



Delegación Estatal en Aguascalientes  
 Jefatura de servicios Administrativos  
 Departamento de Conservación y Servicios  
 Generales  
 Oficina de Servicios Complementarios  
 Oficiala de Partes



**Contrato de Arrendamiento Inmobiliario que celebran por una parte, el Instituto Mexicano del Seguro Social, a quien en lo sucesivo se le denominará "El Instituto", representado en este acto por el C.P. Diego Martinez Parra, en su carácter de Delegado Estatal En Aguascalientes y por la otra, La C. Jorge Romo Muñoz en su carácter como propietaria a quien en lo sucesivo se le denominará "El Arrendador", a quienes en forma conjunta se les denominará "Las Partes", al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:**

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de febrero de 2016, celebraron Contrato de Arrendamiento número S6M0078 respecto del inmueble ubicado en **Avenida Circunvalación Norte, Esquina con Carretera Panamericana "Centro Comercial Romo"** en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie rentable de 1236.84m<sup>2</sup>, pactando una renta mensual de \$23,971.20 (veintitres mil novecientos setenta y un pesos 20/100 M.N.) mas IVA menos la retención del Impuesto sobre la Renta, en apego a la Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica número Secuencial A-2788-I-GDL de fecha 25 de febrero de 2011, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

### DECLARACIONES

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

- I.1. Es un Organismo Público 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. Su apoderado legal, el **C.P. Diego Martinez Parra**, en su carácter de **Delegado Estatal en Aguascalientes**, 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 80033 de fecha 07 de febrero de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Jose Ignacio Senties Laborde, Titular de la Notaría número 104 de la Ciudad de México y del patrimonio inmueble federal, en la que consta la protocolización de su nombramiento como Delegado Estatal en Aguascalientes, con las facultades que le confiere la Ley del Seguro Social, 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.
- I.3. 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.4. Para el cumplimiento de sus fines requiere del inmueble, con la ubicación y condiciones apropiadas como lo es el inmueble objeto de este Contrato.
- I.5. Celebra el presente Contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria (LFPRH) y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales.

**MÉXICO**

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



Delegación Estatal en Aguascalientes  
 Jefatura de servicios Administrativos  
 Departamento de Conservación y Servicios  
 Generales  
 Oficina de Servicios Complementarios  
 Oficiala de Partes



Código Civil Federal y demás disposiciones jurídicas aplicables emitidas por la Secretaría de la Función Pública.

- I.6. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente Contrato cuenta con disponibilidad de recursos suficientes en la partida presupuestal 42 06 1302 "Alquiler de Inmuebles y Cajones de Estacionamiento", tal y como se establece en el Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo Número 0000004467-2017 de fecha 09 de enero de 2017.

Asimismo, la cuenta se encuentra debidamente autorizada por el H. Consejo Técnico con fundamento en el artículo 264, Fracción VI, de la Ley del Seguro Social.

La aplicación de los recursos correspondientes a los ejercicios subsecuentes al de la firma del presente instrumento jurídico se sujetará a la aprobación del presupuesto de Egresos de la Federación de cada ejercicio, que para tal efecto emita la H. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión.

- I.7. La Jefatura de Servicios Administrativos de la Delegación Aguascalientes y el Departamento de Conservación y Servicios Generales de la Delegación Aguascalientes fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores del Contrato.
- I.8. Que existe la necesidad de continuar con el arrendamiento del inmueble del presente Contrato, habiendo sido considerado en el "Programa de Arrendamiento de Inmuebles para el año 2017 IMSS-Arendatario Régimen Ordinario", autorizado por su H. Consejo Técnico, con acuerdo número ACDO.SA2.HCT.141216/380.P.DA, de fecha 14 de diciembre de 2016.
- I.9. Como se indicó en el capítulo de Antecedentes, con fecha 11 de febrero de 2016, celebraron Contrato de Arrendamiento número S6M0078 respecto del inmueble ubicado en **Avenida Circunvalación Norte, Esquina con Carretera Panamericana "Centro Comercial Romo"** en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie rentable de 1236.84m<sup>2</sup>, pactando una renta mensual de \$23,971.20 (veintitres mil novecientos setenta y un pesos 20/100 M.N.) mas IVA menos la retención del Impuesto sobre la Renta, en apego a la Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica número Secuencial A-2788-I-GDL de fecha 25 de febrero de 2011, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- I.10. Para los fines y efectos legales de este Contrato, señala como domicilio, el ubicado en la **Avenida Alameda No 704 Colonia del Trabajo C.P. 20180 Aguascalientes, Aguascalientes.**

## II. Declara "El Arrendador" por conducto de su Administrador Único que:

- II.1. Mediante testimonio de la escritura número 937 de fecha 26 de febrero de 1986, pasada ante la fe del Licenciado Mario Lopez Hernandez, Notario Público número 21, el C. Jorge romo Muñoz adquirió por compra que hizo a [REDACTED] un terreno ubicado en **Avenida Circunvalación Norte, Esquina con Carretera Panamericana**, en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes
- II.2. El inmueble ubicado en calle **Avenida Circunvalación Norte, Esquina con Carretera Panamericana "Centro Comercial Romo"** en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, cuenta con una superficie rentable de 1,236.84 m<sup>2</sup>.
- II.3. El C. Jorge Romo Muñoz en su carácter de propietario, 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.



**MÉXICO**

GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



Delegación Estatal en Aguascalientes  
 Jefatura de servicios Administrativos  
 Departamento de Conservación y Servicios  
 Generales  
 Oficina de Servicios Complementarios  
 Oficiala de Partes

**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 de la Subdelegación Metropolitana Norte.

"El Arrendador" se obliga a no estorbar, ni interferir de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables.

"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 ocho días hábiles, 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.

"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, para los fines descritos en la Cláusula Primera y tercera 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 incurrió en responsabilidad alguna por las obras que realizó, al no haber modificado o afectado 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 propietaria 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 o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento del "ARRENDADOR", estas adaptaciones e instalaciones quedaran a beneficio de "El Arrendador", si se llegase a un acuerdo con "El Instituto" sobre el pago de su importe, en caso contrario, "El Instituto" podrá retirarlas o, discrecionalmente, dejarlas ya sea total o parcialmente a beneficio del inmueble arrendado.

**Sexta.- Siniestros:**

"El Instituto" no será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o de fuerza mayor, con apoyo en lo dispuesto por los Artículos 2436 y 2483, fracción VI, del Código Civil Federal.

MEXICO  
GOBIERNO DE LA REPUBLICA



Delegación Estatal en Aguascalientes  
Jefatura de servicios Administrativos  
Departamento de Conservación y Servicios Generales  
Oficina de Servicios Complementarios  
Oficiala de Partes



Para el caso de siniestros no imputables a "El Instituto", "El Arrendador" lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de "El Instituto" así convenga a sus intereses.

"Las partes" convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se pueda seguir utilizando el inmueble, se dará por terminado anticipadamente el Contrato.

En caso de sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o de fuerza mayor, "El Arrendador" se obliga a entregar a "El Instituto" un dictamen estructural avalado por peritos autorizados por el Ayuntamiento, 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 \$23,971.20 (veintitrés mil novecientos setenta y un pesos 20/100 M.N.) más IVA menos la retención del impuesto sobre la renta, a partir del 01 de enero al 31 de diciembre del 2017**, tomando como referencia el monto que señala la Certificación de Justipreciación de Renta Electrónica número No. A-2788-I-GDL secuencial No. 02-11-0059 de fecha 25 de febrero de 2011, emitida 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 los recibos correspondientes, resaltando que para el mes de diciembre deberá presentar la factura antes de cierre del ejercicio presupuestal correspondiente, con objeto de que sean consideradas para su pago, en las oficinas de "El Instituto", ubicadas en la Av. Alameda No. 704, Colonia del Trabajo de la ciudad de Aguascalientes, Ags.

#### 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 y elevadores, así como cualquier reparación mayor que sufra el inmueble, los cuales serán cubiertos por "El Arrendador" incluyendo el Impuesto Predial.

#### Décima.- Vigencia del Contrato:

La vigencia del presente Contrato será **del 01 de enero al 31 de diciembre del 2017** 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 **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.**



**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.- Rescisión del contrato:**

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con (30) treinta días de anticipación.

**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 urgencias 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” este aplicara un 2.5 % al importe de renta mensual sin incluir IVA 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) a su generación, así como los gastos que se efectúen por la reparación.

**Décima Cuarta.- Pago en caso de terminación 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 reestablecerlo al estado en que se recibió, de conformidad con los **Anexos Uno y Dos**, 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 al efecto por “Las Partes”, y en la que conste la conformidad de “EL ARRENDADOR”.

**Décima Sexta.- Disposiciones legales aplicables:**

“Las partes” convienen que todo lo no previsto en el presente Contrato, se regirá por las disposiciones previstas en la Ley 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.



Delegación Estatal en Aguascalientes  
Jefatura de servicios Administrativos  
Departamento de Conservación y Servicios  
Generales  
Oficina de Servicios Complementarios  
Oficiala de Partes



**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 Aguascalientes, Ags. Renunciando al fuero que pudiera corresponderles, en razón de su domicilio presente o futuro.

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

**Anexo Uno.-** Planos arquitectónicos y acta circunstanciada de recepción del inmueble.

**Anexo Dos.-** Catálogo de fotografías.

Previa lectura y debidamente enteradas "Las partes" del contenido, alcance y fuerza legal del presente Contrato, en virtud de que se ajusta a la expresión de su libre voluntad y que su consentimiento no se encuentra afectado por dolo, error, mala fe ni otros vicios de voluntad, lo firman y ratifican en todas sus partes, por quintuplicado, en Aguascalientes, Aguascalientes el día 13 de febrero de 2017, quedando un ejemplar en poder de "El Arrendador" y los restantes en poder de "El Instituto".

**"EL INSTITUTO"**

**C.P. DIEGO MARTINEZ PARRA**  
APODERADO LEGAL  
Y DELEGADO ESTATAL

**"EL ARRENDADOR"**

**C. JORGE ROMO MUÑOZ**  
PROPIETARIO

**TESTIGOS**

**LIC. CARLOS ALBERTO RAMIREZ VELA**  
JEFE DELEGACIONAL DE SERVICIOS  
JURÍDICOS

**C.P. JULIO CESAR VELARDE VAZQUEZ**  
JEFE DELEGACIONAL DE SERVICIOS  
ADMINISTRATIVOS

**ING. JOSÉ PEDROZA ARREDONDO**  
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE  
CONSERVACIÓN Y SERVICIOS GENERALES

**ING. JORGE CARREON DE LA TORRE**  
TITULAR DE LA SUBDELGACION  
METROPOLITANA NORTE

000 05



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
SEGURIDAD Y SOLIDARIDAD SOCIAL

DELEGACIÓN ESTATAL EN AGUASCALIENTES  
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
DEPARTAMENTO DE CONSERVACION Y SERVICIOS GENERALES

"ACTA ADMINISTRATIVA DE RECEPCION DEL INMUEBLE ARRENDADO"

En la ciudad de Aguascalientes, Ags siendo las once horas del día 13 de febrero de 2017, nos constituimos en el inmueble Ubicado en Avenida Circunvalación Norte, Esquina con Carretera Panamericana "Centro Comercial Romo, que ocupa el Instituto Mexicano del Seguro Social en calidad de Arrendamiento, de acuerdo al contrato celebrado el 13 de febrero de 2017 y destinado para Subdelegación Norte.

El C.P. Jorge Romo Muñoz en su carácter de arrendador, C.P. Diego Martínez Parra, Delegado Estatal, el C.P. Julio Cesar Velarde Vázquez.- Jefe de Servicios administrativos, Ing. Jorge Carreon de La Torre.- Titular de la Subdelegación Norte, Ing. José Pedroza Arredondo.-Jefe Depto. De Conservación y Servicios Grales.

El arrendador en este acto entrega la posesión física y jurídica del inmueble objeto de la presente acta a los representantes del Instituto Mexicano del Seguro Social, en las condiciones adecuadas para su inmediata utilización, y en estado de servicio para el uso convenido, quienes lo reciben de acuerdo a las atribuciones Institucionales para dar cumplimiento al contrato de arrendamiento celebrado, de conformidad con lo que se establece a continuación:

Al corriente en el pago de los servicios y derechos de agua, energía eléctrica y telefonía, tal y como se acredita con los respectivos recibos que en este acto entrega el Arrendador (anexo 1).

Inventario de bienes propiedad del Arrendador según cédula descriptiva (anexo 2).

Los representantes del IMSS reciben el inmueble de acuerdo a las condiciones antes indicadas, en la inteligencia de que en caso de existir vicios ocultos, su saneamiento queda bajo la responsabilidad del Arrendador.

Hechas las manifestaciones anteriores y efectuada la recepción física y jurídica del inmueble aludido y no habiendo otro asunto que tratar, se cierra la presente firmada al calce las personas que en ella intervinieron, para todos los efectos legales a que haya lugar.

C.P. Julio Cesar Velarde Vázquez  
Jefe Servicios Administrativos

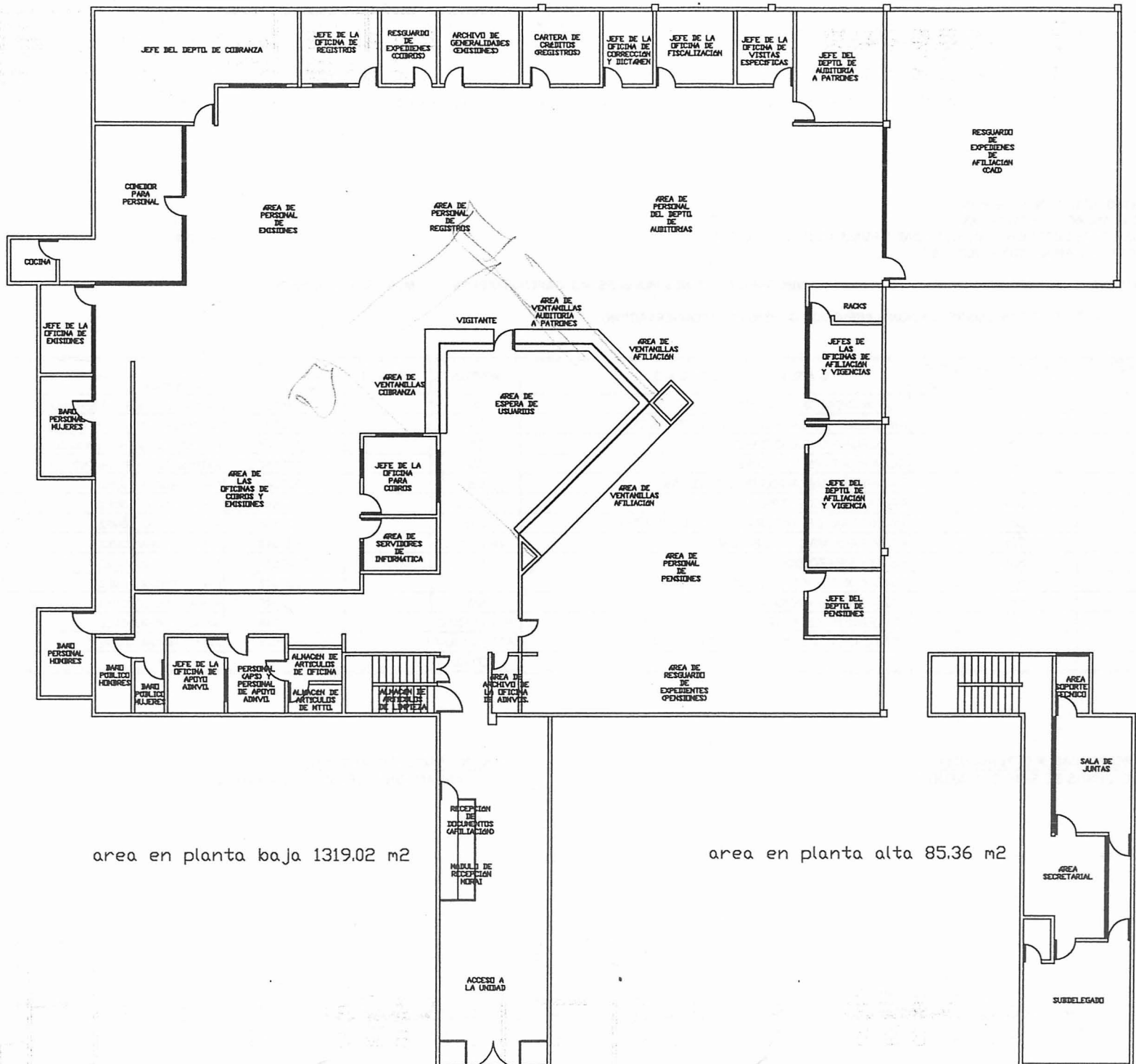
Ing. José Pedroza Arredondo  
Jefe Depto. Conserva. Y Servicios Grales.

C. Jorge Romo Muñoz  
Propietario

Ing. Jorge Carreon de La Torre  
Titular Subdelegación Norte

000\_08





area en planta baja 1319.02 m2

area en planta alta 85.36 m2

AREA TOTAL 1,404.38 M2

AREA TOTAL 1,404.38 M2

