



Contrato de Arrendamiento Inmobiliario que celebran por una parte, el Instituto Mexicano del Seguro Social, en calidad de Arrendatario, a quien en lo sucesivo se le denominará "El Instituto", representado en este acto por el C. Maestro Israel García Íñiguez, en su carácter de Apoderado Legal y por la otra parte, Desarrollos Creativos, S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el C. Justo Fernández Ávila, a quien en lo sucesivo se le denominará "El Arrendador", y a quienes en forma conjunta se les denominará "Las partes", al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

ANTECEDENTES

Único. Con fecha 29 de diciembre de 2017, "Las partes" celebraron Contrato de Arrendamiento número S7M0253, respecto del inmueble ubicado en la calle Insurgentes No. 138, colonia Centro, Código Postal 91000 en Xalapa, Veracruz, con una superficie rentable de 205.68 m² y 13 cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$19,130.43 (DIECINUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS 43/100 M.N.) más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico A-6899-A-VER y número Secuencial 05-11-0095, de fecha 31 de enero de 2011, emitida por el Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales.

Con fecha 28 de febrero de 2018, "Las partes" celebraron Convenio Modificatorio de Aumento al Monto del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario No. S7M0253, con motivo de la autorización de incremento al monto de la renta a partir del 1° de marzo de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2018, por un importe de renta mensual de \$20,086.95 (Veinte mil ochenta y seis pesos 95/100 M.N.) más IVA, que corresponde al 5% (cinco por ciento) de incremento en relación al originalmente contratado.

La procedencia del incremento deriva del Acuerdo ACDO.SA2.HCT.291117/301P.DA del 29 de noviembre de 2017, en términos de los Artículos 152 y 158 del Acuerdo por el que se Establecen las Disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, texto vigente, así como a los Lineamientos y Políticas en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, así como al Acuerdo por el que se fija el importe de renta por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, artículo 4, que refiere:

"... no requerirá actualizar la justipreciación de renta, cuando la arrendataria convenga con el propietario un aumento de renta hasta el incremento de inflación acumulada anual del 2017. No obstante lo anterior, dicha circunstancia deberá hacerse de conocimiento a INDAABIN."

DECLARACIONES

I. Declara "El Instituto" que:

- I.1. Es un Organismo Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene a su cargo la Organización y Administración del Seguro Social que es el instrumento básico de la Seguridad Social, establecido como un servicio público de carácter nacional, en los términos de los artículos 4 y 5 de la Ley del Seguro Social.



DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ NORTE
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y
SERVICIOS GENERALES



- I.2. Está facultado para realizar todo tipo de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines, de conformidad con el artículo 251, Fracción IV, de la Ley del Seguro Social.
- I.3. Su apoderado legal, el C. **Maestro Israel García Ñíguez**, en su carácter de **Titular y Apoderado Legal de la Delegación Regional Veracruz Norte**, 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 35,160 de fecha 12 de junio de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública número 244 de la Ciudad de México, las cuales bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de suscripción del presente Contrato, y cuenta con Folio número 97-7-03072018-175158 del Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE).
- I.4. Para el cumplimiento de sus fines requiere de un inmueble, con la ubicación y condiciones apropiadas como lo es el inmueble objeto de este Contrato.
- 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.
- 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 0000003811-2019 de fecha 10 de enero de 2019 (**Anexo Uno**).
Asimismo, la cuenta se encuentra debidamente autorizada por su H. Consejo Técnico con fundamento en el artículo 264, Fracción VI, de la Ley del Seguro Social.
- I.7. La Jefatura de Grupo de Auditoria, de Quejas y de Responsabilidades y su Auditor, ambos en la Delegación Regional Veracruz Norte del IMSS, ~~fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores 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 2019, IMSS-Arrendatario: Régimen Ordinario"**, autorizado por su H. Consejo Técnico, con acuerdo número **ACDO.SA2.HCT.311018/296.P.DA** de fecha **31 de octubre de 2018**.
- I.9. Como se indicó en el capítulo de Antecedentes, con fecha 29 de diciembre de 2017, **"El Instituto"** celebró Contrato de Arrendamiento número S7M0253, 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 del presente Contrato, señala como domicilio el ubicado en **Lomas del Estadio sin número, colonia Centro, Código Postal 91000, Xalapa, Veracruz.**

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

- II.1. Mediante testimonio de la escritura número 17,778, Volumen Duocentésimo Nonagésimo Quinto de fecha de fecha 7 de Abril de 1997, pasada ante la fe del Licenciado Jose A. Casazza Blanco, Notario Público número 4, de Xalapa, Ver., la persona moral Desarrollos Creativos, S.A. de C.V., adquirió por compra a "Banco Internacional", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bital, antes "Arrendadora Bital", Sociedad Anónima, Organización Auxiliar del Crédito, Grupo Financiero Bital, anteriormente "Arrendador Prime", Sociedad Anónima, Organización Auxiliar del Crédito, Grupo Financiero Prime Internacional, el inmueble ubicado en la calle Insurgentes No. 138, colonia Centro, Código Postal 91000, en la Ciudad de Xalapa, Veracruz, con superficie de terreno de 1,000.00 m².
- II.2. El inmueble ubicado en la calle Insurgentes No. 138, colonia Centro, Código Postal 91000, en la Ciudad de Xalapa, Veracruz, cuenta con una superficie rentable de 205.68 m² y 13 cajones de estacionamiento.
- II.3. Su representada es una empresa debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, según se acredita con la escritura pública número 3,941 de fecha 24 de Mayo de 1988, pasada ante la fe del Notario Público número 181 del Distrito Federal, Licenciado Miguel Soberon Mainero, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con número de folio mercantil 9002316 de fecha 21 de julio de 1988.
- II.4. En el instrumento señalado en la declaración que antecede, se otorga a favor del suscrito Poder General para Actos de Administración Pleitos y Cobranzas, identificándose con Credencial para votar con fotografía, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, y manifiesta bajo protesta de decir verdad, que las facultades que le fueron conferidas no le han sido revocadas, modificadas, ni restringidas en forma alguna.
- II.5. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número DCR7708305T3 expedido por el Servicio de Administración Tributaria.
- II.6. El inmueble materia del arrendamiento tiene el número de cuenta predial 001-09-020-030-00-000-1, encontrándose al corriente en el pago del mismo.
- II.7. 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 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) (NO APLICAN)**



- II.8. 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.
- II.9. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para ocuparlo.
- II.10. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguno de los socios accionistas o apoderados de Desarrollos Creativos, S.A. de C.V., desempeñan empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal como proveedor para la prestación del objeto del contrato.
- II.11. Acepta sujetarse a la normatividad para el arrendamiento de inmuebles por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, establecida por la Secretaría de la Función Pública y los Lineamientos emitidos por "**El Instituto**".
- II.12. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar el ubicado en calle Bosque de Duraznos 65 210 P2, Bosques de Las Lomas Bosque de Reforma y Bosque de Ciruelos, Código Postal 11700, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal.

III. Declaran "Las partes" que:

- III.1. El presente Contrato de Arrendamiento no tiene cláusula alguna contraria a la ley, a la moral o a las buenas costumbres y que para su celebración no media coacción alguna; consecuentemente, carece de dolo, error, violencia, mala fe, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar en todo o en parte, la validez del mismo.
- III.2. Conformes con las declaraciones anteriores, se reconocen plenamente la personalidad y capacidad jurídica con que se ostentan, por lo que es su voluntad celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, sujetándose a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- Objeto del contrato y localización del inmueble:

"El Arrendador" concede en arrendamiento a "**El Instituto**" el inmueble ubicado en la calle Insurgentes No. 138, colonia Centro, Código Postal 91000, en la Ciudad de Xalapa, Veracruz, el cual comprende una superficie rentable de 205.68 m² y 13 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 los contratantes, acompañada de los



planos arquitectónicos y el catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se recibe el inmueble.

Tercera.- Uso del inmueble:

El inmueble objeto de este Contrato, se destinará para los fines y usos que "El Instituto" libremente determine, en la inteligencia de que su destino inmediato es para Oficinas Administrativas del Área de Auditoría, de Quejas y de Responsabilidades en Veracruz Norte IMSS.

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

"El Arrendador" autoriza a "El Instituto", a permitir a terceros el uso parcial del inmueble, a título gratuito u oneroso, sin que el primero tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto, en la inteligencia de que "El Instituto" pagará a "El Arrendador" el importe íntegro de la renta mensual pactada.

Cuarta.- Conservación del inmueble:

"El Arrendador" hará las reparaciones mayores necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de diez días naturales, después de recibido el aviso por escrito de "El Instituto", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores, independiente de la aplicación de la pena convencional que genere.

"El Arrendador" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra "El Instituto" por los defectos o vicios ocultos del inmueble, derivado de la remodelación y adecuación realizada por "El Arrendador" al inmueble. "El Instituto" se compromete a realizar las reparaciones de aquellos deterioros mínimos que sean causados por las personas que ocupen el inmueble.

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 la autoridad competente en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave**, 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 \$20,086.95 (Veinte mil ochenta y seis pesos 95/100 M.N.) más IVA, a partir del 01 de enero al 31 de diciembre del 2019**, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta número Secuencial 05-11-0095, número Genérico A-6899-A-VER de fecha 31 de enero de 2011, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Con fecha 28 de febrero de 2018, “Las partes” celebraron Convenio Modificatorio de Aumento al Monto del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario No. S7M0253, con motivo de la autorización de incremento al monto de la renta a partir del 1° de marzo de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2018, que corresponde al 5% (cinco por ciento) de incremento en relación al originalmente contratado.

La procedencia del incremento deriva del Acuerdo ACDO.SA2.HCT.291117/301P.DA del 29 de noviembre de 2017, en términos de los Artículos 152 y 158 del Acuerdo por el que se Establecen las Disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, texto vigente, así como a los Lineamientos y Políticas en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, así como al Acuerdo por el que se fija el importe de renta por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, artículo 4, que refiere:

“... no requerirá actualizar la justipreciación de renta, cuando la arrendataria convenga con el propietario un aumento de renta hasta el incremento de inflación acumulada anual del 2017. No obstante lo anterior, dicha circunstancia deberá hacerse de conocimiento a INDAABIN.”

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



DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ NORTE
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y
SERVICIOS GENERALES



presentación de las facturas o CFDI's correspondientes en las oficinas de "El Instituto", ubicadas en el Departamento de Presupuesto, Contabilidad, y Erogaciones, ubicado en Lomas del Estadio sin número, colonia Centro, Código Postal 91000, de la Ciudad de Xalapa Ver., 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.

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 Desarrollos Creativos, S. A. de C. V.; resaltando que para el trámite del pago del mes de diciembre, deberá presentar la factura o CFDI antes del cierre del ejercicio presupuestal correspondiente, con objeto de que sea considerado para su pago.

Novena.- Pago de servicios:

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

"El Instituto" se compromete a pagar el mantenimiento del inmueble sobre los conceptos que no se señalen en el párrafo que antecede, tales como instalación hidrosanitaria, acabados interiores, limpieza general, así como instalación eléctrica e iluminación.

Décima.- Vigencia del Contrato:

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

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

Décima Primera.- Subsistencia del contrato:

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

Décima Segunda.- Procedimiento de Rescisión del contrato:



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

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

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

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

- a. **"El Instituto"**, dentro de los siguientes 5 días hábiles a aquél en que se acuerde el inicio del Procedimiento de Rescisión del contrato, notificará éste a **"El Arrendador"**, indicándole que dispone de 15 días hábiles para hacer valer su derecho de audiencia, debiendo exponer dentro del plazo concedido lo que a su derecho convenga, y en su caso, aportar las pruebas con las que cuente.
- b. Las notificaciones se harán en el domicilio de **"El Arrendador"** señalado en el presente contrato. En todo caso, el notificador deberá cerciorarse del domicilio del interesado y deberá entregar original del oficio que se notifique y señalar la fecha y hora en que la notificación se efectúa, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o a recibir el oficio a notificar, se hará constar en el acta de notificación, sin que ello afecte su validez.
- c. Las notificaciones personales se entenderán con **"El 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.



DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ NORTE
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y
SERVICIOS GENERALES



- 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, y
- 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 la Ciudad de **Xalapa, Veracruz**.

Décima Tercera.- Pena convencional:

"Las partes" convienen que en caso de incumplimiento por parte de **"El Arrendador"** al presente instrumento jurídico, **"El Instituto"** aplicará lo establecido en el Código Civil Federal en los artículos 1839, 1840 y 1844 y demás artículos que resulten aplicables.

"Las partes" acuerdan que de presentarse el supuesto establecido en la Cláusula Cuarta del presente contrato, en el sentido de que no obstante de que **"El Arrendador"** cuenta con un plazo de diez días naturales para efectuar las reparaciones mayores necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio para el uso estipulado, así como



aquellas reparaciones urgentes e indispensables, de no realizarlas, salvo los casos en los que exista justificación por su atraso, derivado de caso fortuito o fuerza mayor o que los trabajos requieran horarios especiales para evitar suspender los servicios prioritarios que realizan las áreas instaladas en el inmueble, previa autorización de "El Instituto", éste aplicará un 2.5% al importe de la renta mensual sin incluir el I.V.A. por cada día de atraso por concepto de pena convencional, quedando autorizado "El Instituto" para aplicarlas y deducir su monto del importe de la o (las) renta(s) del mes(es) posterior(es) a su generación, así como los gastos que se efectúen por la reparación.

Cuando por causa del incumplimiento por parte de "El Arrendador" se tenga que aplicar la pena convencional por más de una ocasión, "El Instituto" solicitará la rescisión del contrato, aplicándose lo descrito en la cláusula **Décima Segunda.- Procedimiento de Rescisión del Contrato.**

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

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

Décima Quinta.- Devolución del inmueble:

"El Instituto" se obliga a devolver el inmueble a "El Arrendador" con el deterioro natural causado por el uso, en su caso, deberá restablecerlo al estado en que se recibió, de conformidad con el **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 para el efecto por "**Las partes**", en la que conste la conformidad de "El Arrendador".

Décima Sexta.- Disposiciones legales aplicables:

"Las partes" convienen que todo lo no previsto en el presente Contrato, se regirá por las disposiciones previstas en la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria (LFPRH) y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales, Código Civil Federal, Código Federal de Procedimientos Civiles, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como de las disposiciones que al efecto emita la Secretaría de la Función Pública.

Décima Séptima.- Jurisdicción e interpretación:

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, "**Las partes**" se someten expresamente a los Tribunales Federales de la Ciudad de **Xalapa, Veracruz**, 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. **(NO APLICA)**



DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ NORTE
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y
SERVICIOS GENERALES



Anexo Tres.- Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social. **(NO APLICA)**

Anexo Cuatro.- Opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. **(NO APLICA)**

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 **Xalapa, Veracruz**, el día **31 de diciembre de 2018**, quedando un ejemplar en poder de **“El Arrendador”** y los restantes en poder de **“El Instituto”**.

“El Instituto”

C. Mtro. Israel García Iñiguez
Apoderado Legal
Delegado

“El Arrendador”

C. Justo Fernandez Avila
Apoderado Legal de
Desarrollos Creativos, S.A. de C.V.

“Administradores del Contrato”

Lic. Delfino Tadeo Rios
Jefe de Grupo de Auditoría, de Quejas y de
Responsabilidades en Veracruz Norte

L. Est. Roberto Gonzalez Solis
Auditor

“Testigo”

C.P. Laura Leon Hernandez
Auditor

“Testigo”

L.C. Ana Lilia Alcántara Ruiz
Auditor

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número S8M0410 y número de proveedor 0000090408, celebrado entre Desarrollos Creativos, S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el C. Justo Fernández Ávila y el Instituto Mexicano del Seguro Social.



DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ NORTE
 JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
 DEPARTAMENTO DE
 CONSERVACIÓN Y SERVICIOS GENERALES



Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo
(Anexo 1)

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCIÓN DE FINANZAS
 UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
 DELEGACIÓN Veracruz Zona Norte Jalapa
 DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO



FOLIO: 069003111-2019

Dictamen de Inversión

Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 01 Veracruz Zona Norte Jalapa
 310001 Oficina Delegacional VN
 139100 Depto Construc-Planeac Imobil

Concepto: OFICIO NO.310001 139100MDCPI002 DEL 02 ENERO 2010 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE OFICINAS AACR

Fecha Elaboración: 10/01/2019

Total Comprometido (en pesos): \$ 277,110.00
 Cuenta: 42061002 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 310001 Centro de Costos: 059100

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
23.1	23.1	23.1	23.1	23.1	23.1	23.1	23.1	23.1	23.1	23.1	23.1
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

El presente documento de existencia de respaldo presupuestario se emite en términos de lo señalado en numeral 7.2.10 de la Norma Presupuestaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), y de lo establecido en el artículo 8º, 144 y 148 del Reglamento Interior del IMSS, responsabilidad del área solicitante el destino y aplicación de los recursos. También se informa que este documento únicamente tendrá validez para el ejercicio fiscal en curso, y que con base en la revisión que se efectuó en el Sistema Financiero PREI-Milenium, en el Módulo de Control de Compromisos, en la combinación unidad de información y centro de costos, los montos señalados quedan comprometidos para dar inicio a las gestiones de adquisición de bienes y servicios con base al marco normativo vigente.

ATENTAMENTE

C.P. Gladys López García

Jefa de Servicios de Finanzas

DIA	MES	AÑO

DICTAMINADO DEFINITIVO

DICTAMEN DEFINITIVO

CONTRATO No. _____

IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS): \$ _____ 00



DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ NORTE
 JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
 DEPARTAMENTO DE
 CONSERVACIÓN Y SERVICIOS GENERALES



Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo
(Anexo 1)



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
 DIRECCION DE FINANZAS
 UNIDAD DE OPERACION FINANCIERA
 DELEGACION Veracruz Zona Norte Jalapa
 ANEXO A: DETALLE DE LINEAS DEL DICTAMEN

Fecha Ejec: 11-JAN-2019
 Hora: 10:54 AM
 ID Reporte: BMKK004
 No. Pag 2 / 3

UN: IMSSR NRO DICTAMEN: 000003011-2019 FECHA DICTAMEN: 10/01/2019

Nro Linea	Cuenta Contable	Centro de Costo	Unidad de Ejecución	Unidad de Información	Proyecto	Fecha de Presupuesto	Importe Original	Importe Definitivo
1	42061302	090100	31	310001	N/A	01/01/2019	23,110.00	23,110.00
2	42061302	090100	31	310001	N/A	01/02/2019	23,110.00	23,110.00
3	42061302	090100	31	310001	N/A	01/03/2019	23,110.00	23,110.00
4	42061302	090100	31	310001	N/A	01/04/2019	23,110.00	23,110.00
5	42061302	090100	31	310001	N/A	01/05/2019	23,110.00	23,110.00
6	42061302	090100	31	310001	N/A	01/06/2019	23,110.00	23,110.00
7	42061302	090100	31	310001	N/A	01/07/2019	23,110.00	23,110.00
8	42061302	090100	31	310001	N/A	01/08/2019	23,110.00	23,110.00
9	42061302	090100	31	310001	N/A	01/09/2019	23,110.00	23,110.00
10	42061302	090100	31	310001	N/A	01/10/2019	23,110.00	23,110.00
11	42061302	090100	31	310001	N/A	01/11/2019	23,110.00	23,110.00
12	42061302	090100	31	310001	N/A	01/12/2019	23,110.00	23,110.00
TOTALES							277,410.00	277,410.00



DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ NORTE
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DEPARTAMENTO DE
CONSERVACIÓN Y SERVICIOS GENERALES



Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo
(Anexo 1)



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
DELEGACIÓN Veracruz Zona Norte Jalapa
ANEXO B; DETALLE DE CONTRATOS DEL DICTAMEN

Fecha Ejec: 11-JAN-2019
Hora: 10:34 AM
ID Reporta: IMKK034
No. Pag 3 / 3

UN: IMSSR

NRO DICTAMEN: 000003011-2019

FECHA DICTAMEN: 10/01/2019

Descripción Brava de Contratos Asociados (Acuerdo Class):

#	ID Contrato	ID Proveedor	Importe Máximo
TOTALES			0.00



Resultado de la Consulta al Servicio de Administración Tributaria.

(Anexo 2)

NO APLICA

Por ser arrendamiento con monto inferior a los \$300,000.00 más IVA, 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.

"El Arrendador"

Lic. Justo Fernandez Avila



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

(Anexo 3)

NO APLICA

Por ser arrendamiento con monto inferior a los \$300,000.00 más IVA, 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.

“El Arrendador”

Lic. Justo Fernandez Avila



**Resultado de la Consulta al
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.**

(Anexo 4)

NO APLICA

Se adjunta la opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, 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.

“El Arrendador”

Lic. Justo Fernandez Avila



**Acta circunstanciada de recepción del inmueble,
plano arquitectónico y catálogo de fotografías.**

(Anexo 5)

En la ciudad de Xalapa, Veracruz, siendo las 10 horas del día 31 de diciembre de 2018, reunidos en el inmueble ubicado en la calle Insurgentes No. 138, colonia Centro, Código Postal 91000; los CC. Lic. Delfino Tadeo Rios, Jefe de Grupo de Auditoría, Quejas y Responsabilidades en la Delegación Regional Veracruz Norte IMSS y Lic. Justo Fernández Ávila, en su carácter de Apoderado Legal de la Empresa "Desarrollos Creativos, S.A. de C.V.", con la finalidad de hacer constar lo siguiente:

Que los comparecientes celebraron contrato de arrendamiento para el ejercicio comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2019, del inmueble que ocupan las Oficinas del Área de Auditoría, de Quejas y de Responsabilidades en la Delegación Regional Veracruz Norte IMSS, ubicadas en el inmueble mencionado, razón por la cual se deja asentado las condiciones en que se encuentra, así como la entrega y recepción del mismo, por lo que previo recorrido de las instalaciones del inmueble objeto del presente arrendamiento, se hace constar que el inmueble de referencia se encuentra en buen estado general para el uso destinado, que los muros interiores y exteriores, las puertas y ventanas en buen estado y los servicios de energía eléctrica y agua funcionando.

Se adjuntan plano arquitectónico y catálogo de fotografías.

Sin más por el momento se da por terminada la presente firmando los que en ella intervinieron.

"El Arrendador"

Lic. Justo Fernández Ávila

"El Instituto"

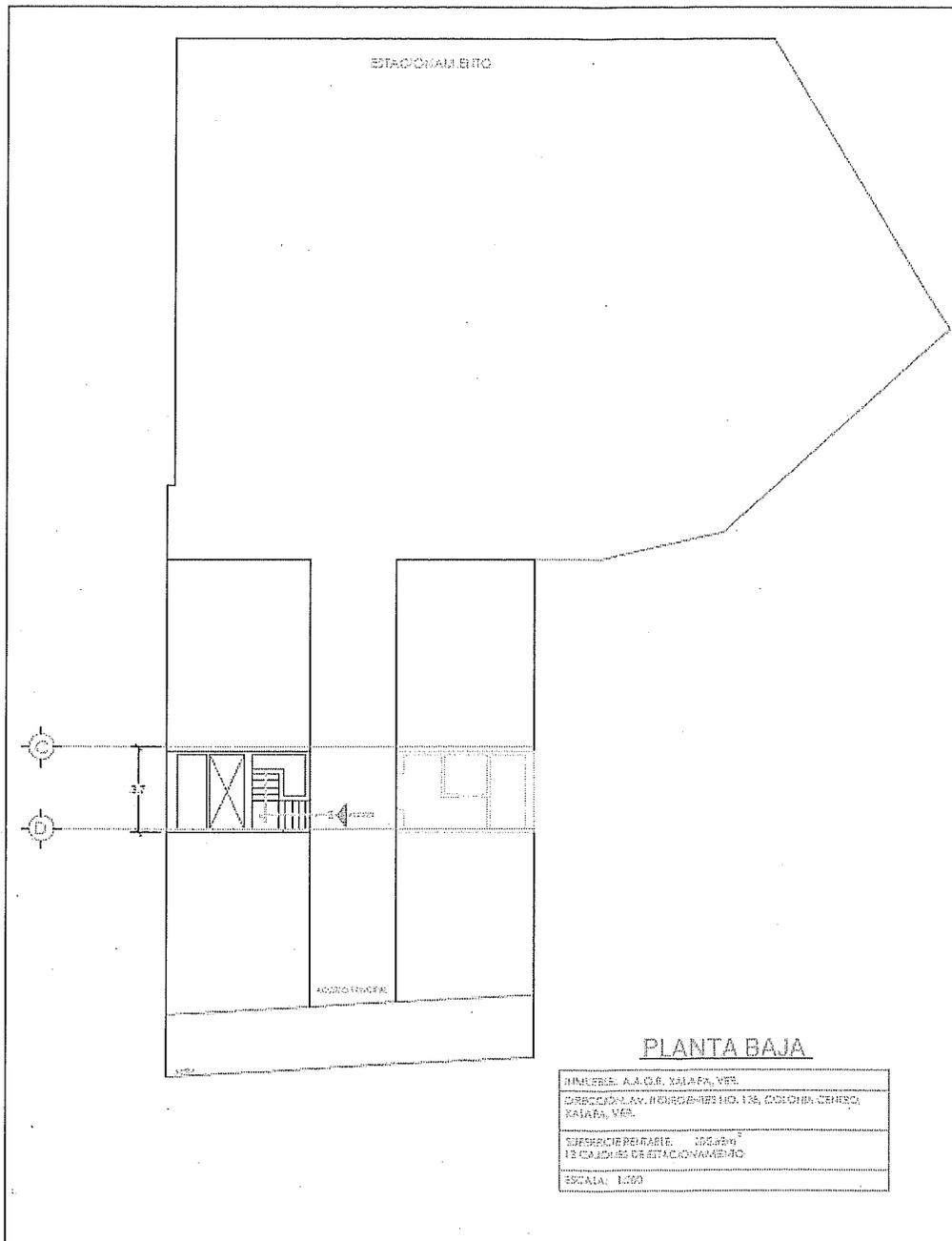
Lic. Delfino Tadeo Rios
Jefe de Grupo de Auditoría,
de Quejas y de Responsabilidades
en Veracruz Norte IMSS



**Acta circunstanciada de recepción del inmueble,
plano arquitectónico y catálogo de fotografías.**

(Anexo 5)

Plano arquitectónico:

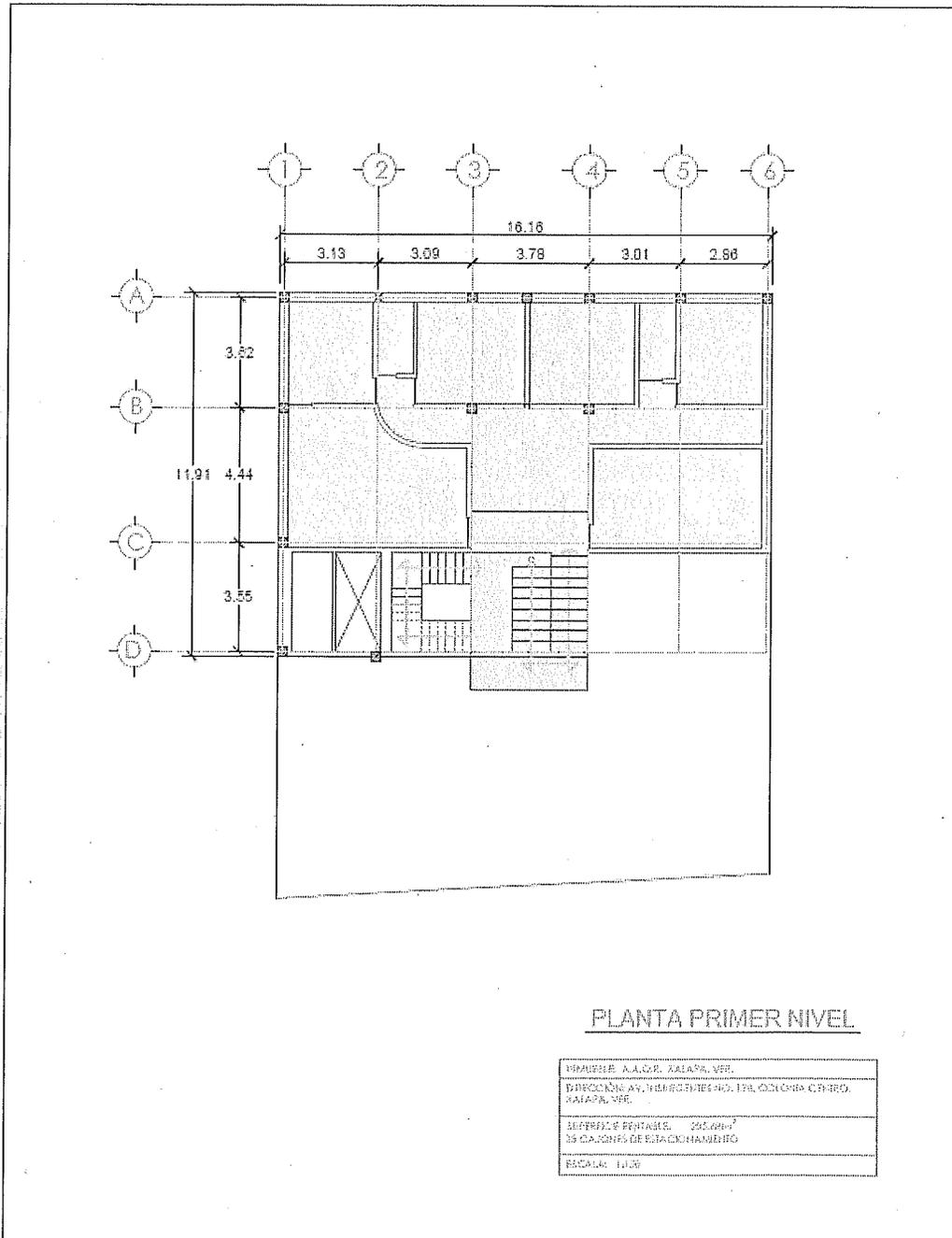




**Acta circunstanciada de recepción del inmueble,
plano arquitectónico y catálogo de fotografías.**

(Anexo 5)

Plano arquitectónico:





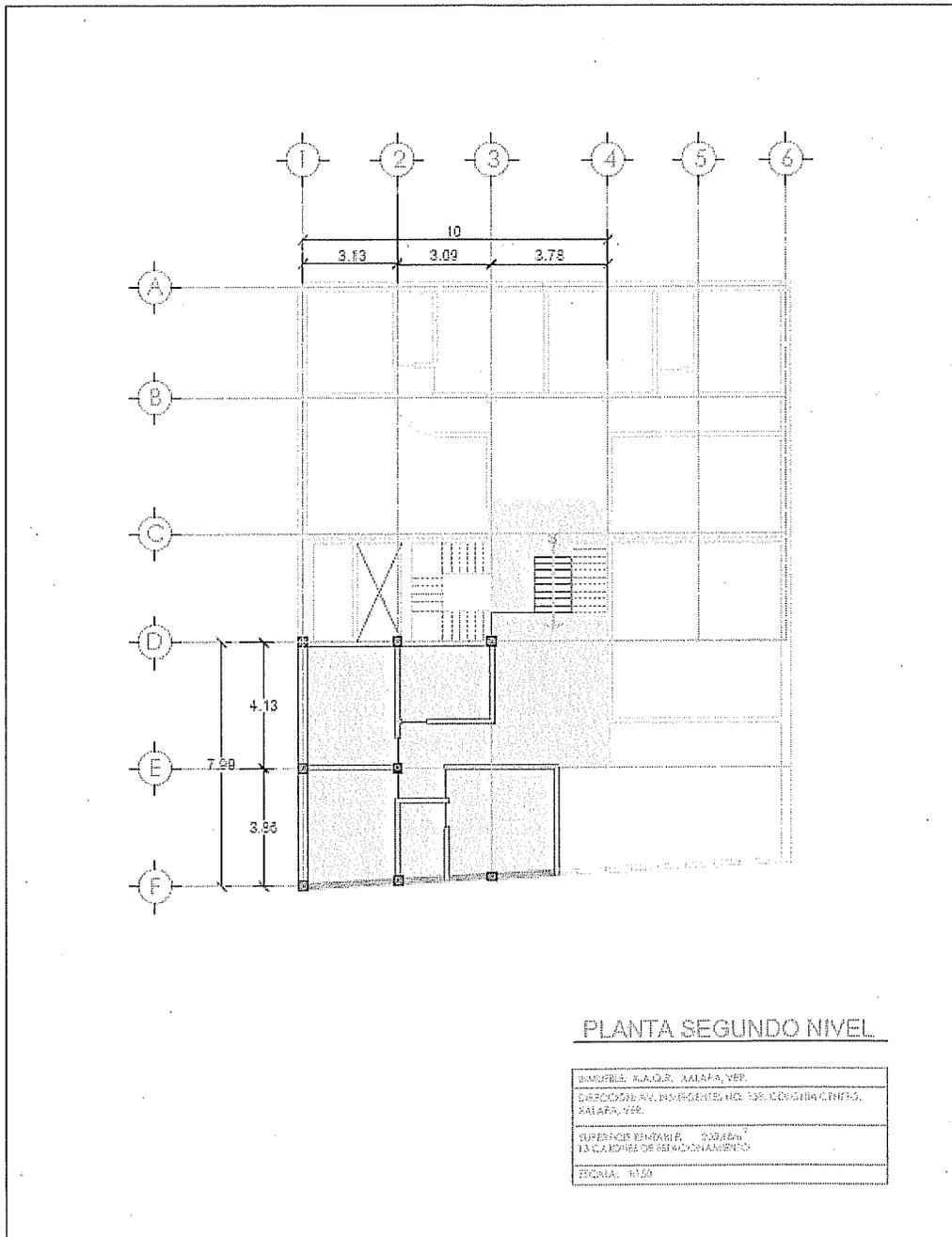
DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ NORTE
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DEPARTAMENTO DE
CONSERVACIÓN Y SERVICIOS GENERALES



**Acta circunstanciada de recepción del inmueble,
plano arquitectónico y catálogo de fotografías.**

(Anexo 5)

Plano arquitectónico:

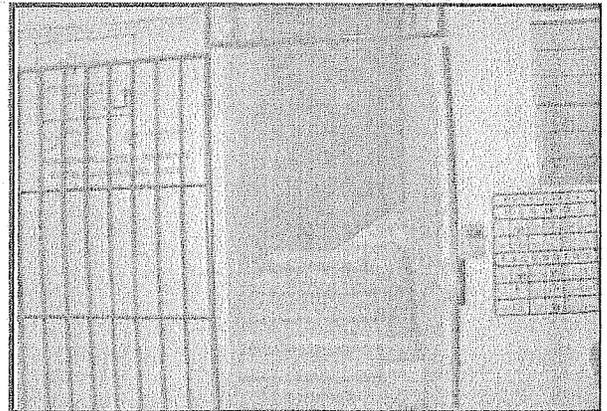
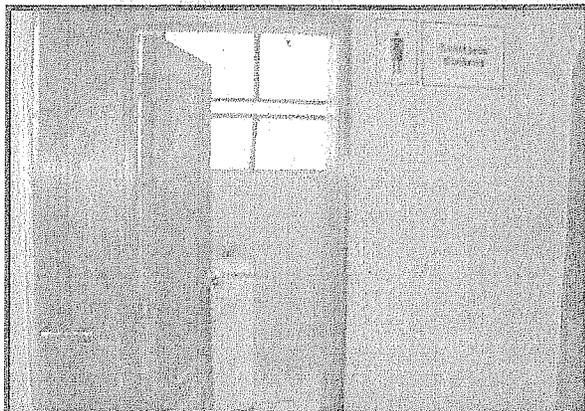
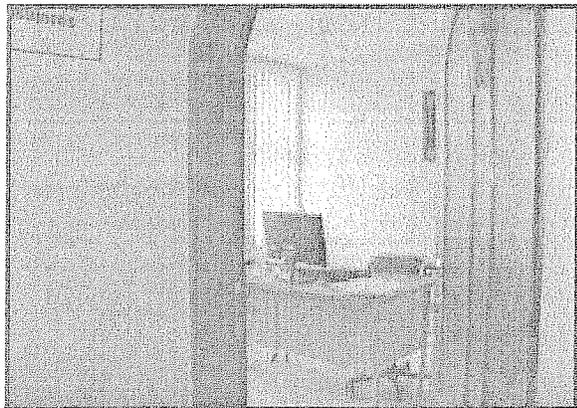




**Acta circunstanciada de recepción del inmueble,
plano arquitectónico y catálogo de fotografías.**

(Anexo 5)

Catálogo de fotografías:





**Acta circunstanciada de recepción del inmueble,
plano arquitectónico y catálogo de fotografías.**

(Anexo 5)

Catálogo de fotografías:

