



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 Doctor Jorge Manuel Sánchez González en su carácter de Apoderado Legal y por la otra parte el C. Francisco Javier Ibarra Aranda, 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

Único. Con fecha 29 de enero de 2018, "Las partes" celebraron Contrato de Arrendamiento número S8M0065, respecto del inmueble ubicado en la Calle Aztecas No. 107, Col. Parque Central, Zona Centro, en la Ciudad de Celaya, Gto., con una superficie rentable de 886.00 m² y cero cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$30,415.44 (Treinta mil cuatrocientos quince pesos 44/100 M.N.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-3214-H y número Secuencial 07-11-1861, de fecha 11 de julio de 2011, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

DECLARACIONES

Declara "El Instituto" que:

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.

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.

1.3. El Dr. Jorge Manuel Sánchez González, en su carácter de representante legal, de conformidad con lo establecido en el numeral 34, de las políticas, bases y lineamientos en materia de adquisiciones, arrendamientos y servicios del Instituto Mexicano del Seguro Social, se encuentra facultado para suscribir el presente instrumento jurídico en representación de "El Instituto", de acuerdo al poder que le fue conferido en la Escritura Pública número 81,080 de fecha 21 de marzo de 2019, ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Notario Público número 151 ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, actuando como suplente en el protocolo de la notaría número treinta y siete del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, de la que es titular el Licenciado Carlos Flavio Orozco Pérez, en virtud del convenio con él celebrado y la licencia concedida al mismo, inscrito en la Dirección General del Registro Público de Organismos Descentralizados, bajo el folio número 97-7-03042019-171022 de fecha 03 de abril de 2019 al igual que su nombramiento como Titular de la Delegación Estatal Guanajuato se encuentra inscrito ante el mismo organismo, bajo el folio número 97-5-21022019-191733 de fecha 21 de febrero

Vertical stamp and text on the left margin: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, DELEGACIÓN ESTATAL GUANAJUATO, DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y PLANEACIÓN INMOBILIARIA. Includes a signature and stamp.

Handwritten signature and scribbles at the bottom right of the page.



de 2019 con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, así como 40, 41, 45 y 46 de su reglamento.

- 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, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, Código Civil Federal, el ACUERDO por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales y demás disposiciones jurídicas aplicables emitidas por la Secretaría de la Función Pública y la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.
- I.6. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente Contrato cuenta con disponibilidad de recursos suficientes en la partida presupuestal 4206 1302 "Arrendamiento de Inmuebles", tal y como se establece en el Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo Número 0000004181-2020 de fecha 20 de enero de 2020 (Anexo Uno).

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.

- I.7. La Jefatura de Servicios Administrativos en la Delegación Guanajuato fungirá durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administrador del Contrato.
- I.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 2020, IMSS-Arendatario: Régimen Ordinario", autorizado por su H. Consejo Técnico, con acuerdo número ACDO.SA2.HCT.301019/317.P.DA, de fecha 30 de octubre de 2019.
- I.9. Como se indicó en el capítulo de Antecedentes, con fecha 29 de enero de 2019, "El Instituto" celebró Contrato de Arrendamiento número S8M0065, respecto del inmueble materia del presente contrato, dando continuidad a la ocupación, manteniéndose las mismas condiciones del objeto del arrendamiento.
- I.10. Para los fines y efectos legales de este Contrato, señala como domicilio, el ubicado en Blvd. Adolfo López Mateos y Paseo de los Insurgentes Col. Los Paraísos, Código Postal 37320, en León, Gto.

II. Declara "El Arrendador" que:

- II.1. Mediante testimonio de la Escritura número 33095, de fecha 16 de diciembre de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Chaurand Arzate, Notario Público número 39 de Celaya, Gto., el **C. Francisco Javier Ibarra Aranda**, recibió por sucesión intestamentaria de la [REDACTED] el inmueble ubicado en **Calle Aztecas No. 107, Col. Parque Central, Zona Centro, en Celaya, Gto., con una superficie rentable de 886.00 m² y una superficie de terreno de 819.70 m².**



- II.2. El inmueble ubicado en Calle Aztecas No. 107, Col. Parque Central, Zona Centro, en Celaya, Gto., cuenta una superficie rentable de 886.00 m² y cero cajones de estacionamiento.
- II.3. El C. Francisco Javier Ibarra Aranda 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, y se identifica con credencial para votar número [REDACTED] expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral.
- II.4. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número [REDACTED] expedido por el Servicio de Administración Tributaria.
- II.5. El inmueble materia del arrendamiento tiene el número de cuenta predial G001694001, encontrándose al corriente en el pago del mismo.
- II.6. Cuenta con el documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, donde consta el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo, (**Anexo Dos**) así como el Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, de conformidad con el artículo 32D del Código Fiscal de la Federación, y del Acuerdo ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR del día 10 de diciembre de 2014 (**Anexo 3**).
- II.7. Cuenta con la opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (**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.
- En caso de no ser patrón, se requerirá escrito libre en donde señale bajo protesta de decir verdad que no tiene personal contratado a su cargo. Aplica para las Declaraciones II.6 y II.7.
- II.8. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para ocuparlo.
- II.9. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal como proveedor para la prestación del objeto del contrato.
- II.10. Acepta sujetarse a la normatividad para el arrendamiento de inmuebles por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, establecida por la Secretaría de la Función Pública, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como a los Lineamientos y Políticas que la Coordinación Técnica de Administración de Activos de "El Instituto" aplicará en materia de arrendamiento inmobiliario, las cuales pueden ser consultadas en la liga <http://repositorio.imss.gob.mx/arrendamiento/Normatividad%20CTAA%202020/>.



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

III. Declaran "Las partes" que:

- III.1. El presente Contrato de Arrendamiento no tiene cláusula alguna contraria a la ley, 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 la Calle Aztecas No. 107, Col. Parque Central, Zona Centro, en Celaya, Gto., el cual comprende una superficie rentable de 886.00 m² y cero cajones de estacionamiento.

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 Cinco**, debidamente firmada por "Las Partes" o por quienes estos designen, acompañada de los planos arquitectónicos y el catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se recibe el inmueble.

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 Tienda para empleados IMSS-SNTSS.

"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:

Se testa: Domicilio, por considerarse información confidencial de personas físicas identificadas e identificables, cuya difusión puede afectar su esfera jurídica. Lo anterior, de conformidad con los artículos 113 fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia a la Información Pública.

[Handwritten signature] 4



"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.

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.

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.

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 del Municipio de Celaya, Gto.**, 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 \$30,415.44 (Treinta mil cuatrocientos quince pesos 44/100 M.N.) más IVA, a partir del 01 de enero al 31 de diciembre del 2020**, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta número Secuencial **07-11-1861**, número Genérico **A-3214-H** de fecha 11 de julio 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 las facturas o CFDI's correspondientes en las oficinas de “El Instituto”, ubicadas en el **Bldv. Adolfo López Mateos y Paseo de los Insurgentes en la Ciudad de León, Gto.**, acompañados del resultado de la consulta al módulo de opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social, documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria en donde consta el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo, así como la opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. En caso de no ser patrón, se requerirá escrito libre en donde señale bajo protesta de decir verdad que no tiene personal contratado a su cargo.

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] a nombre de **Francisco Javier Ibarra Aranda**; 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 2020, gestionará ante el área financiera correspondiente, la documentación requerida para realizar los pagos de los meses de noviembre y diciembre, observando las fechas límite establecidas para tal efecto.

Novena.- Pago de servicios:

Será por cuenta de “El Instituto” el pago de los gastos originados por su operación normal, así como de los servicios consistentes en luz, agua y teléfono de la superficie arrendada. Se exceptúan aquellos de reparación y mantenimientos preventivos y correctivos del sistema contra incendios, planta de energía eléctrica, elevadores y equipo especial con el que cuente el inmueble, así como cualquier reparación mayor que sufra el inmueble, los cuales serán cubiertos por “El Arrendador” incluyendo el Impuesto Predial.

“El Instituto” se compromete a pagar el mantenimiento del inmueble sobre los conceptos que no se señalen en el párrafo que antecede, tales como instalación hidrosanitaria, acabados interiores, iluminación y consumibles.

Décima.- Vigencia del Contrato:

La vigencia del presente Contrato será **del 01 de enero al 31 de diciembre del 2020** forzoso para “El Arrendador” y voluntario para “El Instituto”.

Se testa: Número de cuenta bancaria, por considerarse información confidencial de personas físicas identificadas e identificables, cuya difusión puede afectar su esfera jurídica. Lo anterior, de conformidad con los artículos 113 fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia a la Información Pública.



"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, dando aviso por escrito a **"El Arrendador"** con (30) treinta días naturales de anticipación, señalando fecha y hora para la entrega del inmueble y formalizando la entrega con un Acta circunstanciada suscrita por **"Las Partes"**.

Décima Primera.- Subsistencia del contrato:

"Las partes" convienen que el presente Contrato de Arrendamiento, subsistirá aún en el caso de que **"El Instituto"** cambie de denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble, cambien de adscripción.

En caso de que por necesidades del servicio **"El Instituto"**, determine reducir la superficie rentada, deberá realizar el convenio modificadorio en el que se establezca la superficie real que se ocupará, considerando el costo de metro cuadrado establecido en este contrato.

Décima Segunda.- Procedimiento de Rescisión del contrato:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de **"El Arrendador"** contenidas en el presente contrato, podrá dar lugar a la rescisión del mismo a juicio de **"El Instituto"**, el cual en su caso dictará el acuerdo de Inicio de Procedimiento de Rescisión correspondiente, debidamente fundado y motivado, indicando el nombre de **"El Arrendador"**, así como los datos inherentes al inmueble y al propio contrato.

"El Instituto" solicitará un informe por escrito a **"El Arrendador"**, señalando las causas de su presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales, derivado de reportes de usuarios del inmueble arrendado o de visitas de inspección, otorgándole para ello un plazo de 15 días hábiles.

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

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

- a. **"El Instituto"**, dentro de los siguientes 5 días hábiles a aquél en que se acuerde el inicio del Procedimiento de Rescisión del contrato, notificará éste a **"El Arrendador"**, indicándole que dispone de 15 días hábiles para hacer valer su derecho de audiencia, debiendo exponer dentro del plazo concedido lo que a su derecho convenga, y en su caso, aportar las pruebas con las que cuente.
- b. Las notificaciones se harán en el domicilio de **"El Arrendador"** señalado en el presente contrato. En todo caso, el notificador deberá cerciorarse del domicilio del interesado y deberá entregar original del oficio que se notifique y señalar la fecha y hora en que la



notificación se efectúa, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o a recibir el oficio a notificar, se hará constar en el acta de notificación, sin que ello afecte su validez.

- c. Las notificaciones personales se entenderán con **"El Arrendador"** o su apoderado legal; a falta de ambos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio, para que el interesado espere a una hora fija del día hábil siguiente. Si el domicilio se encontrare cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más inmediato.
- d. Si **"El Arrendador"** no atendiere el citatorio, la notificación se entenderá con cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse ésta a recibirla o se encontrare cerrado el domicilio, la notificación se realizará por instructivo, el cual se fijará en un lugar visible del domicilio.
- e. De las diligencias en que conste la notificación, el notificador tomará razón por escrito, la cual deberá contener por lo menos:
- i. El nombre de la persona a la que se dirige.
 - ii. Las disposiciones legales en que se sustente.
 - iii. El lugar, fecha y firma del interesado o su apoderado legal.
 - v. 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.
 - vi. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite,
 - vii. El señalamiento de que el expediente respectivo queda a disposición de **"El Arrendador"** para su consulta, señalando horario y domicilio para ello.
- f. Una vez que **"El Arrendador"** presente su escrito de respuesta y las pruebas en su caso, **"El Instituto"** contará con 5 días hábiles para acordar su admisión y señalar plazo para su desahogo, lo cual notificará a **"El Arrendador"**.
- g. Concluida la tramitación del procedimiento y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de **"El Arrendador"** por el término de 5 días hábiles para que en su caso formule alegatos, los que serán tomados en cuenta por **"El Instituto"** al dictar la resolución.
- h. Concluido el término que antecede, **"El Instituto"** procederá al análisis de los argumentos hechos valer por **"El Arrendador"**, desahogando las pruebas admitidas y, en su caso, considerando los alegatos si los hubiere, a efecto de dictar la resolución correspondiente dentro de los siguientes 10 días hábiles, la cual deberá contener lo siguiente:
1. Nombre de **"El Arrendador"**.
 2. El análisis de las cuestiones planteadas por **"El Arrendador"**, en su caso.
 3. La valoración de las pruebas aportadas.
 4. Los fundamentos y motivos que sustenten la resolución.
 5. La declaración sobre la procedencia de la Rescisión del contrato.



6. Los términos, en su caso, para llevar a cabo la entrega del inmueble, y de ser procedente, la reparación de los daños y perjuicios causados a "El Instituto" por "El Arrendador".
 7. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite.
- i. La resolución será notificada a "El Arrendador" dentro de los 5 días hábiles siguientes a su emisión, haciéndole saber el derecho que tiene para interponer el recurso de revisión previsto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Para el caso de que sea "El Arrendador" quien desee dar por rescindido el contrato de arrendamiento, deberá acudir ante los Tribunales Federales de León, Gto.

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 de no realizar 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" podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato, aplicándose lo descrito en la cláusula **Décima Segunda.- Procedimiento de Rescisión del Contrato.**

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

A la terminación o rescisión de este Contrato, "El Instituto" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se efectúe la desocupación.

Décima Quinta.- Devolución del inmueble:

"El Instituto" se obliga a devolver el inmueble a "El Arrendador" con el deterioro natural causado por el uso, en su caso, debiendo restablecerlo en su caso, al estado en que se recibió, de conformidad con el **Anexo Cinco**, tomando en cuenta el catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se encuentra el 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 Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria (LFPRH) y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales, Código Civil Federal, Código Federal de Procedimientos Civiles, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como de las disposiciones que al efecto emita la Secretaría de la Función Pública.

Décima Séptima.- Jurisdicción e interpretación:

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, **"Las partes"** se someten expresamente a los Tribunales Federales de León, Gto., 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 Cinco.- Acta circunstanciada de recepción del inmueble, acompañada de los planos arquitectónicos y 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, 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 León, Gto., el día **30 de enero de 2020**, quedando un ejemplar en poder de **"El Arrendador"** y los restantes en poder de **"El Instituto"**.

"El Instituto"

"El Arrendador"



Dr. Jorge Manuel Sánchez González
Apoderado Legal
Delegado Estatal



C. Francisco Javier Ibarra Aranda
Propietario



Lic. Luis Montes Villagómez
Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos



**GOBIERNO DE
MÉXICO**



No. de
Proveedor
0000122151
No. Contrato
S0M0028

DELEGACIÓN ESTATAL GUANAJUATO
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Construcción
y Planeación Inmobiliaria

"Administradores del Contrato"



C.P. Miguel Enrique Vallejo Cortés
Titular de la Jefatura de Servicios
Administrativos

"Testigo"

"Testigo"



Lic. Camilo Rubén Hernández Murillo
Jefatura de Servicios de Salud en el Trabajo y
Prestaciones Económicas y Sociales



Lic. Ma. de Lourdes Sainos Bravo
Administradora Tienda
Celaya

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato de número S0M0028 y número de proveedor 0000122151, celebrado entre el **C. Francisco Javier Ibarra Aranda** y el Instituto Mexicano del Seguro Social.



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
DELEGACIÓN Guanajuato
DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO

FOLIO: 0000004181-2020

Dictamen de Inversión
[X] Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 11 Guanajuato
119001 Oficina Delegacional Gto
130100 Depto Construc-Planeac Inmobil

Concepto: DICT. DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL OFICIO 119001130100/CONST/046/2020 FECHA 20/01/2020.
DEPTO. CONSTRUCCION Y PLANEACION INMOBILIARIA. Arrendamiento de inmuebles

Fecha Elaboración: 20/01/2020

Total Comprometido (en pesos): \$ 423,383.00
Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 115903 Centro de Costos: 380

Table with 12 columns (ENE to DIC) and 2 rows (COMPROMETIDO MENSUAL and DISPONIBLE) showing monthly commitment and availability in thousands of pesos.

El presente documento de existencia de respaldo presupuestario se emite en términos de lo señalado en numeral 7.2.10 de la Norma Presupuestaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), y de lo establecido en el artículo 8°, 144 y 148 del Reglamento Interior del IMSS, responsabilidad del área solicitante el destino y aplicación de los recursos.

ATENTAMENTE
[Signature]
JOSE TORRES MORALES
JOSE TORRES MORALES

Table with columns DIA, MES, AÑO and text DICTAMINADO DEFINITIVO

Form box containing 'DICTAMEN DEFINITIVO', 'CONTRATO No.', and 'IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS): \$.00'



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
DELEGACIÓN Guanajuato

ANEXO A: DETALLE DE LINEAS DEL DICTAMEN

Fecha Ejec: 20-JAN-2020
Hora: 03:53 PM
ID Reporte: IMKK004
No. Pag 2 / 2

UN: IMSSR

NRO DICTAMEN: 0000004181-2020

FECHA DICTAMEN: 20/01/2020

Nro Línea	Cuenta Contable	Centro de Costo	Unidad de Explotación	Unidad de Información	Proyecto	Fecha de Presupuesto	Importe Original	Importe Definitivo
1	42061302	380200	11	115903	N/A	01/02/2020	35,282.00	35,282.00
2	42061302	380200	11	115903	N/A	01/03/2020	35,282.00	35,282.00
3	42061302	380200	11	115903	N/A	01/04/2020	35,282.00	35,282.00
4	42061302	380200	11	115903	N/A	01/05/2020	35,282.00	35,282.00
5	42061302	380200	11	115903	N/A	01/06/2020	35,282.00	35,282.00
6	42061302	380200	11	115903	N/A	01/07/2020	35,282.00	35,282.00
7	42061302	380200	11	115903	N/A	01/08/2020	35,282.00	35,282.00
8	42061302	380200	11	115903	N/A	01/09/2020	35,282.00	35,282.00
9	42061302	380200	11	115903	N/A	01/10/2020	35,282.00	35,282.00
10	42061302	380200	11	115903	N/A	01/11/2020	35,282.00	35,282.00
11	42061302	380200	11	115903	N/A	01/12/2020	70,563.00	70,563.00
TOTALES							423,383.00	423,383.00



ACTA CIRCUNSTANCIADA

En la Ciudad de Celaya, Gto., siendo las 12:30 horas del día 30 de enero de 2020, reunidos en las instalaciones que ocupa la **Tienda para Empleados IMSS-SNTSS** con domicilio en Aztecas No. 107 Col. Parque Central, Zona Centro, firmando al final los que en esta intervinieron con el objeto de cumplir lo señalado en el numeral 5.20, fracción XV de las Políticas en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, en el cual se requiere un informe del área usuaria acerca de las condiciones en que se encuentra el inmueble arrendado por el Instituto y extender documento que formará parte del expediente del mencionado arrendamiento. -----

Antecedentes

- 1.- El Instituto Mexicano del Seguro Social no cuenta con infraestructura propia que le permita satisfacer esta necesidad de Tienda para Empleados IMSS-SNTSS. -----
- 2.- Con fecha 29 de enero de 2018, el Instituto Mexicano del Seguro Social y el C. Francisco Javier Ibarra Aranda, celebraron contrato de Arrendamiento para ser utilizado el inmueble como Tienda para Empleados IMSS-SNTSS con vigencia del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018. -----

Hechos

Después de realizar un recorrido en el que intervienen los que firman al final de la presente, se realizan los siguientes comentarios: el inmueble se encuentra en buen estado y reúne las condiciones para el desempeño de las actividades referidas al uso de Tienda para Empleados IMSS-SNTSS, además de que se encuentra ubicado en una zona céntrica, con amplia seguridad, de fácil acceso y excelente ubicación para los derechohabientes, trabajadores, y visitantes y público en general. Cuenta con una superficie rentable ideal para las funciones requeridas. Se anexa catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se encuentra el inmueble. -----

Cierre del Acta

Por lo anterior, se manifiesta que el inmueble cumple con los requisitos de ubicación, superficie, seguridad e imagen institucional, encontrándose en buen estado y tiene las condiciones y características para el desempeño de las funciones y el servicio, así como con los Lineamientos de Arrendamiento Inmobiliario IMSS-Arendatario. -----

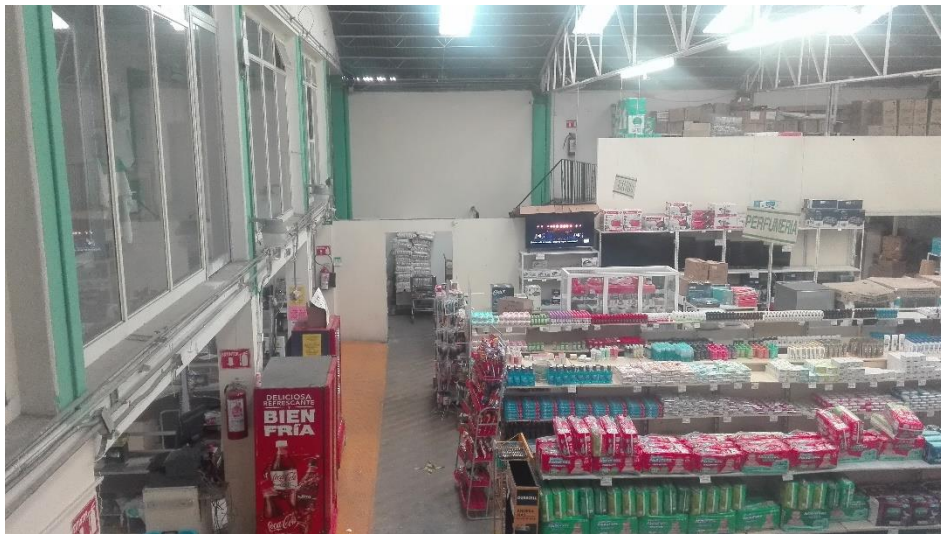
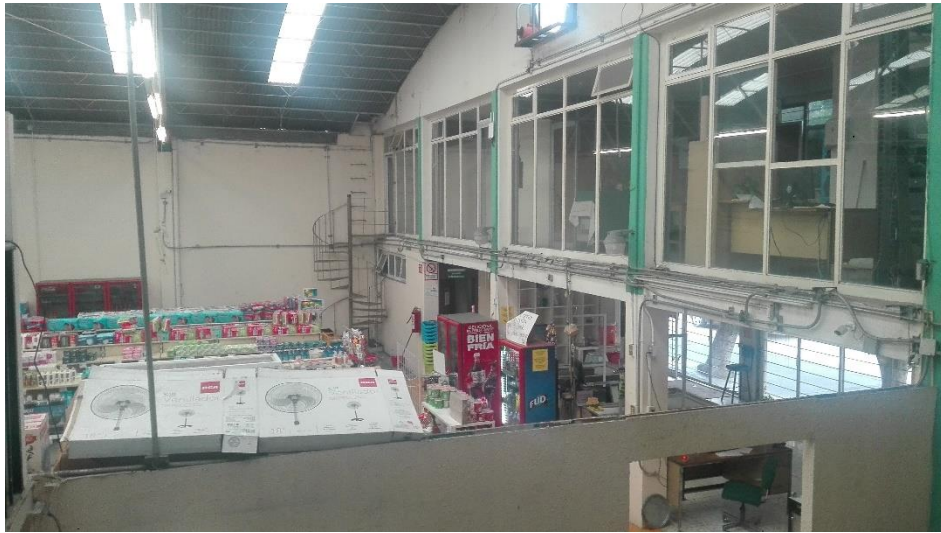
Lic. Camilo Rubén Hernández Murillo
Jefatura de Servicios de Salud en el Trabajo y
Prestaciones Económicas y Sociales

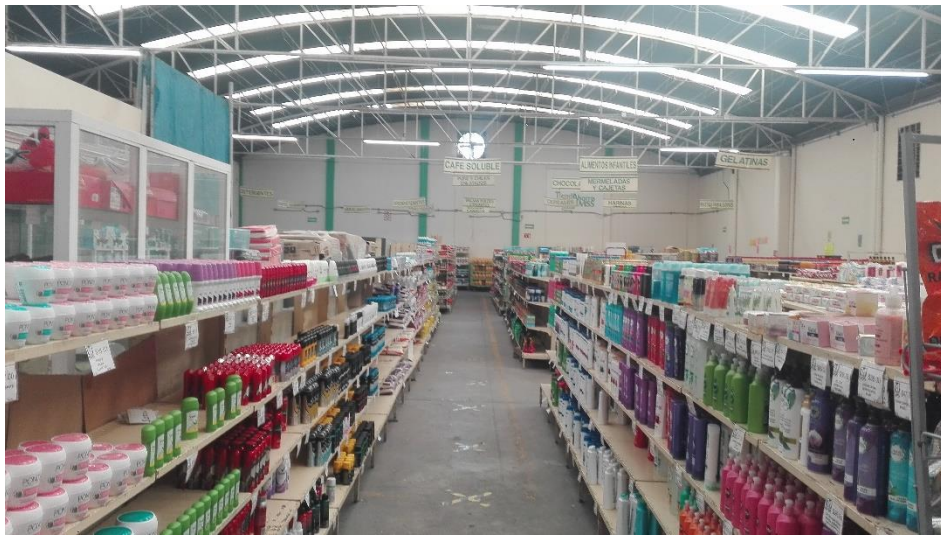
C. Francisco Javier Ibarra Aranda
Propietario del inmueble

C.P. Miguel Enrique Vallejo Cortés
Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos

CATÁLOGO FOTOGRÁFICO TIENDA CELAYA









PLANO DE LA UNIDAD

Delegación:





Unidad:

SIMBOLOGÍA




1. Puestos de Servicio:

-  Guardia sin arma
-  Guardia con arma

2. Equipamiento Tecnológico:

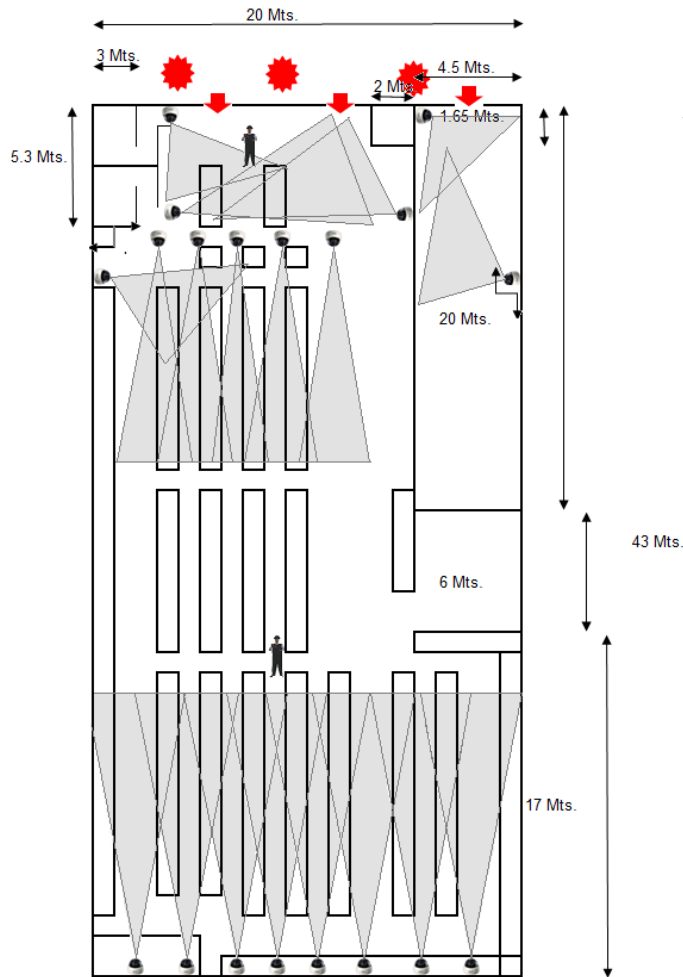
-  Cámara de CCTV
-  Arco detector de metal
-  Scanner de rayos X
-  Botón de pánico

2. Puntos vulnerables:

-  Barda perimetral de baja altura
-  Árboles sin podar
-  Acceso

Plano:
Planta Baja

PU-1

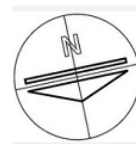


METROS CUADRADOS X SECCION

150 BODEGA
 650 SALA DE VENTAS
 86 OFICINAS

886

 escalera



TIENDA PARA TRABAJADORES IMSS-SNTSS CELAYA