consta el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo.

**Anexo Tres**.- Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social. *(Este anexo en el caso de que el monto del contrato exceda de $300,000.00)*

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

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

**Anexo Seis.-** Descripción del mobiliario comprendido en el inmueble objeto del presente contrato. *(Este Anexo se utilizará cuando el inmueble arrendado tenga mobiliario)*

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

|  |  |
| --- | --- |
| **“EL INSTITUTO”**  **C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Apoderado Legal**  **Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **“EL ARRENDADOR”**  **C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

|  |  |
| --- | --- |
| **“Administradores del Contrato”** | |
| **C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Jefe de Servicios Administrativos del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada** | **C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Jefe del Departamento de Conservación y Servicios Generales del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada** |
| **“Testigo”**  **C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **“Testigo”**  **C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

*(En caso de que el o los testigos sean servidores públicos, se deberá asentar el cargo que ostentan, derivado de los criterios emitidos por el Comité de Transparencia del IMSS. Asimismo, las firmas y rúbricas no deberán plasmarse sobre el texto del documento por ninguno de los signatarios.)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **“Validó”**  Revisó los aspectos técnicos legales, del proyecto de contrato de arrendamiento, para efectos de lo dispuesto en el numeral 15 de los Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal, y los artículos 5 y 75, fracción III, del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Lic. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos**  La validación y revisión técnico-legal no versó sobre la justificación, procedimiento, términos y condiciones de la contratación, ni del resultado de la investigación de mercado correspondiente, ni se pronuncia sobre la procedencia y/o viabilidad de los aspectos técnicos, económicos y demás circunstancias que determinaron procedentes las áreas requirente, técnica y contratante, los cuales corresponden al ámbito de responsabilidad de la Dirección de Administración, por conducto de la Jefatura de Servicios Administrativos del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada, como instancia facultada para emitir, difundir y analizar, en los términos de las disposiciones legales aplicables, las normas específicas para arrendamientos, así como los relativos a la terminación anticipada, o bien, a la rescisión administrativa de dichas contrataciones, en términos del artículo 69, fracción II, del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social. |  |

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y número de proveedor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, celebrado entre \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y el Instituto Mexicano del Seguro Social.