

No. de proveedor 0C00147893
No. de Contrato S6M0013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **INMUGAPA, S.A. DE C.V.,** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **C. VICTOR GARRIDO PATRÓN,** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR",** Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, EN CALIDAD DE ARRENDATARIO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL INSTITUTO",** REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA **DRA. PATRICIA SOTO MÁRQUEZ,** EN SU CARÁCTER DE **TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL Y APODERADA LEGAL,** Y A QUIENES ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ **"LAS PARTES"**, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

ÚNICO. CON FECHA **24 DE ENERO DE 2025**, **"LAS PARTES"** CELEBRARON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO **S5M0001**, CON UNA VIGENCIA DEL **01 DE ENERO DE 2025** AL **31 DE DICIEMBRE DE 2025**, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE CARRETONES NÚMERO 10 Y SAN PABLO NÚMERO 31, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, CON UNA SUPERFICIE RENTABLE DE **4,192.92 M²** Y SIN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, PACTANDO UNA RENTA MENSUAL DE **$161,943.26 (CIENTO SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 26/100 M.N.)** MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), EN APEGO AL OFICIO NÚMERO 09534314D0/15499, SUSCRITO POR LA COORDINACIÓN TÉCNICA DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL Y CON BASE AL DICTAMEN VALUATORIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA, NÚMERO GENÉRICO **EA-1001484-C** Y NÚMERO SECUENCIAL **11410**, DE FECHA **19 DE OCTUBRE DE 2023**, EMITIDO POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL ARRENDADOR" QUE:

I.1. ES UNA SOCIEDAD DEBIDAMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES MEXICANAS, SEGÚN SE ACREDITA CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **93,777** DE FECHA **27 DE ABRIL DE 2010**, OTORGADA ANTE LA FE DEL **LICENCIADO JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO **99**, DEL DISTRITO FEDERAL, AHORA CIUDAD DE MÉXICO, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL CON NÚMERO DE FOLIO MERCANTIL **418816-1**, DE FECHA **29 DE JUNIO DE 2010**.

I.2. SE ENCUENTRA REPRESENTADA PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO POR EL **C. VICTOR GARRIDO PATRÓN**, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD EN TÉRMINOS DEL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **93,777** DE FECHA **27 DE ABRIL DE 2010**, OTORGADA ANTE LA FE DEL **LICENCIADO JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO **99**, DEL DISTRITO FEDERAL AHORA CIUDAD DE MÉXICO, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL CON NÚMERO DE FOLIO MERCANTIL **418816-1**, DE FECHA **29 DE JUNIO DE 2010** Y SE IDENTIFICA CON **CREDENCIAL PARA VOTAR** EXPEDIDA A SU FAVOR POR EL **INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**; MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LAS FACULTADES QUE LE FUERON CONFERIDAS NO LE HAN SIDO REVOCADAS, MODIFICADAS, NI RESTRINGIDAS EN FORMA ALGUNA Y QUE ESTÁN VIGENTES.

I.3. POR ESCRITURA NÚMERO **114,583**, DE FECHA **11 DE JUNIO DEL 2021**, OTORGADA ANTE LA FE DEL **LICENCIADO JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO **99**, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LA **C. MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN** Y EL **C. ROBERTO GARRIDO PATRÓN**, ADQUIRIERON MEDIANTE LA FIGURA JURÍDICA DE **DONACIÓN**, EL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE CARRETONES NÚMERO 10, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**. POR ESCRITURA NÚMERO **114,621**, DE FECHA **18 DE JUNIO DE 2021**, OTORGADA ANTE LA FE DEL **LICENCIADO JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO **99**, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LA **C. MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN** Y EL **C. VICTOR GARRIDO PATRÓN**, ADQUIRIERON MEDIANTE LA FIGURA JURÍDICA DE **DONACIÓN**, EL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE SAN PABLO NÚMERO 31, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, CON SUPERFICIE TOTAL DE **4,192.92 M²**

CON FECHA **01 DE ENERO DE 2026**, LA **C. MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN**, EL **C. ROBERTO GARRIDO PATRÓN** Y EL **C. VICTOR GARRIDO PATRÓN**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, CELEBRARON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA EMPRESA **INMUGAPA, S.A. DE C.V.**, MEDIANTE EL CUAL OTORGARON A ESTA ÚLTIMA LA FACULTAD EXPRESA PARA SUBARRENDAR EL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE**

DIRECCIÓN DE NORMATIVIDAD, CONSULTAS, CONTRATOS Y ASUNTOS JURÍDICOS
REVISADO



2026 año de Margarita Maza

CARRETONES NÚMERO 10 Y SAN PABLO NÚMERO 31, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

I.4. EL CITADO INMUEBLE, CUENTA CON UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE **4,192.92 M²**, UN ÁREA RENTABLE DE **4,192.92 M²** Y SIN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

I.5. EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO TIENE EL NÚMERO DE CUENTA PREDIAL **307-095-01-000-4** EN CARRETONES NÚMERO 10 Y **307-095-02-000-3** PARA SAN PABLO NÚMERO 31 Y AGUA **24-43-184-365-01-000-1** ENCONTRÁNDOSE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LOS MISMOS.

I.6. CUENTA CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES NÚMERO **INM100427F87** EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.

I.7. CUENTA CON EL DOCUMENTO VIGENTE EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, EN EL CUAL CONSTA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES A SU CARGO EN SENTIDO POSITIVO, CON NÚMERO DE FOLIO **26NA1271082**, Y FECHA **06 DE ENERO DE 2026**, **(ANEXO UNO)** ASÍ COMO EL RESULTADO DE LA CONSULTA AL MÓDULO DE OPINIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL, CON NÚMERO DE FOLIO **17677297446601601008126** DE FECHA **06 DE ENERO DE 2026**, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 32 D DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, Y DEL ACUERDO ACDO.AS2.HCT.270422/107.P.DIR DEL DÍA 27 DE ABRIL DE 2022, **(ANEXO DOS)**.

I.8. CUENTA CON LA CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL EMITIDA POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, CON NÚMERO DE OFICIO **0000048505/2026**, DE FECHA **06 DE ENERO DE 2026**, **(ANEXO TRES)** 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.

I.9. NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL ALGUNO PARA ARRENDAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NI PARA SU OCUPACIÓN.

I.10. MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NINGUNO DE SUS ACCIONISTAS O APODERADOS, 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 POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS OTORGA AUTONOMÍA, NI SE ENCUENTRA INHABILITADO PARA EL SERVICIO PÚBLICO FEDERAL COMO PROVEEDOR PARA LA PRESTACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO.

I.11. ACEPTA SUJETARSE A LA NORMATIVIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES POR LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, ESTABLECIDA POR LAS SECRETARÍAS ANTICORRUPCIÓN Y BUEN GOBIERNO, Y DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, ASÍ COMO A LOS LINEAMIENTOS Y POLÍTICAS QUE **"EL INSTITUTO"** APLICA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, LAS CUALES PUEDEN SER CONSULTADAS EN LA SIGUIENTE LIGA: HTTP://REPOSIPOT.IMSS.GOB.MX/ARRENDAMIENTO/NORMATIVIDAD%20CTAA%202023/

I.12. SEÑALA COMO DOMICILIO PARA TODOS LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR EL UBICADO EN **CALLE ROSAS MORENO NÚMERO 4, DESPACHO 201, COLONIA SAN RAFAEL, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06470, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**.

II. DECLARA "EL INSTITUTO", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE QUE:

II.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.

2026 año de Margarita Maza

II.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.

II.3. SU APODERADA LEGAL, LA **DRA. PATRICIA SOTO MÁRQUEZ**, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL, TIENE LAS FACULTADES NECESARIAS PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO JURÍDICO EN REPRESENTACIÓN DE **"EL INSTITUTO"**, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 268 A DE LA LEY DEL SEGURO SOCIAL; 2 FRACCIÓN IV, INCISO A), 144 FRACCIÓN I, Y 155, FRACCIÓN XXXIV, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL Y ACREDITA SU PERSONALIDAD CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **44,819**, DE FECHA **27 DE DICIEMBRE DE 2023**, OTORGADA ANTE LA FE DE LA **LICENCIADA OLGA MERCEDES GARCÍA VILLEGAS SÁNCHEZ CORDERO**, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO **95**, 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 INSTRUMENTO.

II.4. PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES REQUIERE DE UN INMUEBLE, CON LA UBICACIÓN Y CONDICIONES APROPIADAS COMO LO ES EL QUE ES OBJETO DE ESTE CONTRATO.

II.5. CELEBRA EL PRESENTE CONTRATO EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL DE PRESUPUESTO Y RESPONSABILIDAD HACENDARIA Y SU REGLAMENTO, LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO 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 LAS SECRETARÍAS ANTICORRUPCIÓN Y BUEN GOBIERNO, Y DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

II.6. PARA CUBRIR LAS EROGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, CUENTA CON DISPONIBILIDAD DE RECURSOS SUFICIENTES EN LA PARTIDA PRESUPUESTAL **51321001 "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES"** Y COG 32201 "ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS Y LOCALES", TAL Y COMO SE ESTABLECE EN EL DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO NÚMERO **0000002327-2026** DE FECHA **02 DE ENERO DE 2026**. **(ANEXO CUATRO).**

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.

II.7. EL **MTRO. JOSÉ JENARO OLGUÍN AVILÉS, TITULAR DE LA JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS** Y LA **MTRA. ESTHER LUEVANO MORALES, ADMINISTRADORA DEL CENTRO DE SEGURIDAD SOCIAL MERCED TOPACIO**, AMBOS DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL, FUNGIRÁN, DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO JURÍDICO, COMO ADMINISTRADORES DEL PRESENTE CONTRATO.

II.8. EXISTE LA NECESIDAD DE CONTINUAR ARRENDANDO EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, HABIENDO SIDO CONSIDERADO EN EL "PROGRAMA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL AÑO 2026, IMSS-ARRENDATARIO", AUTORIZADO POR SU H. CONSEJO TÉCNICO, MEDIANTE EL ACUERDO NÚMERO ACDO.SA2.HCT.281025/326.P.DA, DICTADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 28 DE OCTUBRE DE 2025.

II.9. CUENTA CON EL SIGUIENTE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, CON CLAVE IMS421231I45.

II.10. SE CUENTA CON EL DICTAMEN DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS, CON NÚMERO GENÉRICO **EA-1001484-C** Y NÚMERO SECUENCIAL **11410**, DE FECHA **19 DE OCTUBRE DE 2023**, EMITIDO POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

II.11. PARA LOS FINES Y EFECTOS LEGALES DE ESTE CONTRATO, SEÑALA COMO DOMICILIO EL UBICADO EN **AVENIDA INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL NÚMERO 5421, COLONIA AMPLIACIÓN MAGDALENA DE LAS SALINAS, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, CODIGO POSTAL 07760, CIUDAD DE MÉXICO**.

2026 año de Margarita Maza

III. DECLARAN "LAS PARTES", POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES 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. CON LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, DAN CONTINUIDAD A LA OCUPACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO **S5M0001**, REFERIDO EN EL ANTECEDENTE ÚNICO DE ESTE INSTRUMENTO.

III.3. CONFORMES CON LAS DECLARACIONES ANTERIORES, SE RECONOCEN PLENAMENTE LA PERSONALIDAD Y CAPACIDAD JURÍDICA CON QUE COMPARECEN, POR LO QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUJETÁNDOSE A LAS SIGUIENTES:

C L Á U S U L A S

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:
CON LA FIRMA DE ESTE CONTRATO, **"EL ARRENDADOR"** CONCEDE EN ARRENDAMIENTO A **"EL INSTITUTO"**, EL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE CARRETONES NÚMERO 10 Y SAN PABLO NÚMERO 31, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, EL CUAL COMPRENDE UNA SUPERFICIE RENTABLE DE **4,192.92 M²** Y SIN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, EN LO SUCESIVO **"EL INMUEBLE"**.

SEGUNDA.- ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA RECEPCIÓN DE "EL INMUEBLE":
"EL ARRENDADOR" RECONOCE HABER ENTREGADO A **"EL INSTITUTO"** **"EL INMUEBLE"**, EN LAS CONDICIONES FÍSICAS ADECUADAS PARA SU INMEDIATA UTILIZACIÓN Y EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO EN ESTE CONTRATO, LAS CUALES SE ESPECIFICAN EN EL ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA RECEPCIÓN DE **"EL INMUEBLE"** QUE SE INTEGRA COMO **ANEXO CINCO** DE ESTE CONTRATO, DEBIDAMENTE FIRMADA POR **"LAS PARTES"**, O POR QUIENES ÉSTOS DESIGNEN; ACOMPAÑADA DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y EL CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS, EN LAS CUALES SE OBSERVAN LAS CONDICIONES FÍSICAS EN QUE **"EL INSTITUTO"** RECIBE **"EL INMUEBLE"**.

TERCERA.- USO DE "EL INMUEBLE":
"EL INMUEBLE" SE DESTINARÁ PARA LOS FINES Y USOS QUE **"EL INSTITUTO"** LIBREMENTE DETERMINE, EN LA INTELIGENCIA DE QUE SU DESTINO INMEDIATO ES PARA EL **CENTRO DE SEGURIDAD SOCIAL MERCED TOPACIO**.

"EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A NO ESTORBAR, NI INTERFERIR DE MANERA ALGUNA EN EL USO DE **"EL INMUEBLE"**, A NO SER POR CAUSAS DE REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES, PREVIO AVISO QUE OTORGUE POR ESCRITO O POR MEDIOS ELECTRÓNICOS A **"EL INSTITUTO"**.

"EL ARRENDADOR" AUTORIZA QUE **"EL INSTITUTO"** PERMITA A TERCEROS EL USO PARCIAL DE **"EL INMUEBLE"**, A TÍTULO GRATUITO U ONEROSO, SIN QUE EL PRIMERO TENGA DERECHO AL PAGO DE CONTRAPRESTACIÓN ALGUNA POR ESTE CONCEPTO.

CUARTA.- CONSERVACIÓN DE "EL INMUEBLE":
"EL ARRENDADOR" HARÁ LAS REPARACIONES MAYORES NECESARIAS PARA CONSERVAR **"EL INMUEBLE"** EN ESTADO SATISFACTORIO DE SERVIR PARA EL USO ESTIPULADO EN ESTE CONTRATO Y CONVIENE QUE TRATÁNDOSE DE REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES QUE NO SE LLEVEN A CABO EN UN PLAZO DE 10 (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, CON INDEPENDENCIA 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 DE **"EL INMUEBLE"**, DERIVADO DE LA REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN REALIZADA POR **"EL ARRENDADOR"** A **"EL INMUEBLE"**. **"EL INSTITUTO"** SE COMPROMETE A REALIZAR LAS REPARACIONES DE AQUELLOS DETERIOROS MÍNIMOS QUE SEAN CAUSADOS POR LAS PERSONAS QUE OCUPEN **"EL INMUEBLE"**.

2026 año de Margarita Maza

QUINTA.- DE LAS MEJORAS, ADAPTACIONES E INSTALACIONES:
"EL ARRENDADOR" AUTORIZA A **"EL INSTITUTO"** PARA QUE LLEVE A CABO LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES MÍNIMAS, ASÍ COMO PARA QUE INSTALE LOS EQUIPOS ESPECIALES EN **"EL INMUEBLE"**, RECONOCIENDO QUE **"EL INSTITUTO"** POR DICHAS CAUSAS NO INCURRIRÁ EN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LAS OBRAS QUE REALICE, AL NO MODIFICAR O AFECTAR LA ESTRUCTURA ORIGINAL, INSTALACIONES Y EQUIPOS PROPIOS DEL MISMO. PARA LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER OTRA OBRA, **"EL INSTITUTO"** SOLICITARÁ POR ESCRITO LA AUTORIZACIÓN DE **"EL ARRENDADOR"**.

"EL INSTITUTO" SERÁ PROPIETARIO DE LAS ADAPTACIONES E INSTALACIONES DE EQUIPOS ESPECIALES QUE HAYA REALIZADO O REALICE CON SUS PROPIOS RECURSOS, ASÍ COMO DE LOS BIENES MUEBLES QUE INTRODUZCA EN **"EL INMUEBLE"**, Y PODRÁ RETIRARLAS EN CUALQUIER MOMENTO DURANTE LA VIGENCIA O A LA CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO, SIN REQUERIR DEL CONSENTIMIENTO DE **"EL ARRENDADOR"**; ESTAS ADAPTACIONES E INSTALACIONES QUEDARÁN A BENEFICIO DE **"EL ARRENDADOR"**, SI LLEGASE A UN ACUERDO CON **"EL INSTITUTO"** SOBRE EL PAGO DE SU IMPORTE; EN CASO CONTRARIO, **"EL INSTITUTO"** PODRÁ RETIRARLAS O, DISCRECIONALMENTE DEJARLAS, YA SEA TOTAL O PARCIALMENTE A BENEFICIO DE **"EL INMUEBLE"**.

SEXTA.- SINIESTROS:
"EL INSTITUTO" NO SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS AL **"INMUEBLE"** POR SISMOS, INCENDIOS, INUNDACIONES Y DEMÁS ACCIDENTES QUE PROVENGAN DE CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR, CON APOYO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2436 Y 2483, FRACCIÓN VI, DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y SUS CORRELATIVOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEEDERAL Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES.

PARA EL CASO DE SINIESTROS NO IMPUTABLES A **"EL INSTITUTO"**, **"EL ARRENDADOR"** LO AUTORIZA PARA LLEVAR A CABO LAS REPARACIONES QUE RESULTEN NECESARIAS, CUYO COSTO SERÁ DEDUCIDO DEL IMPORTE DE LAS RENTAS, SIEMPRE QUE A JUICIO DE **"EL INSTITUTO"** ASÍ CONVENGA A SUS INTERESES.

"LAS PARTES" CONVIENEN QUE SI POR CUALQUIERA DE LAS CIRCUNSTANCIAS ANTERIORES, NO SE PUDIERA SEGUIR UTILIZANDO **"EL INMUEBLE"**, SE DARÁ POR TERMINADO ANTICIPADAMENTE ESTE CONTRATO.

EN CASO DE SISMOS, INCENDIOS, INUNDACIONES Y DEMÁS EVENTOS QUE SE GENEREN DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, **"EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A ENTREGAR A **"EL INSTITUTO"**, DENTRO DE LOS 10 (DIEZ) DÍAS HÁBILES POSTERIORES A LA FECHA DEL SUCESO, UN DICTAMEN ESTRUCTURAL ACTUALIZADO, AVALADO POR UN **DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA O CORRESPONSABLE DE ESTRUCTURAS, CON AUTORIZACIÓN VIGENTE POR EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**.

"EL ARRENDADOR" ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS QUE RESULTEN POR LA RUINA DE TODO O PARTE DE **"EL INMUEBLE"**, SI ÉSTA SOBREVIENE POR FALTA DE REPARACIONES NECESARIAS O POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN.

SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA:
"EL INSTITUTO" PAGARÁ A **"EL ARRENDADOR"** O A QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTE, UNA RENTA MENSUAL POR LA CANTIDAD DE **$161,943.26 (CIENTO SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 26/100 M.N.)** MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), A PARTIR DEL **01 DE ENERO DE 2026** AL **31 DE DICIEMBRE DE 2026**, TOMANDO COMO REFERENCIA EL MONTO QUE SEÑALA EL DICTAMEN DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA NÚMERO GENÉRICO **EA-1001484-C** Y NÚMERO SECUENCIAL **11410**, DE FECHA **19 DE OCTUBRE DE 2023**, EMITIDO POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

OCTAVA.- FORMA DE PAGO:
"EL INSTITUTO" SE OBLIGA A EFECTUAR EL PAGO DE LA RENTA POR MENSUALIDADES VENCIDAS, DENTRO DE LOS 20 (VEINTE) 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 **AVENIDA INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL NÚMERO 5421, COLONIA MAGDALENA DE LAS SALINAS, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, CODIGO POSTAL 07760, CIUDAD DE MÉXICO**, ACOMPAÑADOS DEL RESULTADO DE LA CONSULTA AL MÓDULO DE OPINIÓN DE CUMPLIMENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL, DEL MISMO DÍA DE LA FECHA EN QUE SE PRESENTE; EL DOCUMENTO VIGENTE EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, EN EL CUAL CONSTE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN SENTIDO POSITIVO, ASÍ COMO LA CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL EMITIDA POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

2026 año de Margarita Maza

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 **0108094632,** CLAVE INTERBANCARIA **012180001080946321,** DEL BANCO **BBVA**, A NOMBRE DE **INMUGAPA, 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.

"EL ARRENDADOR" DURANTE EL MES DE DICIEMBRE DE 2026, GESTIONARÁ ANTE EL ÁREA FINANCIERA CORRESPONDIENTE, LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA REALIZAR LOS PAGOS DE LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE, OBSERVANDO LAS FECHAS LÍMITE ESTABLECIDAS PARA TAL EFECTO.

NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS:
SERÁ POR CUENTA DE **"EL INSTITUTO"** EL PAGO DE LOS GASTOS ORIGINADOS POR SU OPERACIÓN NORMAL, ASÍ COMO DE LOS SERVICIOS CONSISTENTES EN LUZ, AGUA Y TELÉFONO DE **"EL INMUEBLE"**. SE EXCEPTÚAN AQUELLOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS, PLANTA DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ELEVADORES Y EQUIPO ESPECIAL CON EL QUE CUENTE **"EL INMUEBLE"**, ASÍ COMO CUALQUIER REPARACIÓN MAYOR QUE ÉSTE SUFRA, LOS CUALES SERÁN CUBIERTOS POR **"EL ARRENDADOR"**, INCLUYENDO EL IMPUESTO PREDIAL.

"EL INSTITUTO" SE COMPROMETE A PAGAR EL MANTENIMIENTO DE **"EL INMUEBLE"** SOBRE LOS CONCEPTOS QUE NO SE SEÑALAN EN EL PÁRRAFO QUE ANTECEDE, TALES COMO INSTALACIÓN HIDROSANITARIA, ACABADOS INTERIORES, LIMPIEZA GENERAL, ILUMINACIÓN Y CONSUMIBLES.

DÉCIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:
LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DEL **01 DE ENERO DE 2026** AL **31 DE DICIEMBRE DE 2026**, FORZOSO PARA **"EL ARRENDADOR"** Y VOLUNTARIO PARA **"EL INSTITUTO"**.

"EL INSTITUTO" POR CAUSAS DE INTERÉS GENERAL O INSTITUCIONAL, O BIEN, CUANDO POR CAUSAS JUSTIFICADAS SE EXTINGA LA NECESIDAD DE REQUERIR EL ARRENDAMIENTO DE **"EL INMUEBLE"**, PODRÁ SIN PENALIZACIÓN A SU CARGO, DAR POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO, DANDO AVISO POR ESCRITO A **"EL ARRENDADOR"** CON (30) TREINTA DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN, SEÑALANDO FECHA Y HORA PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA ENTREGA DE **"EL INMUEBLE"**, A TRAVÉS DE ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA RECEPCIÓN QUE SERÁ SUSCRITA POR **"LAS PARTES"**.

DÉCIMA PRIMERA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:
"LAS PARTES" CONVIENEN QUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUBSISTIRÁ AÚN EN EL CASO DE QUE **"EL INSTITUTO"** CAMBIE DE DENOMINACIÓN O DE QUE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS OCUPANTES DE **"EL INMUEBLE"** CAMBIEN DE ADSCRIPCIÓN.

DÉCIMA SEGUNDA.- PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO:
EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE **"EL ARRENDADOR"** CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, PODRÁ DAR LUGAR A LA RESCISIÓN DEL MISMO A JUICIO DE **"EL INSTITUTO"**, EL CUAL, EN SU CASO, DICTARÁ EL ACUERDO DE INICIO DE PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN CORRESPONDIENTE, DEBIDAMENTE FUNDADO Y MOTIVADO, INDICANDO EL NOMBRE DE **"EL ARRENDADOR"**, ASÍ COMO LOS DATOS INHERENTES A **"EL INMUEBLE"** Y AL PROPIO CONTRATO.

"EL INSTITUTO" SOLICITARÁ UN INFORME POR ESCRITO A **"EL ARRENDADOR"**, SEÑALANDO LAS CAUSAS DE SU PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, DERIVADO DE REPORTES DE USUARIOS DE **"EL INMUEBLE"** O DE VISITAS DE INSPECCIÓN, OTORGÁNDOLE PARA ELLO UN PLAZO DE 15 (QUINCE) DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A AQUEL EN QUE SE LE NOTIFIQUE EL REQUERIMIENTO POR OFICIO.

AL TÉRMINO DEL PLAZO ANTERIOR, Y DE HABER RECIBIDO EL INFORME POR ESCRITO DE **"EL ARRENDADOR"**, **"EL INSTITUTO"** PROCEDERÁ A VALORAR LO MANIFESTADO POR AQUEL, ASÍ COMO EL CONTENIDO DE LAS DOCUMENTALES QUE EN SU CASO EXHIBA, PROCEDIENDO A DICTAR EL ACUERDO RESPECTIVO, PARA DAR POR INICIADO O NO EL PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EL CUAL DEBERÁ NOTIFICAR A **"EL ARRENDADOR"**.

EN EL ACUERDO A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, EN EL CASO DE PROCEDENCIA, SE DETALLARÁN LAS CAUSAS QUE SUSTENTAN EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO, EL QUE SE DESAHOGARÁ CONFORME A LO SIGUIENTE:

2026 año de Margarita Maza

a. **"EL INSTITUTO"**, DENTRO DE LOS SIGUIENTES 5 (CINCO) 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 (QUINCE) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A AQUÉL EN QUE SURTA EFECTOS LA NOTIFICACIÓN, PARA HACER VALER SU DERECHO DE AUDIENCIA, DEBIENDO EXPONER DENTRO DEL PLAZO CONCEDIDO LO QUE A SU DERECHO CONVENGA, Y EN SU CASO, APORTAR LAS PRUEBAS CON LAS QUE CUENTE.

b. LAS NOTIFICACIONES SE HARÁN EN EL DOMICILIO DE **"EL ARRENDADOR"** SEÑALADO EN EL PRESENTE CONTRATO. EN TODO CASO, EL SERVIDOR PÚBLICO DE **"EL INSTITUTO"** QUE REALICE LA NOTIFICACIÓN, EN ADELANTE **"EL NOTIFICADOR"**, DEBERÁ CERCIORARSE DEL DOMICILIO DE **"EL ARRENDADOR"** Y DEBERÁ ENTREGAR ORIGINAL DEL OFICIO QUE SE NOTIFIQUE Y SEÑALAR LA FECHA Y HORA EN QUE LA NOTIFICACIÓN SE EFECTÚA, RECABANDO EL NOMBRE Y FIRMA DE LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDA LA DILIGENCIA. SI ÉSTA SE NIEGA A FIRMAR O A RECIBIR EL OFICIO A NOTIFICAR, SE HARÁ CONSTAR EN EL ACTA DE NOTIFICACIÓN, SIN QUE ELLO AFECTE SU VALIDEZ.

c. LAS NOTIFICACIONES PERSONALES SE ENTENDERÁN CON EL APODERADO LEGAL DE **"EL ARRENDADOR"**; QUE DE NO ENCONTRARLO, **"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 ENCONTRASE 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 **"EL ARRENDADOR"**.
   ii. LAS DISPOSICIONES LEGALES EN QUE SE SUSTENTE.
   iii. EL LUGAR, FECHA, NOMBRE Y FIRMA DEL APODERADO LEGAL O DE QUIEN ATIENDA LA DILIGENCIA.
   iv. EL APERCIBIMIENTO DE QUE EN CASO DE NO RESPONDER EN TIEMPO Y FORMA, SE LE TENDRÁ POR CONTESTADO EN SENTIDO AFIRMATIVO, ASÍ COMO POR PRECLUIDO SU DERECHO PARA HACERLO POSTERIORMENTE.
   v. EL NOMBRE, CARGO Y FIRMA AUTÓGRAFA DEL SERVIDOR PÚBLICO QUE REALIZA LA NOTIFICACIÓN, Y
   vi. 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 (CINCO) DÍAS HÁBILES A PARTIR DE SU RECEPCIÓN, 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 (CINCO) DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE A SU NOTIFICACIÓN, PARA QUE EN SU CASO FORMULE ALEGATOS, LOS QUE SERÁN TOMADOS EN CUENTA POR **"EL INSTITUTO"** AL DICTAR LA RESOLUCIÓN.

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 (DIEZ) 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.

UNIDAD DE COMPRAS, CONTRATOS Y CONVENIOS
REVISADO
2026 año de Margarita Maza

5. LA DECLARACIÓN SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.
6. LOS TÉRMINOS, EN SU CASO, PARA LLEVAR A CABO LA ENTREGA DE **"EL INMUEBLE"**, Y DE SER PROCEDENTE, LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS A **"EL INSTITUTO"** POR **"EL ARRENDADOR"**.
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 (CINCO) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE SU EMISIÓN, HACIÉNDOLE SABER EL DERECHO QUE TIENE PARA INTERPONER EL RECURSO DE REVISIÓN PREVISTO EN LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

PARA EL CASO DE QUE SEA **"EL ARRENDADOR"** QUIEN DESEE DAR POR RESCINDIDO EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DEBERÁ ACUDIR ANTE LOS TRIBUNALES FEDERALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

DÉCIMA TERCERA.- PENA CONVENCIONAL:
"LAS PARTES" CONVIENEN QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE **"EL ARRENDADOR"** A LO PACTADO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO JURÍDICO, **"EL INSTITUTO"** APLICARÁ LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL EN LOS ARTÍCULOS 1839, 1840, 1844, Y DEMÁS ARTÍCULOS QUE RESULTEN APLICABLES, ASÍ COMO SUS CORRELATIVOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

"LAS PARTES" ACUERDAN QUE DE PRESENTARSE EL INCUMPLIMIENTO AL SUPUESTO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA CUARTA DEL PRESENTE CONTRATO, RELATIVO A QUE **"EL ARRENDADOR"** CUENTA CON UN PLAZO DE 10 (DIEZ) DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A AQUÉL EN QUE SE LE HAGA DEL CONOCIMIENTO POR ESCRITO, PARA EFECTUAR LAS REPARACIONES MAYORES NECESARIAS PARA CONSERVAR **"EL INMUEBLE"** EN ESTADO SATISFACTORIO PARA EL USO ESTIPULADO; ASÍ COMO DE REALIZAR AQUELLAS REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES, SALVO LOS CASOS EN LOS QUE EXISTA JUSTIFICACIÓN POR SU ATRASO, DERIVADO DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, O QUE LOS TRABAJOS REQUIERAN HORARIOS ESPECIALES PARA EVITAR SUSPENDER LOS SERVICIOS PRIORITARIOS QUE REALIZAN LAS ÁREAS INSTALADAS EN **"EL INMUEBLE"**, PREVIA AUTORIZACIÓN DE **"EL INSTITUTO"**, ÉSTE APLICARÁ UN **2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO)** AL IMPORTE DE LA RENTA MENSUAL SIN INCLUIR EL IVA POR CADA DÍA DE ATRASO POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL, QUEDANDO AUTORIZADO **"EL INSTITUTO"** PARA APLICARLAS Y DEDUCIR SU MONTO DEL IMPORTE DE LAS RENTAS DE LOS MESES POSTERIORES A SU GENERACIÓN, ASÍ COMO LOS GASTOS QUE SE EFECTÚEN POR LA REPARACIÓN.

CUANDO POR CAUSA 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 DEL PRESENTE CONTRATO.

DÉCIMA CUARTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA O RESCISIÓN:
A LA TERMINACIÓN O RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO, **"EL INSTITUTO"** CUBRIRÁ ÚNICAMENTE EL IMPORTE DE LA RENTA QUE CORRESPONDA HASTA EL DÍA EN QUE SE EFECTÚE LA ENTREGA DE **"EL INMUEBLE"** A **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA QUINTA.- DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE":
"EL INSTITUTO" SE OBLIGA A DEVOLVER **"EL INMUEBLE"** A **"EL ARRENDADOR"** CON EL DETERIORO NATURAL CAUSADO POR EL USO, DEBIENDO RESTABLECERLO EN SU CASO, AL ESTADO EN QUE SE RECIBIÓ, DE CONFORMIDAD CON EL **ANEXO CINCO**, TOMANDO EN CUENTA EL CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS EN DONDE SE OBSERVAN LAS CONDICIONES FÍSICAS EN QUE SE ENCUENTRA EL MISMO.

LA DEVOLUCIÓN DE **"EL INMUEBLE"** OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO LA REALIZARÁ **"EL INSTITUTO"** MEDIANTE ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA RECEPCIÓN QUE SE INSTRUMENTE PARA EL EFECTO POR **"LAS PARTES"**, EN LA QUE CONSTE LA CONFORMIDAD DE **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA SEXTA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES:
"LAS PARTES" CONVIENEN QUE TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO, SE REGIRÁ POR LAS DISPOSICIONES PREVISTAS EN LA LEY FEDERAL DE PRESUPUESTO Y RESPONSABILIDAD HACENDARIA Y SU REGLAMENTO, LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, CÓDIGO CIVIL FEDERAL, CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, DISPOSICIONES QUE AL EFECTO EMITA LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y DEMÁS NORMATIVA APLICABLE A **"EL INSTITUTO"**.

2026 año de Margarita Maza

DÉCIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN:
PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, **"LAS PARTES"** SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LOS TRIBUNALES FEDERALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RENUNCIANDO AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES, EN RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.

DÉCIMA OCTAVA.- RELACIÓN DE ANEXOS:
ANEXO UNO.- DOCUMENTO VIGENTE EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, DONDE CONSTA EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN SENTIDO POSITIVO.
ANEXO DOS.- RESULTADO DE LA CONSULTA AL MÓDULO DE OPINIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL.
ANEXO TRES.- CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL EMITIDA POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.
ANEXO CUATRO.- DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO.
ANEXO CINCO.- ACTA ADMINISTRATIVA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE, ACOMPAÑADA DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS.

PREVIA LECTURA DE ESTE CONTRATO Y DEBIDAMENTE ENTERADAS **"LAS PARTES"** DE SU CONTENIDO, ALCANCE Y FUERZA LEGAL, EN VIRTUD DE QUE SE AJUSTA A LA EXPRESIÓN DE SU LIBRE VOLUNTAD, Y QUE NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR DOLO, ERROR, LESIÓN, VIOLENCIA, MALA FE O CUALQUIER OTRO VICIO EN EL CONSENTIMIENTO, LO FIRMAN EN TODAS SUS PARTES, POR QUINTUPLICADO, **EN LA CIUDAD DE MÉXICO, EL DÍA 06 DE ENERO DE 2026**, QUEDANDO UN EJEMPLAR EN PODER DE **"EL ARRENDADOR"** Y LOS RESTANTES EN PODER DE **"EL INSTITUTO"**.

"EL INSTITUTO"

DRA. PATRICIA SOTO MÁRQUEZ
APODERADA LEGAL Y TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL
Firma en suplencia por ausencia, el Mtro. Rodolfo Rendón López, Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos, con fundamento en el artículo 158 del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, en los términos del Aviso mediante el cual se designa al Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos para que supla las ausencias de la Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Norte del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 05 de junio del 2024.

"EL ARRENDADOR"

C. VÍCTOR GARRIDO PATRÓN
APODERADO LEGAL
DE LA EMPRESA INMUGAPA, S.A. DE C.V.

"ADMINISTRADORES DEL CONTRATO"

MTRO. JOSÉ JENARO OLGUÍN AVILÉS
TITULAR DE LA JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

MTRA. ESTHER LUEVANO MORALES
ADMINISTRADORA DEL CENTRO DE SEGURIDAD SOCIAL MERCED TOPACIO

2026 año de Margarita Maza

No. de proveedor 0000147893
No. de Contrato S6M0013

"TESTIGO"

MTRO. PEDRO CÉSAR ZAMUDIO LÚA
JEFE DE LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS

"TESTIGO"

ARQ. JOEL ULISES MIRANDA BARILLAS
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y SERVICIOS GENERALES

"VALIDÓ"

REVISÓ LOS ASPECTOS TÉCNICOS LEGALES, DEL PROYECTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 15 DE LOS LINEAMIENTOS EN MATERIA DE AUSTERIDAD REPUBLICANA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, Y LOS ARTÍCULOS 5 Y 75, FRACCIÓN III, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

MTRO. RODOLFO RENDÓN LÓPEZ
TITULAR DE LA JEFATURA DE SERVICIOS JURÍDICOS DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL

LA VALIDACIÓN Y REVISIÓN TÉCNICO-LEGAL NO VERSÓ SOBRE LA JUSTIFICACIÓN, PROCEDIMIENTO, TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN, NI DEL RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO CORRESPONDIENTE, NI SE PRONUNCIA SOBRE LA PROCEDENCIA Y/O VIABILIDAD DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS, ECONÓMICOS Y DEMÁS CIRCUNSTANCIAS QUE DETERMINARON PROCEDENTES LAS ÁREAS REQUIRENTE, TÉCNICA Y CONTRATANTE, LOS CUALES CORRESPONDEN AL ÁMBITO DE RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN, POR CONDUCTO DE LA JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA, COMO INSTANCIA FACULTADA PARA EMITIR, DIFUNDIR Y ANALIZAR, EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, LAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA ARRENDAMIENTOS, ASÍ COMO LOS RELATIVOS A LA TERMINACIÓN ANTICIPADA, O BIEN, A LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DE DICHAS CONTRATACIONES, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 69, FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN AL CONTRATO NÚMERO **S6M0013** Y NÚMERO DE PROVEEDOR **0000147893**, CELEBRADO ENTRE **INMUGAPA, S.A. DE C.V.** Y EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

CONSULTAS, CONTRATOS Y CONVENIOS
REVISADO

2026 año de Margarita Maza

gob.mx

Servicio de Administración Tributaria

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Nombre, denominación o razón social	Sentido
INMUGAPA SA DE CV	POSITIVO

RFC	Folio
INM100427F87	26NA1271082

Fecha y hora de emisión
06 de enero de 2026 a las 13:53 horas

Apreciable contribuyente

Se le informa que en los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que al momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente en los puntos que revisa la opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, contenidos en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; la presente opinión no es una constancia del correcto entero de los impuestos declarados, para lo cual el SAT se reserva sus facultades de verificación previstas en el Código Fiscal de la Federación.

Información importante

MarcaSAT de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 hrs, excepto días inhábiles. Atención telefónica: desde cualquier parte del país 55 627 22 728 y para el exterior del país (+52) 55 627 22 728. Vía Chat: http://chat.sat.gob.mx

¡Este servicio es gratuito!

Artículos: 17-D, 32-D del CFF; Reglas 2.1.27., 2.1.28., 2.1.36. y 2.1.37. de la RMF.

Cadena Original

||INM100427F87|26NA1271082|06-01-2026|P||00001088888800000031||

Sello Digital

EMsWWl4RDAzLMFgf1mRkLNGxsVLlgFxfTxu2O0YbF25RDmdwuHif91RBJeRrrRDAU9q8Bx/ZDdBBdo+xHa6A7hIMo
2A0Mq/twoZgf3A+VOj8ogk4syH5ylrj77VwsevnJPiDE8Dkle3ZyWMUQ53KZ6Z5gwt8RJB8TQDJmC2Y/jghb6ne4d
QyGzJNbeMPRgzVpcWE9MdkrbqJMeEh17FvAhb1WtPH+8mw8NLEfp5nCkw/Wth38+/lYcIrx8qbe0m4BrB03NKNG5I
DFUDuLgSn38+7wuNfHduIAU6NQXqKl08WUyGcnm7Ulo6/p9Y3/xE82D6RuDpKZ1nAQzoR0Rw==

Gobierno de México | Hacienda Secretaría de Hacienda y Crédito Público | SAT Servicio de Administración Tributaria

Contacto:
Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300
Ciudad de México. Atención telefónica
01 55 627 22 728, desde Estados Unidos y Canadá **01 877 44 88 728.**

Gobierno de México

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
SEGURIDAD Y SOLIDARIDAD SOCIAL

ANEXO 2

FECHA: 06 de enero de 2026

Opinión del Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en materia de Seguridad Social

Folio: 17677297446601601008126

Clave de R.F.C.: INM100427F87

Nombre, Denominación o Razón Social: INMUGAPA SA DE CV

Estimado Patrón:

Respuesta de opinión:

En atención a su consulta sobre el Cumplimiento de Obligaciones, se le informa lo siguiente:

En los controles electrónicos del Instituto Mexicano del Seguro Social, se observa que en el momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente con las obligaciones de pago de aportaciones Seguridad Social, toda vez que no se registran créditos fiscales firmes a su cargo, por lo anterior se emite opinión Positiva.

La presente opinión se realiza únicamente verificando que no existan créditos fiscales firmes a su cargo, sin que sea una constancia del correcto entero de las aportaciones de Seguridad Social, para lo cual el IMSS se reserva sus facultades de verificación previstas en la Ley del Seguro Social y el Código Fiscal de la Federación.

Revisión practicada el día 06 de enero de 2026, a las 14:02 horas.

Esta carta opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales tiene una vigencia hasta el 06 de enero de 2026, 23:59:59.

Usted tiene registrado(s) 7 trabajador(es) activo(s) ante el IMSS.

NOTAS:

1. En caso de estar inconforme y usted sea el particular que esté inscrito ante el IMSS o sea el representante legal, podrá usted promover una aclaración ante la Subdelegación que controla el (los) crédito(s) fiscales y adjuntar este documento, así como los documentos que soporten su aclaración.
2. La presente opinión se emite considerando lo establecido en los incisos a) y b), del Acuerdo de fecha 27 de abril de 2022 emitido por el H. Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social.
3. Tiene una vigencia del mismo día que fue consultada, de conformidad con el Acuerdo de fecha 27 de abril de 2022 emitido por el H. Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social.
4. La opinión del cumplimiento, se genera atendiendo a la situación fiscal del patrón en los siguientes sentidos: POSITIVA.- Cuando el particular esté inscrito ante el IMSS y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los incisos a) y b) de la regla cuarta, de conformidad con el Acuerdo de fecha 27 de abril de 2022 emitido por el H. Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social; NEGATIVA.- Cuando el particular no esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones en materia de seguridad social que se consideran en los incisos a) y b) de la regla cuarta del acuerdo antes citado; SIN OPINIÓN.- Cuando no se localice en los controles electrónicos del IMSS la información suficiente para determinar el cumplimiento de las obligaciones fiscales en materia de seguridad social de los particulares.
5. Se incluyen datos informativos, en su caso tales como: si el particular cuenta con algún acto de fiscalización en proceso o si cuenta con medios de defensa interpuestos en contra de acto administrativos o resoluciones emitidas por el IMSS o si cuenta con algún convenio de pago a plazos, los cuales no inciden en el sentido que se emita la opinión.
6. La presente opinión se emite de conformidad con lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación y del Acuerdo ACDO.SA2.HCT.270422/107.P.DIR de fecha 27 de abril de 2022 emitido por el H. Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social.

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

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del IMSS, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

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

Cadena Original: ||Invocante:portalimssdigital|Tramite:Carta de No Adeudo Art. 32D|Fecha:06 de enero 2026, 14:02:23|Folio:17677297446601601008126|RFC:INM100427F87|Nombre o Razon Social:INMUGAPA SA DE CV|CURP:|Opinion:POSITIVA|FechaInicioVigencia:06 de enero 2026, 14:02:23|FechaFinVigencia:06 de enero de 2026, 23:59:59||

Sello digital: Whn70cDh2FYWpt+upVMF9FF7zHArvWGtqac8YjllmlaInvx2UdpTlHldTYRqY5TM2XcJQRighHLND1iFILn+ax5AmCBpOuN2vPklSx8Eyga2Ml00ITBWizezyWKoFr3uyRtGa8BRo4GGlAnFxgXHV1p/kY0wUmAgqpusdCLBpjX97al0WHG91f+gZVmHCg9b2b5cflm+je8bGgH7xUNGr5qfQA9GKo8G2OmzUzsj0QYpYRgPbxNzW9ScK9jRjZEbwJa698VXZsr/rwRDTq7WwWxVPM5N/z8eyBrK(TFuAlDUT57uCW2AlnUzkKh0axYX8H87rp4ovVj1/UdH0joSnw==

Secuencia Notarial: 9d226362-8ffe-4e5a-8829-f86a4db3cad5

Número de Serie: 00000000000000000001

ANEXO 3

INFONAVIT

Coordinación General de Recaudación Fiscal
Gerencia Senior de Recaudación y Cobranza Fiscal
Gerencia de Cobro Persuasivo, Coactivo y Garantías
Ciudad de México, a 06 de Enero de 2026

Constancia de Situación Fiscal en materia obligaciones Fiscales relativa a las aportaciones patronales y entero de descuentos.

Folio: 0000048505/2026
RFC: INM100427F87
Nombre o Razón Social: INMUGAPA SA DE CV

Estimado Patrón:

En atención a su a su solicitud de constancia de situación fiscal registrada el día **06 de Enero de 2026** y **13:45:09** respecto del cumplimiento de sus obligaciones fiscales relativas a las aportaciones patronales y entero de descuentos ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se hace de su conocimiento lo siguiente:

Se informa que al momento de realizar la consulta solicitada por usted en los sistemas electrónicos del Instituto respecto del cumplimiento de sus obligaciones fiscales en materia de vivienda, y con relación a los datos de identificación que aparecen al inicio del presente documento, se detectó que **Sí** se encuentra al corriente en las obligaciones patronales relativas a realizar la aportación del cinco por ciento sobre los salarios de los trabajadores, así como retener y enterar los descuentos para el pago amortizaciones de crédito en términos de los artículos 29 y 30 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores por lo que la constancia que se emite es **sin adeudo**.

Asimismo, se señala que de conformidad con los registros electrónicos consultados por este Instituto, ese solicitante cuenta con **7 trabajador(es) activo(s)** ante el Infonavit al **5to. Bimestre de 2025**.

Se informa lo anterior, sin perjuicio de que este Instituto como Organismo Fiscal Autónomo se reserve el ejercicio de sus facultades para allegarse de información complementaria y/o realizar los ajustes que modifiquen lo aquí hecho de su conocimiento a fin de reconocer la existencia de registros patronales adicionales vinculados a su registro federal de contribuyentes que a su vez, puedan evidenciar el cumplimiento de obligaciones patronales ante este Instituto en términos del Código Fiscal de la Federación y la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Cabe mencionar, que el presente documento no constituye una resolución definitiva en tanto que tiene una vigencia de 30 días a partir de la fecha de su expedición, indicando que la Constancia que nos ocupa constituye un acto de autoridad meramente informativo y emitido a petición de la parte interesada, por lo que no reviste características de resolución de carácter fiscal; no determina cantidad alguna a pagar, ni crea, modifica o extingue derechos u obligaciones inherentes a las situaciones de hecho reguladas por la legislación aplicable.

La presente constancia es emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en su carácter de organismo fiscal autónomo, de conformidad con los artículos 32-D del Código Fiscal de la Federación; 29 y 30 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; en relación con lo dispuesto en los artículos 3, fracción IV, 4 fracción VII, 5 primer párrafo y 11 del Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en Materia de Facultades como Organismo Fiscal Autónomo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de julio de 2017; así como las Reglas para la obtención de la Constancia de Situación Fiscal en materia obligaciones fiscales relativas a las aportaciones patronales y entero de descuentos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2024.

Cadena Original: 0000048505/2026 | INM100427F87|

Ciudad de México, a 06 de Enero de 2026 : 13:45:09

Sello digital Infonavit:

ZvaTUrm68qnGGEGaiGlrbt7hqsqUuD93nWePr+YMNn8dvJqMfBTBEgZixHMAeNU
0M1p2GjeaNrHNYl5r71yObOrwsj9H5zAquKrJ3DRxTC6+VkIZMdl3TWtPUbucxb
OxhBGuAucM91ttqhnHmYNOJMkSyek4Ae0pwa8cjD+mYyrEC8T+xxhYsGi32lEJ0
sDkhC0XPfFAvh/i4PZLim8m8wBoHjy4+WJABDk0dZ0rWqwP2nvyePqFL2DtG4ZU
zFj

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
DELEGACIÓN Delegacion No. 2 Noreste DF
DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO

ANEXO 4

FOLIO: 0000002327-2026

[ ] Dictamen de Inversión

[X] Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante:	36	Delegacion No. 2 Noreste DF
	369001	Oficina del OOAD CDMX NORESTE
	140100	DeptoConsev y Servs Grales
Concepto:	Of 0003 Arrendamiento del Inmueble CSS Merced DCSG	
Fecha Elaboración:	02/01/2026	

Total Comprometido (en pesos): $ 2,254,250.00
Cuenta: 51321001 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 365302 Centro de Costos: 310203
COG 3220101

COMPROMETIDO MENSUAL (en miles de pesos)

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
0.0	187.9	187.9	187.9	187.9	187.9	187.9	187.9	187.9	187.9	187.9	375.7

DISPONIBLE (en miles de pesos)

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 los artículos 8, 144 y 148 del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), y el numeral 7.5.9.4 de la Norma Presupuestaria del IMSS, es 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 FINAT, 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

NORMA ANGELICA GOMEZ PONCE

GOMEZ PONCE NORMA ANGELICA

DIA	MES	AÑO

DICTAMINADO DEFINITIVO

DICTAMEN DEFINITIVO

CONTRATO No. _____

_____

IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS) : $ _____ .00

Clave: 6170-009-001

ANEXO
5

ANEXO CINCO
"ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE"

En la Ciudad de México, a los 6 días del mes de enero del año dos mil veintiséis, siendo las doce horas, se reúnen en el inmueble ubicado en calle **Carretones número 10 y San Pablo número 31, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. C.P. 06090, Ciudad de México,** por una parte el **Instituto Mexicano del Seguro Social**, en lo sucesivo **"El Instituto"**, por conducto del **Arq. Joel Ulises Miranda Barillas,** en su carácter de Jefe del Departamento de Conservación y Servicios Generales del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Norte Distrito Federal, y por la otra parte **"El Arrendador" INMUGAPA S.A. DE C.V.**, representada por el **C. Victor Garrido Patrón,** en su carácter de apoderado legal, quienes comparecen con motivo del interés de **"El Instituto"** en tomar en arrendamiento el inmueble ubicado citado, el cual cuenta con una **superficie rentable de 4,192.92 metros cuadrados** sin cajones de estacionamiento.----------

Los representantes de **"El Instituto"** manifiestan que la presente se instrumenta conforme a lo establecido en el artículo 67 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.----------

Objeto: Describir las características del inmueble ubicado en Carretones número 10 y San Pablo número 31, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc. C.P. 06090, Ciudad de México, con una superficie rentable de 4,192.92 m^2, tomado en arrendamiento por resultar la mejor alternativa inmobiliaria para ser ocupada por el **"El Instituto"**, sin cajones de estacionamiento.----------

En este acto, **"El Arrendador"** pone el inmueble a disposición de **"El Instituto"** derivado de la formalización del **Contrato de arrendamiento número S6M0013,** instrumento contractual que contiene los términos y condiciones conforme a lo dispuesto en el Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, cuya vigencia comprende del **1 de Enero del 2026 al 31 de Diciembre del 2026**.----------

Asimismo, **"El Arrendador"** se obliga a que, a partir de la fecha de celebración del contrato, otorgará y permitirá el acceso irrestricto al inmueble a **"El Instituto"** a fin de que se lleven a cabo cualesquiera de las actividades tendientes a ejecutar obras de mejoramiento y acondicionamiento del inmueble, distintas a las que le corresponden a **"El Arrendador"**, en apego a lo establecido en el numeral 180 del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales.----------

En este acto se hace constar que **"El Arrendador"** hace entrega del inmueble equipado de acuerdo a las necesidades de **"El Instituto"**, conforme a lo establecido en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento número, **S6M0013.**

Ambas partes estipulan que el pago de la renta se realizará en la forma y términos establecidos en el Contrato de Arrendamiento celebrado. Acto seguido, los representantes de ambas partes realizan el recorrido de supervisión al interior del inmueble, con el objeto de describir las características, mismas que se detallan a continuación: ----------
---

ANEXO CINCO

"ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE"

Inventario Planta Baja

CONCEPTO	**Cantidad**
Luminarias	366
Puertas de madera	82
Puertas de madera con aluminio y cristal	19
Puertas de fierro	2
Puertas de vidrio	3
Mueble fijo de madera	24
Ventanas de aluminio con vidrio	4
Ventanas de herrería con vidrio	38
Lámpara de emergencia	0
WC	14
Lavabos	11
Llaves de lavabo	11
Llaves para tarja	30
Tarja	19
Contactos normales	195
Apagadores	135
Extinguidor	20
Bombas hidroneumáticas	2
Planta de emergencia	0

Conclusiones de la Revisión: ----------

PUNTOS DE REVISIÓN	**OBSERVACIONES**
Planta baja	Las tuberías requieren de mantenimiento.
Fachada	La cortina de metal ubicada en la entrada, requiere mantenimiento

Calzada Vallejo 675 Col. Magdalena de las Salinas Alcaldía G. A.M CDMX, 07760, Ciudad de México ww.imss.gob tel.: 55 53 33 11 00 ext.: 15139 www.imss.gob.mx



Estado general de la Infraestructura del Inmueble: Se encuentra en buenas condiciones y en óptimo estado de instalación----------

Leída la presente acta y enteradas las partes de su contenido y alcances legales, manifiestan su conformidad con la misma, haciendo constar que, una vez concluido el recorrido y no existiendo otras circunstancias que hacer constar, se da por terminada la instrumentación de la presente **Acta Circunstanciada de Recepción del Inmueble,** la cual corre agregada como **Anexo Cinco del Contrato de Arrendamiento número S6M0013,** firmándose calce y rubricándose en todas y cada una de sus fojas, siendo las trece horas del día seis de enero de dos mil veintiséis, en la Ciudad de México. ----------

---

ANEXO CINCO

"ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE"

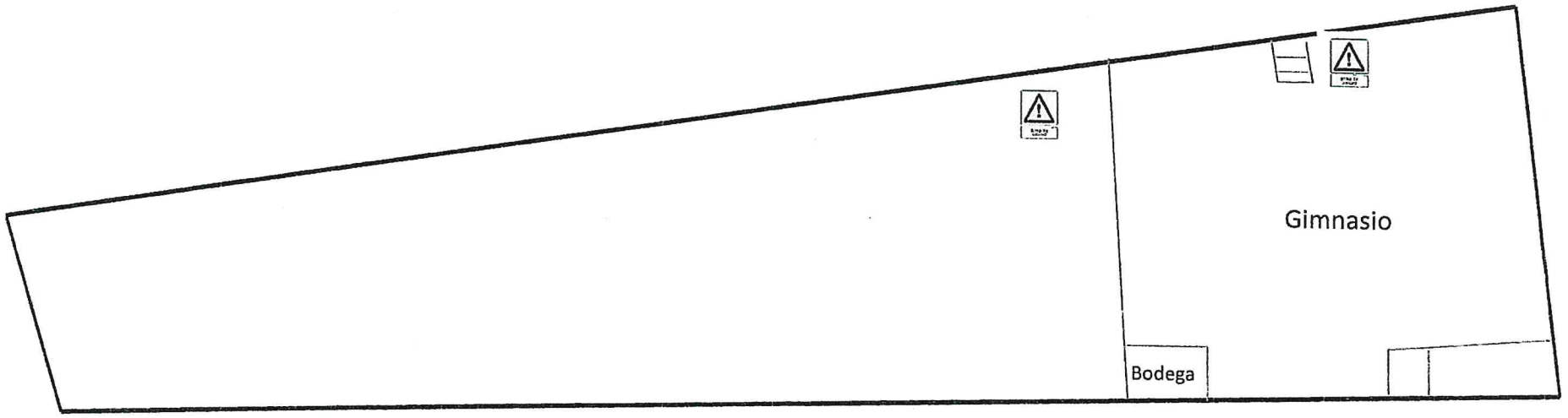
Por "El Instituto"	Por "El Arrendador"
Arq. Joel Ulises Miranda Barillas **Jefe del Departamento de Conservación y Servicios Generales**	**C. Víctor Garrido Patrón** **Apoderado Legal de la Empresa INMUGAPA, S.A. DE C.V.**
Testigo de Asistencia **Mtro. Pedro César Zamudio Lúa** **Jefe de la Oficina de Administración de Activos**	**Testigo de Asistencia** **Mtra. Esther Luevano Morales** **Administradora Del Centro de Seguridad Social Merced**

Las firmas que anteceden son parte integrante del ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DE INMUEBLE de fecha 06 de enero del 2026, la cual consta de 3 fojas útiles.



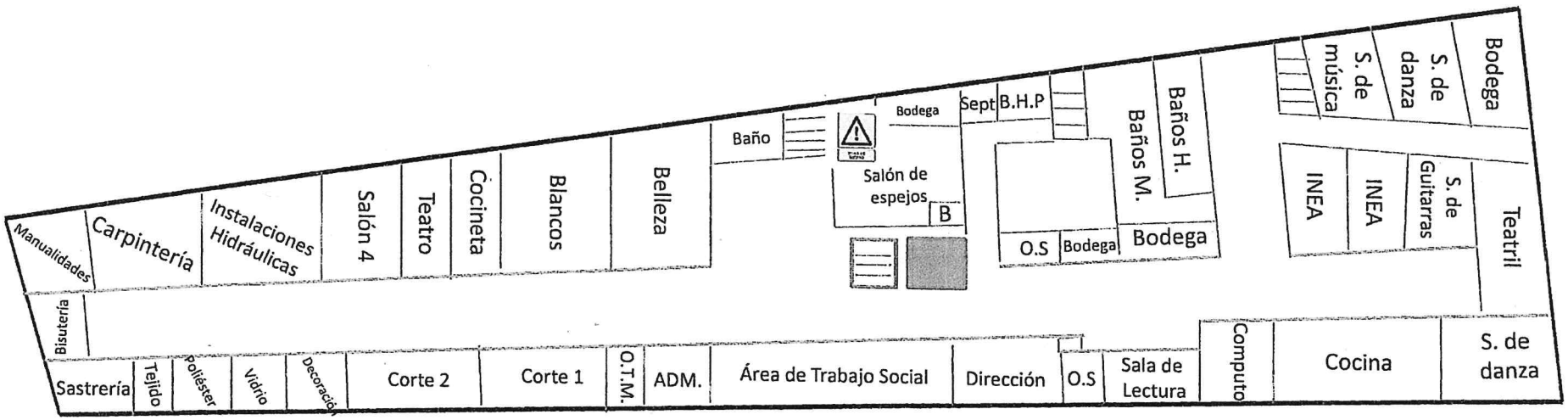
Áreas de riesgo internas

SEGUNDO PISO



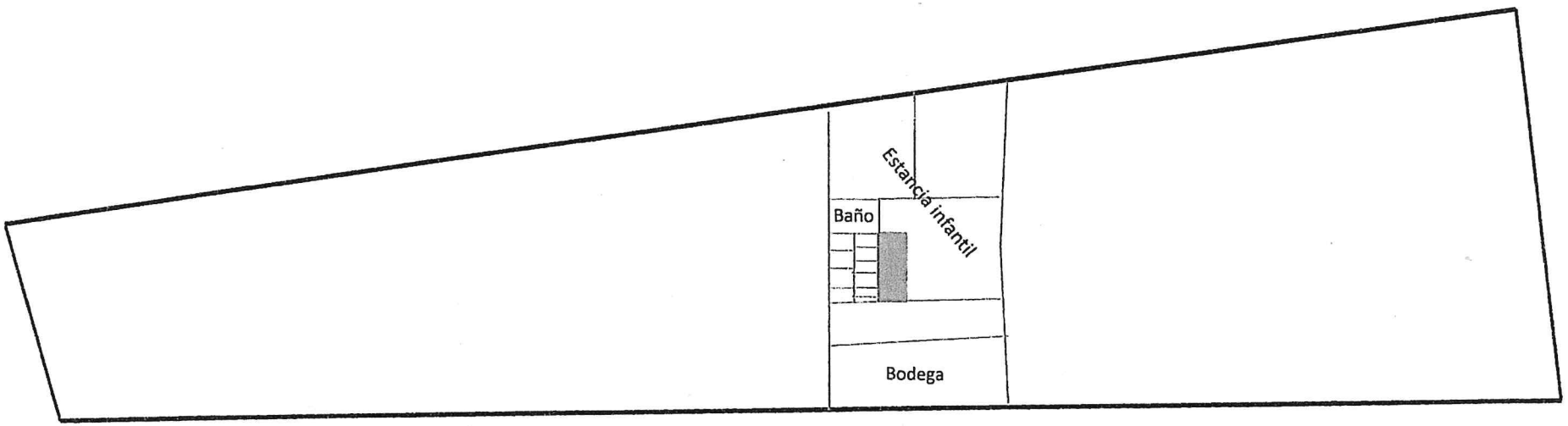
Áreas de riesgo internas

PRIMER PISO

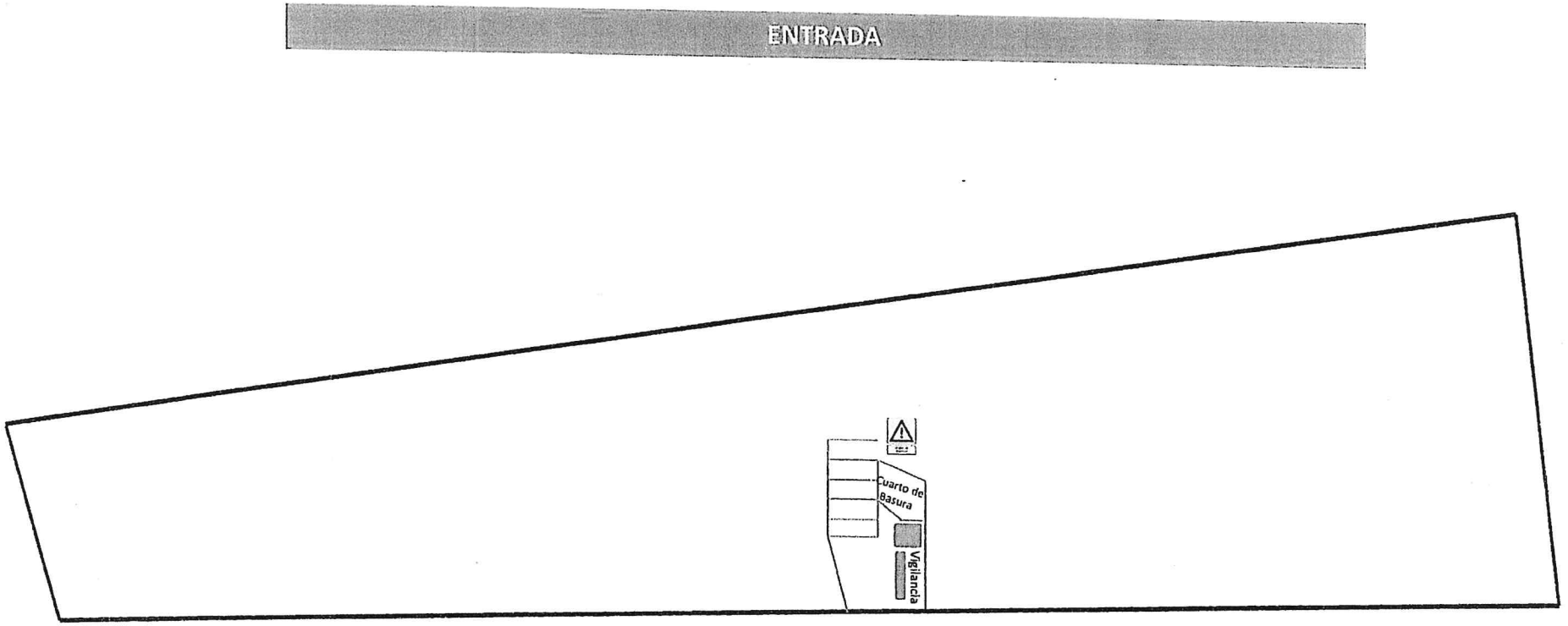


Áreas de riesgo internas

MEZZANIN



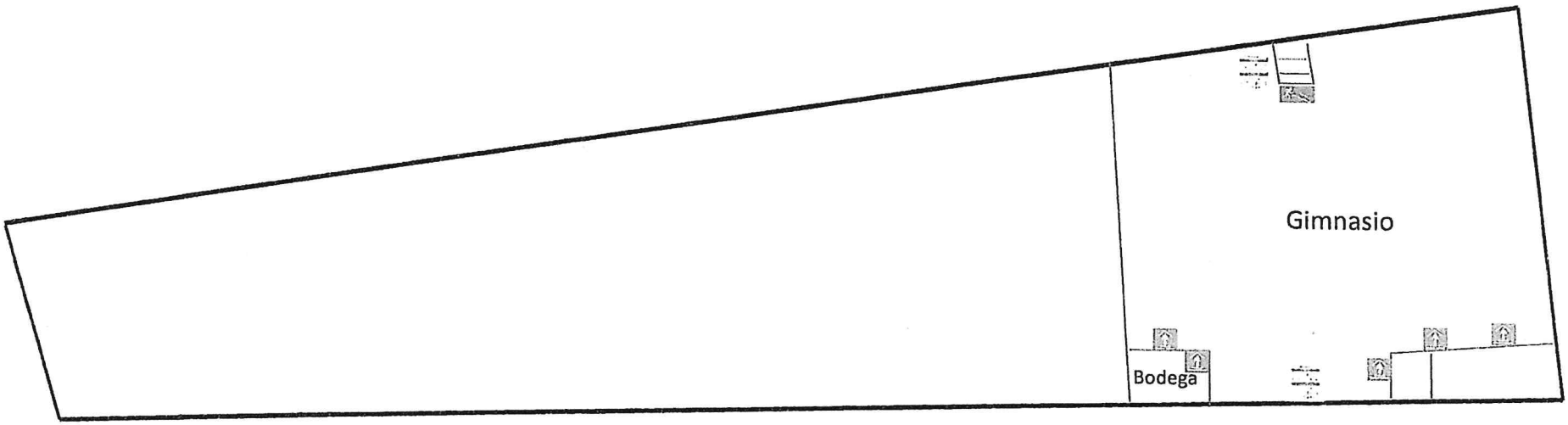
Áreas de riesgo internas



Planos de señalización

PRIMEROS AUXILIOS

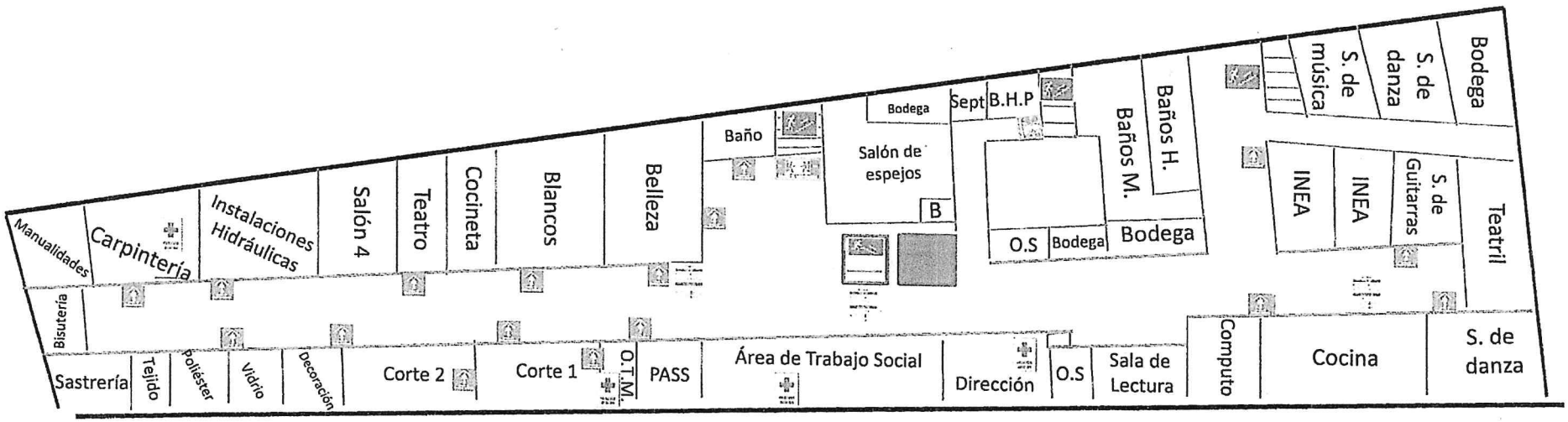
SEGUNDO PISO



Equipos de detección de incendios

PRIMEROS AUXILIOS

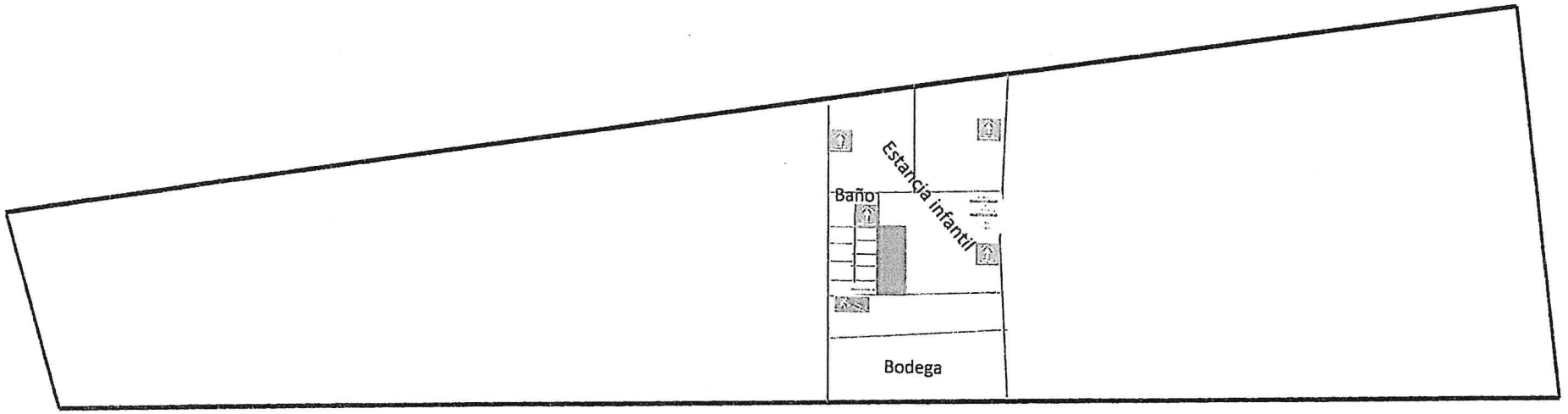
PRIMER PISO



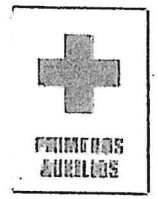
Planos de señalización



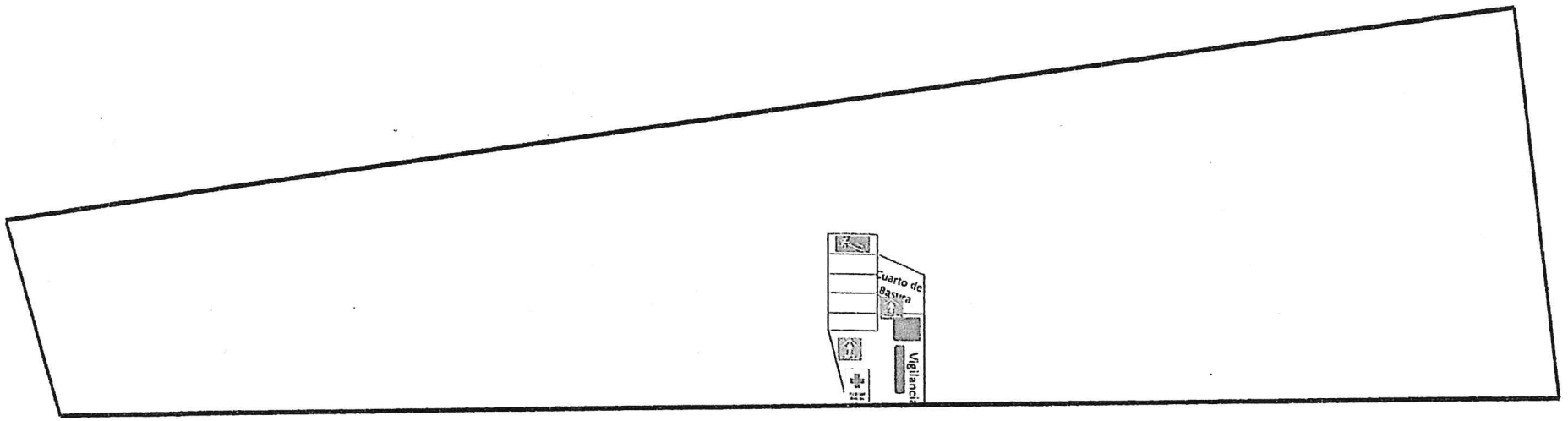
MEZZANIN



Planos de señalización



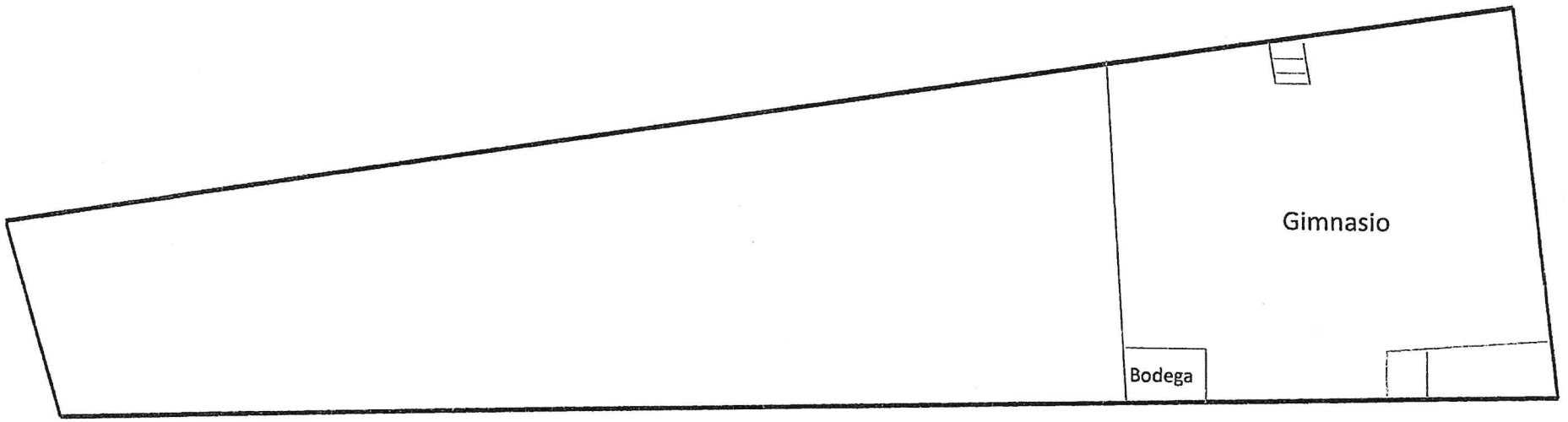
ENTRADA



Equipos de detección de incendios

SISTEMA DE DETECCIÓN DE HUMO

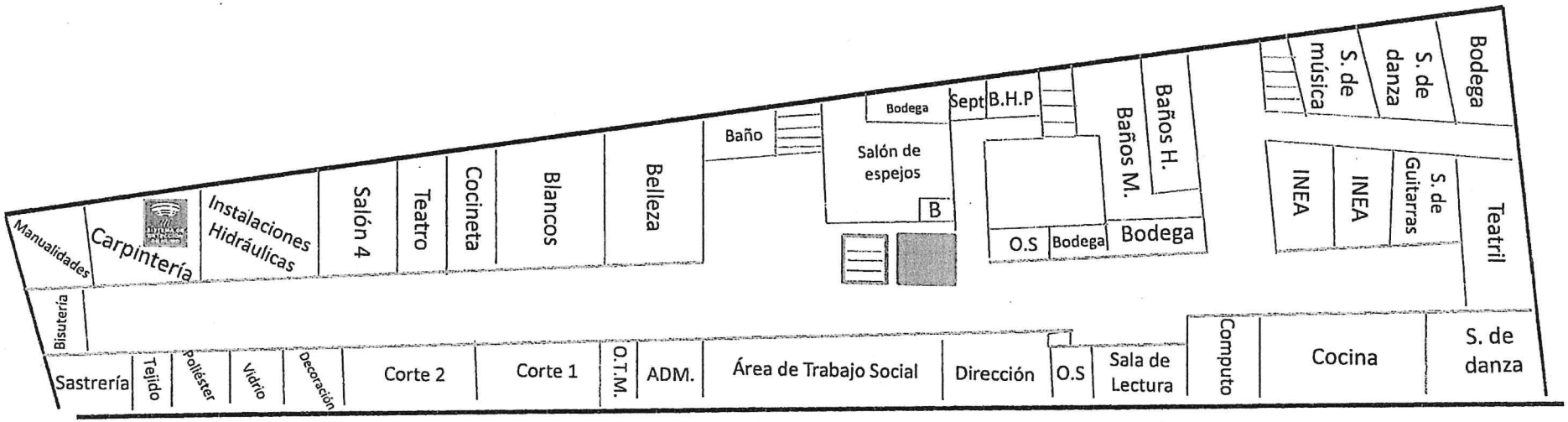
SEGUNDO PISO



Equipos de detección de incendios

SISTEMA DE DETECCIÓN DE HUMO

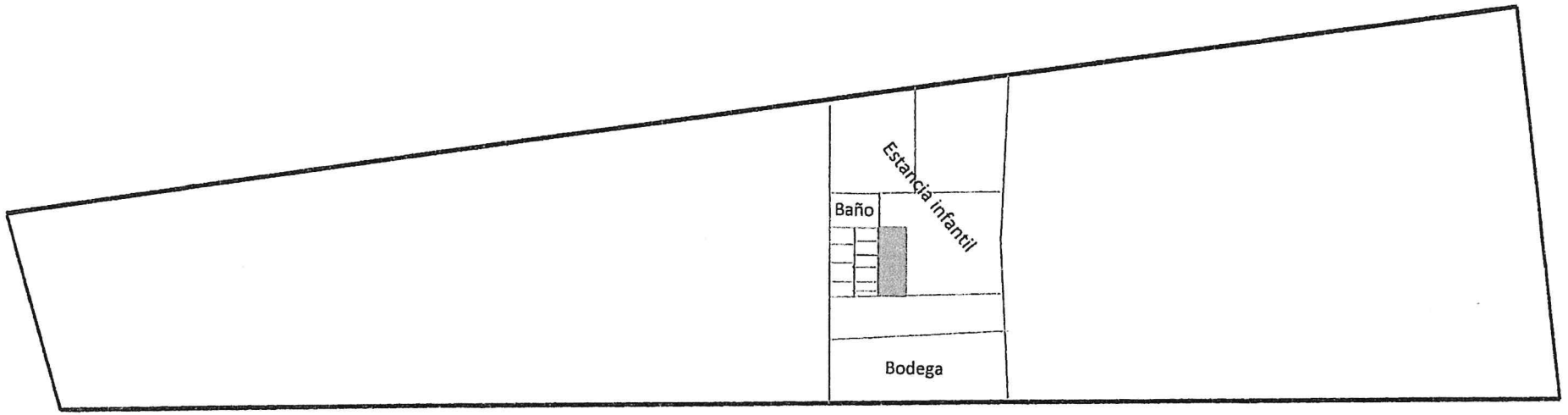
PRIMER PISO



Equipos de detección de incendios

SISTEMA DE DETECCIÓN DE HUMO

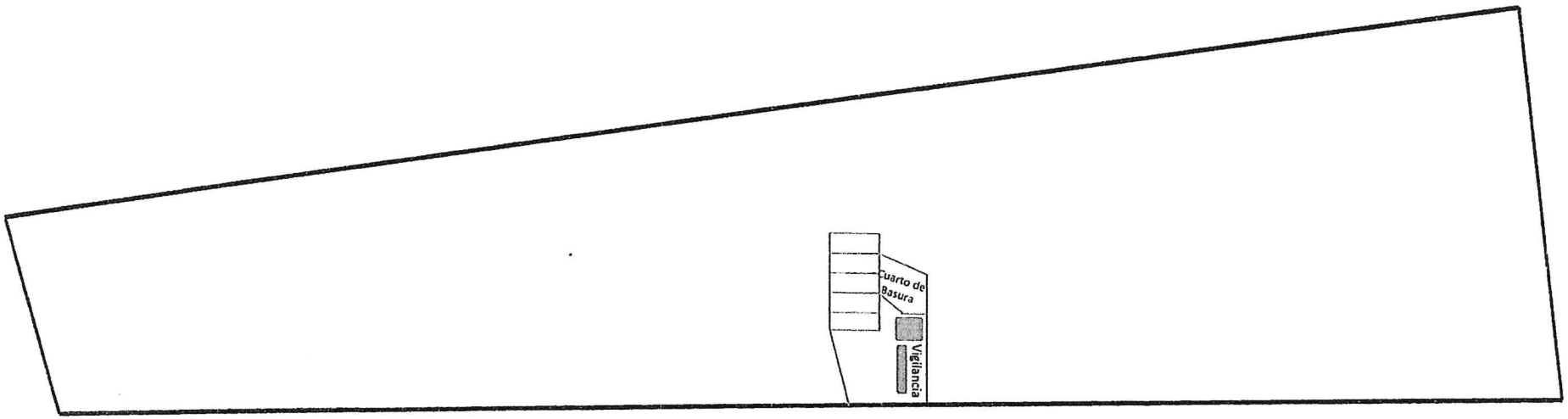
MEZZANIN



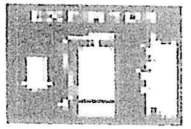
Equipos de detección de incendios



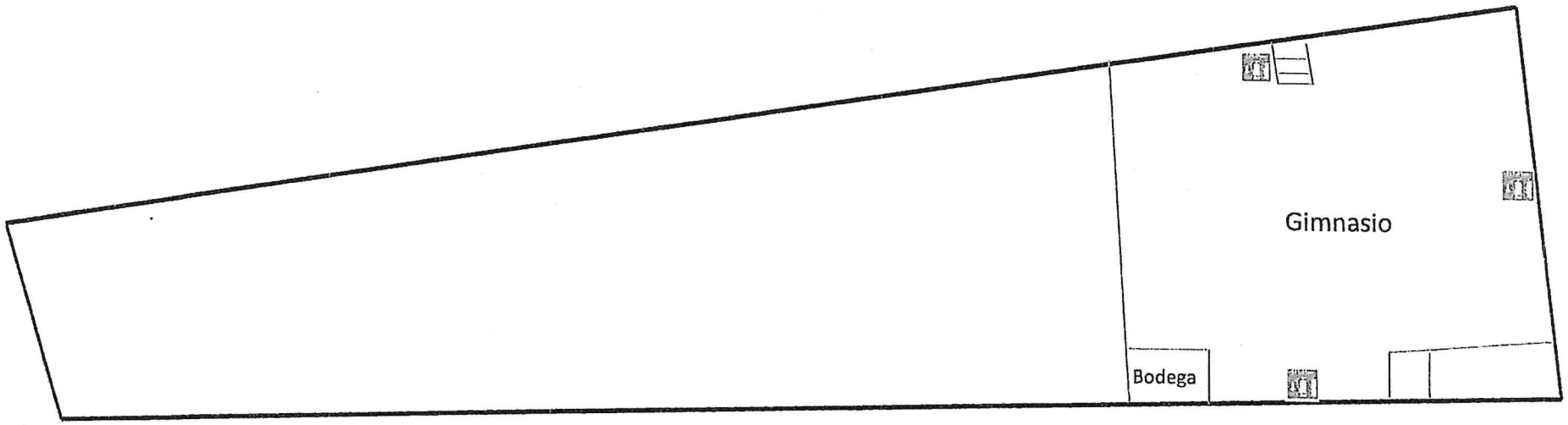
ENTRADA



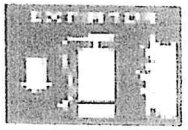
Ubicación de extintores



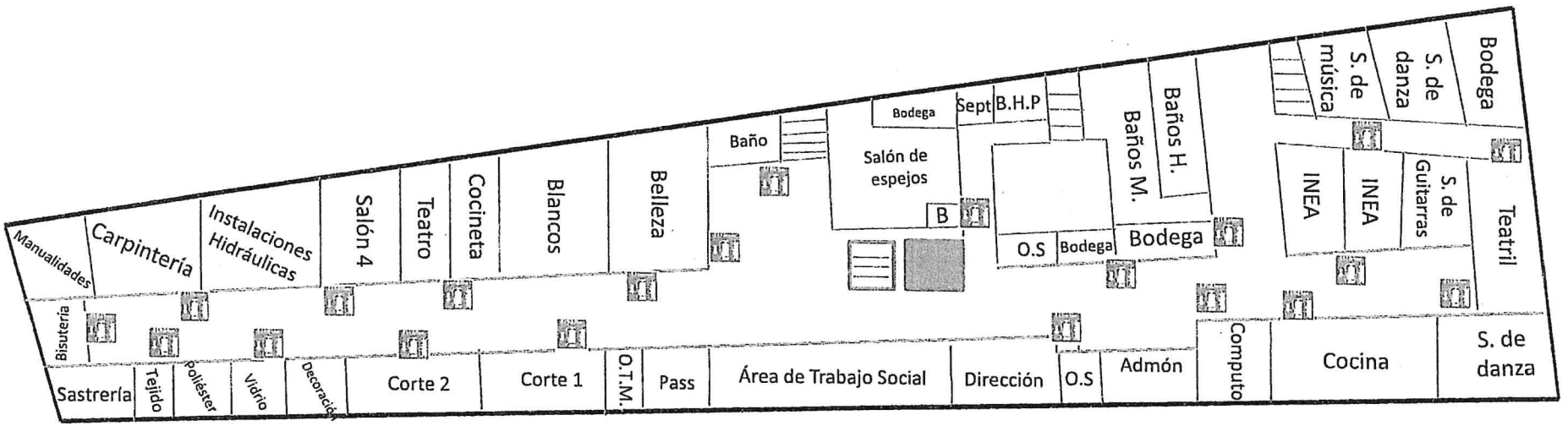
SEGUNDO PISO



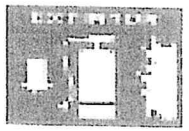
Ubicación de extintores



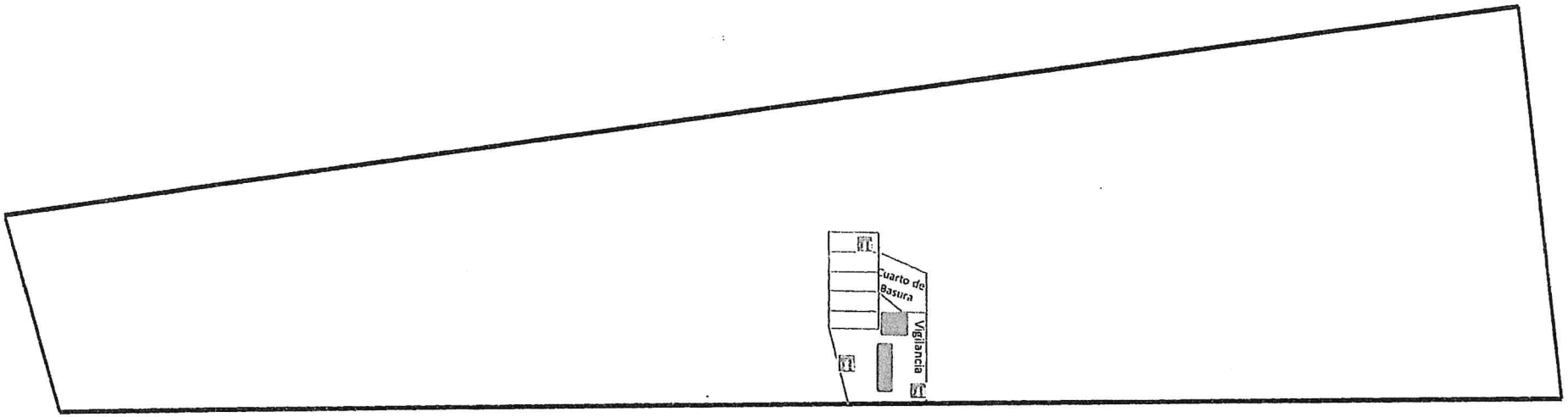
PRIMER PISO



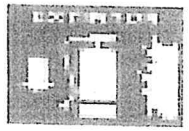
Ubicación de extintores



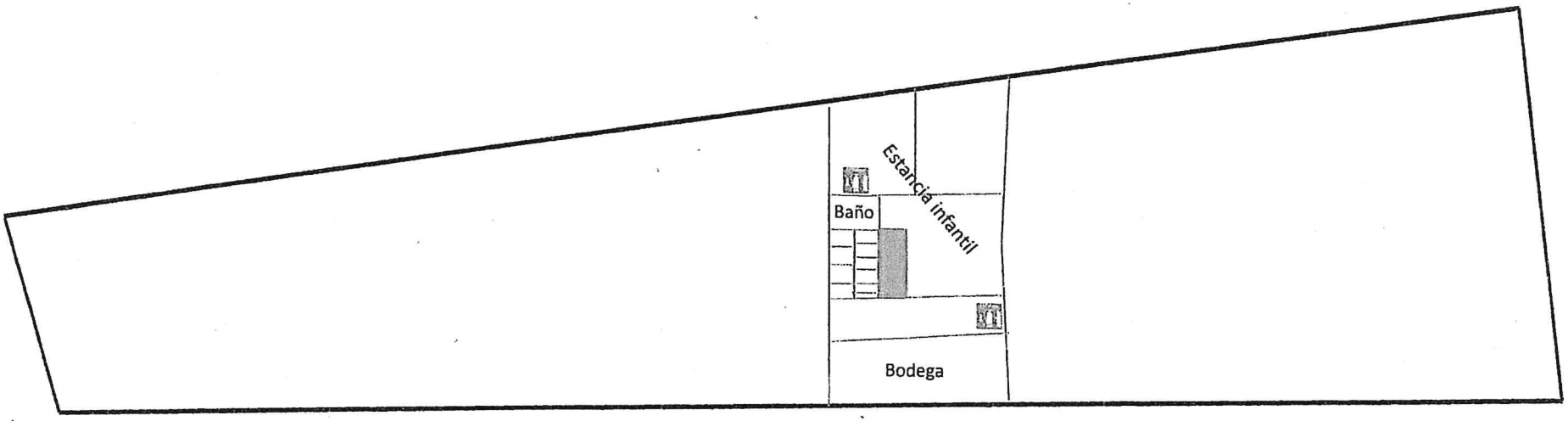
ENTRADA



Ubicación de extintores



MEZZANIN



Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada
Norte del Distrito Federal
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Conservación y Servicios Generales
Oficina de Administración de Activos

Centro de Seguridad Social Merced

Asunto: Álbum Fotográfico













Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada
Norte del Distrito Federal
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Conservación y Servicios Generales
Oficina de Administración de Activos

Centro de Seguridad Social Merced Topacio

Asunto: Álbum Fotográfico













Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada
Norte del Distrito Federal
Jefatura de Servicios Administrativos
Departamento de Conservación y Servicios Generales
Oficina de Administración de Activos

Centro de Seguridad Social Merced

Asunto: Álbum Fotográfico















No. de proveedor 0000147893
No. de Contrato S5M0001

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **INMUGAPA, S.A. DE C.V.,** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR **C. VICTOR GARRIDO PATRÓN,** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR"**, Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, EN CALIDAD DE ARRENDATARIO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL INSTITUTO"**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA **DRA. PATRICIA SOTO MÁRQUEZ,** EN SU CARÁCTER DE **TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL Y APODERADA LEGAL,** Y A QUIENES ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ **"LAS PARTES"**, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

ÚNICO. CON FECHA **24 DE JULIO DE 2024, "LAS PARTES"** CELEBRARON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO **S4M0099**, CON UNA VIGENCIA DEL **01 DE NOVIEMBRE DE 2024** AL **31 DE DICIEMBRE DE 2024**, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE CARRETONES NÚMERO 10 Y SAN PABLO NÚMERO 31, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, CON UNA SUPERFICIE RENTABLE DE **4,192.92 M²** Y SIN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, PACTANDO UNA RENTA MENSUAL DE **$161,943.26 (CIENTO SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 26/100 M.N.)** MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), EN APEGO AL OFICIO NÚMERO 09534314D0/15499, SUSCRITO POR LA COORDINACIÓN TÉCNICA DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL Y CON BASE AL DICTAMEN VALUATORIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA, NÚMERO GENÉRICO **EA-1001484-C** Y NÚMERO SECUENCIAL **11410**, DE FECHA **19 DE OCTUBRE DE 2023**, EMITIDO POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL ARRENDADOR" QUE:

I.1. ES UNA SOCIEDAD DEBIDAMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES MEXICANAS, SEGÚN SE ACREDITA CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **93,777** DE FECHA **27 DE ABRIL DE 2010**, OTORGADA ANTE LA FE DE **JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO **99**, DEL DISTRITO FEDERAL AHORA CIUDAD DE MÉXICO, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO CON NÚMERO DE FOLIO MERCANTIL **418816-1**, DE FECHA **29 DE JUNIO DE 2010.**

I.2. SE ENCUENTRA REPRESENTADA PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO POR EL **C. VICTOR GARRIDO PATRÓN**, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD EN TÉRMINOS DEL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **93,777** DE FECHA **27 DE ABRIL DE 2010**, OTORGADA ANTE LA FE DE **JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO **99**, DEL DISTRITO FEDERAL AHORA CIUDAD DE MÉXICO, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CON NÚMERO DE FOLIO MERCANTIL **418816-1** Y SE IDENTIFICA CON **CREDENCIAL PARA VOTAR** EXPEDIDA A SU FAVOR POR **INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL**; MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LAS FACULTADES QUE LE FUERON CONFERIDAS NO LE HAN SIDO REVOCADAS, MODIFICADAS, NI RESTRINGIDAS EN FORMA ALGUNA Y QUE ESTÁN VIGENTES.

I.3. POR ESCRITURA NÚMERO **112,364**, DE FECHA **04 DE DICIEMBRE DE 2019**, OTORGADA ANTE LA FE DE **JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO **99**, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ADQUIRIÓ MEDIANTE LA FIGURA JURÍDICA DE **ADJUDICACIÓN**, EL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE CARRETONES NÚMERO 10 Y SAN PABLO NÚMERO 31, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, CON SUPERFICIE DE TERRENO DE **4,192.92 M²**.

I.4. EL CITADO INMUEBLE, CUENTA CON UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE **4,192.92 M²**, UN ÁREA RENTABLE DE **4,192.92 M²** Y SIN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

I.5. EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO TIENE EL NÚMERO DE CUENTA PREDIAL **307-095-01-000-4** EN CARRETONES NÚMERO 10 Y **307-095-02-000-3** PARA SAN PABLO NÚMERO 31 Y AGUA **24-43-184-365-01-000-1** ENCONTRÁNDOSE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LOS MISMOS.

I.6. CUENTA CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES NÚMERO **INM100427F87** EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, SU NÚMERO DE REGISTRO PATRONAL ES **Y52-2675810-9.**





I.7. CUENTA CON EL DOCUMENTO VIGENTE EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, EN EL CUAL CONSTA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES A SU CARGO EN SENTIDO POSITIVO, CON NÚMERO DE FOLIO **25NA4956340**, Y FECHA **24 DE ENERO DE 2025**, **(ANEXO UNO)** ASÍ COMO EL RESULTADO DE LA CONSULTA AL MÓDULO DE OPINIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL, CON NÚMERO DE FOLIO **17377341249651309039949** DE FECHA **24 DE ENERO DE 2024**, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 32 D DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, Y DEL ACUERDO ACDO.AS2.HCT.270422/107.P.DIR DEL DÍA 27 DE ABRIL DE 2022, **(ANEXO DOS)**.

I.8. CUENTA CON LA CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL EMITIDA POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, CON NÚMERO DE OFICIO **0000108991/2025**, DE FECHA **21 DE ENERO DE 2025**, **(ANEXO TRES)** 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.

I.9. NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL ALGUNO PARA ARRENDAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NI PARA SU OCUPACIÓN.

I.10. MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NINGUNO DE SUS ACCIONISTAS O APODERADOS, 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.

I.11. ACEPTA SUJETARSE A LA NORMATIVIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES POR LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, ESTABLECIDA POR LAS SECRETARÍAS DE LA FUNCIÓN PÚBLICA, Y DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, ASÍ COMO A LOS LINEAMIENTOS Y POLÍTICAS QUE **"EL INSTITUTO"** APLICA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, LAS CUALES PUEDEN SER CONSULTADAS EN LA SIGUIENTE LIGA: HTTP://REPOSIPOT.IMSS.GOB.MX/ARRENDAMIENTO/NORMATIVIDAD%20CTAA%202023/

I.12. SEÑALA COMO DOMICILIO PARA TODOS LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR EL UBICADO EN **CALLE ROSAS MORENO NÚMERO 4, DESPACHO 201, COLONIA SAN RAFAEL, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06470, EN LA CIUDAD DE MÉXICO**.

II. DECLARA "EL INSTITUTO", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE QUE:

II.1. ES UN ORGANISMO DESCENTRALIZADO CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, 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.

II.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.

II.3. SU APODERADA LEGAL, LA **DRA. PATRICIA SOTO MÁRQUEZ**, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL, TIENE LAS FACULTADES NECESARIAS PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO JURÍDICO EN REPRESENTACIÓN DE **"EL INSTITUTO"**, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 268 A DE LA LEY DEL SEGURO SOCIAL; 2 FRACCIÓN IV, INCISO A), 144 FRACCIÓN I, Y 155, FRACCIÓN XXXIV, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL Y ACREDITA SU PERSONALIDAD CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **44,819**, DE FECHA **27 DE DICIEMBRE DE 2023**, OTORGADA ANTE LA FE DE **OLGA MERCEDES GARCÍA VILLEGAS SÁNCHEZ CORDERO**, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO **95**, 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 INSTRUMENTO, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 25, FRACCIÓN IV, DE LA LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES.



II.4. PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES REQUIERE DE UN INMUEBLE, CON LA UBICACIÓN Y CONDICIONES APROPIADAS COMO LO ES EL QUE ES OBJETO DE ESTE CONTRATO.

II.5. CELEBRA EL PRESENTE CONTRATO EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL DE PRESUPUESTO Y RESPONSABILIDAD HACENDARIA Y SU REGLAMENTO, LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO 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 LAS SECRETARÍAS DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

II.6. PARA CUBRIR LAS EROGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, CUENTA CON DISPONIBILIDAD DE RECURSOS SUFICIENTES EN LA PARTIDA PRESUPUESTAL **51321001 "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES"** Y SHCP 32201 "ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS Y LOCALES", TAL Y COMO SE ESTABLECE EN EL DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO NÚMERO **000000314-2025** DE FECHA **22 DE ENERO DE 2025. (ANEXO CUATRO).**

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.

II.7. EL **MTRO. JOSÉ JENARO OLGUÍN AVILÉS, TITULAR DE LA JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS** Y LA **LIC. ESTHER LUEVANO MORALES, ADMINISTRADORA DEL CENTRO DE SEGURIDAD SOCIAL MERCED TOPACIO,** AMBOS DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL, FUNGIRÁN, DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO JURÍDICO, COMO ADMINISTRADORES DEL PRESENTE CONTRATO.

II.8. EXISTE LA NECESIDAD DE CONTINUAR ARRENDANDO EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, HABIENDO SIDO CONSIDERADO EN EL "PROGRAMA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL AÑO 2025, IMSS-ARRENDATARIO: RÉGIMEN ORDINARIO", AUTORIZADO POR SU H. CONSEJO TÉCNICO, MEDIANTE EL ACUERDO NÚMERO ACDO.SA2.HCT.240924/355.P.DA, DICTADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

II.9. CUENTA CON EL SIGUIENTE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, CON CLAVE IMS421231145.

II.10. PARA LOS FINES Y EFECTOS LEGALES DE ESTE CONTRATO, SEÑALA COMO DOMICILIO EL UBICADO EN **AVENIDA INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL NÚMERO 5421, COLONIA AMPLIACIÓN MAGDALENA DE LAS SALINAS, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, CODIGO POSTAL 07760, CIUDAD DE MÉXICO.**

III. DECLARAN "LAS PARTES", POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES 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. CON LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, DAN CONTINUIDAD A LA OCUPACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO **S4M0099**, REFERIDO EN EL ANTECEDENTE ÚNICO DE ESTE INSTRUMENTO.

III.3. CONFORMES CON LAS DECLARACIONES ANTERIORES, SE RECONOCEN PLENAMENTE LA PERSONALIDAD Y CAPACIDAD JURÍDICA CON QUE COMPARECEN, POR LO QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUJETÁNDOSE A LAS SIGUIENTES:

OFICINA DE CONSULTA DE CONTRATOS Y CONVENIOS IMSS REVISADO



No. de proveedor 0000147893
No. de Contrato S5M0001

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:
CON LA FIRMA DE ESTE CONTRATO, **"EL ARRENDADOR"** CONCEDE EN ARRENDAMIENTO A **"EL INSTITUTO"**, EL INMUEBLE UBICADO EN **CALLE CARRETONES NÚMERO 10 Y SAN PABLO NÚMERO 31, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, EN LA CIUDAD DE MÉXICO,** EL CUAL COMPRENDE UNA SUPERFICIE RENTABLE DE **4,192.92 M²** Y SIN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, EN LO SUCESIVO **"EL INMUEBLE"**.

SEGUNDA.- ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA RECEPCIÓN DE "EL INMUEBLE":
"EL ARRENDADOR" RECONOCE HABER ENTREGADO A **"EL INSTITUTO"** **"EL INMUEBLE"**, EN LAS CONDICIONES FÍSICAS ADECUADAS PARA SU INMEDIATA UTILIZACIÓN Y EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO EN ESTE CONTRATO, LAS CUALES SE ESPECIFICAN EN EL ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA RECEPCIÓN DE **"EL INMUEBLE"** QUE SE INTEGRA COMO **ANEXO CINCO** DE ESTE CONTRATO, DEBIDAMENTE FIRMADA POR **"LAS PARTES"**, O POR QUIENES ÉSTOS DESIGNEN; ACOMPAÑADA DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y EL CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS, EN LAS CUALES SE OBSERVAN LAS CONDICIONES FÍSICAS EN QUE **"EL INSTITUTO"** RECIBE **"EL INMUEBLE"**.

TERCERA.- USO DE "EL INMUEBLE":
"EL INMUEBLE" SE DESTINARÁ PARA LOS FINES Y USOS QUE **"EL INSTITUTO"** LIBREMENTE DETERMINE, EN LA INTELIGENCIA DE QUE SU DESTINO INMEDIATO ES PARA EL **CENTRO DE SEGURIDAD SOCIAL MERCED TOPACIO.**

"EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A NO ESTORBAR, NI INTERFERIR DE MANERA ALGUNA EN EL USO DE **"EL INMUEBLE"**, A NO SER POR CAUSAS DE REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES, PREVIO AVISO QUE OTORGUE POR ESCRITO O POR MEDIOS ELECTRÓNICOS A **"EL INSTITUTO"**.

"EL ARRENDADOR" AUTORIZA QUE **"EL INSTITUTO"** PERMITA A TERCEROS EL USO PARCIAL DE **"EL INMUEBLE"**, A TÍTULO GRATUITO U ONEROSO, SIN QUE EL PRIMERO TENGA DERECHO AL PAGO DE CONTRAPRESTACIÓN ALGUNA POR ESTE CONCEPTO.

CUARTA.- CONSERVACIÓN DE "EL INMUEBLE":
"EL ARRENDADOR" HARÁ LAS REPARACIONES MAYORES NECESARIAS PARA CONSERVAR **"EL INMUEBLE"** EN ESTADO SATISFACTORIO DE SERVIR PARA EL USO ESTIPULADO EN ESTE CONTRATO Y CONVIENE QUE TRATÁNDOSE DE REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES QUE NO SE LLEVEN A CABO EN UN PLAZO DE 10 (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, CON INDEPENDENCIA 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 DE **"EL INMUEBLE"**, DERIVADO DE LA REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN REALIZADA POR **"EL ARRENDADOR"** A **"EL 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"**, RECONOCIENDO QUE **"EL INSTITUTO"** POR DICHAS CAUSAS NO INCURRIRÁ EN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LAS OBRAS QUE REALICE, AL NO MODIFICAR O AFECTAR LA ESTRUCTURA ORIGINAL, INSTALACIONES Y EQUIPOS PROPIOS DEL MISMO. PARA LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER OTRA OBRA, **"EL INSTITUTO"** SOLICITARÁ POR ESCRITO LA AUTORIZACIÓN DE **"EL ARRENDADOR"**.

"EL INSTITUTO" SERÁ PROPIETARIO DE LAS ADAPTACIONES E INSTALACIONES DE EQUIPOS ESPECIALES QUE HAYA REALIZADO O REALICE CON SUS PROPIOS RECURSOS, ASÍ COMO DE LOS BIENES MUEBLES QUE INTRODUZCA EN **"EL INMUEBLE"**, Y PODRÁ RETIRARLAS EN CUALQUIER MOMENTO DURANTE LA VIGENCIA O A LA CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO, SIN REQUERIR DEL CONSENTIMIENTO DE **"EL ARRENDADOR"**; ESTAS ADAPTACIONES E INSTALACIONES QUEDARÁN A BENEFICIO DE **"EL ARRENDADOR"**, SI LLEGASE A UN ACUERDO CON **"EL INSTITUTO"** SOBRE EL PAGO DE SU IMPORTE; EN CASO CONTRARIO, **"EL INSTITUTO"** PODRÁ RETIRARLAS O, DISCRECIONALMENTE DEJARLAS, YA SEA TOTAL O PARCIALMENTE A BENEFICIO DE **"EL INMUEBLE"**.

IMSS REVISADO



SEXTA.- SINIESTROS:
"EL INSTITUTO" NO SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS AL **"INMUEBLE"** POR SISMOS, INCENDIOS, INUNDACIONES Y DEMÁS ACCIDENTES QUE PROVENGAN DE CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR, CON APOYO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2436 Y 2483, FRACCIÓN VI, DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y SUS CORRELATIVOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEEDERAL Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES.

PARA EL CASO DE SINIESTROS NO IMPUTABLES A **"EL INSTITUTO"**, **"EL ARRENDADOR"** LO AUTORIZA PARA LLEVAR A CABO LAS REPARACIONES QUE RESULTEN NECESARIAS, CUYO COSTO SERÁ DEDUCIDO DEL IMPORTE DE LAS RENTAS, SIEMPRE QUE A JUICIO DE **"EL INSTITUTO"** ASÍ CONVENGA A SUS INTERESES.

"LAS PARTES" CONVIENEN QUE SI POR CUALQUIERA DE LAS CIRCUNSTANCIAS ANTERIORES, NO SE PUDIERA SEGUIR UTILIZANDO **"EL INMUEBLE"**, SE DARÁ POR TERMINADO ANTICIPADAMENTE ESTE CONTRATO.

EN CASO DE SISMOS, INCENDIOS, INUNDACIONES Y DEMÁS EVENTOS QUE SE GENEREN DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, **"EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A ENTREGAR A **"EL INSTITUTO"**, DENTRO DE LOS 10 (DIEZ) DÍAS HÁBILES POSTERIORES A LA FECHA DEL SUCESO, UN DICTAMEN ESTRUCTURAL ACTUALIZADO, AVALADO POR UN **DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA O CORRESPONSABLE DE ESTRUCTURAS, CON AUTORIZACIÓN VIGENTE POR EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

"EL ARRENDADOR" ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS QUE RESULTEN POR LA RUINA DE TODO O PARTE DE **"EL INMUEBLE"**, SI ÉSTA SOBREVIENE POR FALTA DE REPARACIONES NECESARIAS O POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN.

SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA:
"EL INSTITUTO" PAGARÁ A **"EL ARRENDADOR"** O A QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTE, UNA RENTA MENSUAL POR LA CANTIDAD DE **$161,943.26 (CIENTO SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 26/100 M.N.)** MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), A PARTIR DEL **01 DE ENERO DE 2025** AL **31 DE DICIEMBRE DE 2025**, TOMANDO COMO REFERENCIA EL MONTO QUE SEÑALA EL DICTAMEN DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA NÚMERO GENÉRICO **EA-1001484-C** Y NÚMERO SECUENCIAL **11410**, DE FECHA **19 DE OCTUBRE DE 2023**, EMITIDO POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

OCTAVA.- FORMA DE PAGO:
"EL INSTITUTO" SE OBLIGA A EFECTUAR EL PAGO DE LA RENTA POR MENSUALIDADES VENCIDAS, DENTRO DE LOS 20 (VEINTE) 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 **AVENIDA INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL NÚMERO 5421, COLONIA AMPLIACIÓN MAGDALENA DE LAS SALINAS, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, CODIGO POSTAL 07760, CIUDAD DE MÉXICO**, ACOMPAÑADOS DEL RESULTADO DE LA CONSULTA AL MÓDULO DE OPINIÓN DE CUMPLIMENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL, DEL MISMO DÍA DE LA FECHA EN QUE SE PRESENTE; EL DOCUMENTO VIGENTE EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, EN EL CUAL CONSTE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN SENTIDO POSITIVO, ASÍ COMO LA CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL EMITIDA POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

LOS PAGOS DE RENTA SE REALIZARÁN MEDIANTE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA, A TRAVÉS DEL ESQUEMA ELECTRÓNICO QUE **"EL INSTITUTO"** TIENE EN OPERACIÓN, PARA LO CUAL **"EL ARRENDADOR"** PROPORCIONA LA CUENTA NÚMERO **0108094632,** CLAVE INTERBANCARIA **012180001080946321,** DEL BANCO **BBVA**, A NOMBRE DE **INMUGAPA, 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.

"EL ARRENDADOR" DURANTE EL MES DE DICIEMBRE DE 2025, GESTIONARÁ ANTE EL ÁREA FINANCIERA CORRESPONDIENTE, LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA REALIZAR LOS PAGOS DE LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE, OBSERVANDO LAS FECHAS LÍMITE ESTABLECIDAS PARA TAL EFECTO.

NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS:
SERÁ POR CUENTA DE **"EL INSTITUTO"** EL PAGO DE LOS GASTOS ORIGINADOS POR SU OPERACIÓN NORMAL, ASÍ COMO DE LOS SERVICIOS CONSISTENTES EN LUZ, AGUA Y TELÉFONO DE **"EL INMUEBLE"**. SE EXCEPTÚAN AQUELLOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS, PLANTA DE ENERGÍA ELÉCTRICA,

CONSULTAS CONTRATOS IMSS REVISADO

ELEVADORES Y EQUIPO ESPECIAL CON EL QUE CUENTE **"EL INMUEBLE"**, ASÍ COMO CUALQUIER REPARACIÓN MAYOR QUE ÉSTE SUFRA, LOS CUALES SERÁN CUBIERTOS POR **"EL ARRENDADOR"**, INCLUYENDO EL IMPUESTO PREDIAL.

"EL INSTITUTO" SE COMPROMETE A PAGAR EL MANTENIMIENTO DE **"EL INMUEBLE"** SOBRE LOS CONCEPTOS QUE NO SE SEÑALAN EN EL PÁRRAFO QUE ANTECEDE, TALES COMO INSTALACIÓN HIDROSANITARIA, ACABADOS INTERIORES, LIMPIEZA GENERAL, ILUMINACIÓN Y CONSUMIBLES.

DÉCIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:
LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DEL **01 DE ENERO DE 2025** AL **31 DE DICIEMBRE DE 2025**, FORZOSO PARA **"EL ARRENDADOR"** Y VOLUNTARIO PARA **"EL INSTITUTO"**.

"EL INSTITUTO" POR CAUSAS DE INTERÉS GENERAL O INSTITUCIONAL, O BIEN, CUANDO POR CAUSAS JUSTIFICADAS SE EXTINGA LA NECESIDAD DE REQUERIR EL ARRENDAMIENTO DE **"EL INMUEBLE"**, PODRÁ SIN PENALIZACIÓN A SU CARGO, DAR POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO EN CUALQUIER MOMENTO, DANDO AVISO POR ESCRITO A **"EL ARRENDADOR"** CON (30) TREINTA DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN, SEÑALANDO FECHA Y HORA PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA ENTREGA DE **"EL INMUEBLE"**, A TRAVÉS DE ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA RECEPCIÓN QUE SERÁ SUSCRITA POR **"LAS PARTES"**.

DÉCIMA PRIMERA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:
"LAS PARTES" CONVIENEN QUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUBSISTIRÁ AÚN EN EL CASO DE QUE **"EL INSTITUTO"** CAMBIE DE DENOMINACIÓN O DE QUE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS OCUPANTES DE **"EL INMUEBLE"** CAMBIEN DE ADSCRIPCIÓN.

DÉCIMA SEGUNDA.- PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO:
EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE **"EL ARRENDADOR"** CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, PODRÁ DAR LUGAR A LA RESCISIÓN DEL MISMO A JUICIO DE **"EL INSTITUTO"**, EL CUAL, EN SU CASO, DICTARÁ EL ACUERDO DE INICIO DE PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN CORRESPONDIENTE, DEBIDAMENTE FUNDADO Y MOTIVADO, INDICANDO EL NOMBRE DE **"EL ARRENDADOR"**, ASÍ COMO LOS DATOS INHERENTES A **"EL INMUEBLE"** Y AL PROPIO CONTRATO.

"EL INSTITUTO" SOLICITARÁ UN INFORME POR ESCRITO A **"EL ARRENDADOR"**, SEÑALANDO LAS CAUSAS DE SU PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, DERIVADO DE REPORTES DE USUARIOS DE **"EL INMUEBLE"** O DE VISITAS DE INSPECCIÓN, OTORGÁNDOLE PARA ELLO UN PLAZO DE 15 (QUINCE) DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A AQUEL EN QUE SE LE NOTIFIQUE EL REQUERIMIENTO POR OFICIO.

AL TÉRMINO DEL PLAZO ANTERIOR, Y DE HABER RECIBIDO EL INFORME POR ESCRITO DE **"EL ARRENDADOR"**, **"EL INSTITUTO"** PROCEDERÁ A VALORAR LO MANIFESTADO POR AQUEL, ASÍ COMO EL CONTENIDO DE LAS DOCUMENTALES QUE EN SU CASO EXHIBA, PROCEDIENDO A DICTAR EL ACUERDO RESPECTIVO, PARA DAR POR INICIADO O NO EL PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EL CUAL DEBERÁ NOTIFICAR A **"EL ARRENDADOR"**.

EN EL ACUERDO A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, EN EL CASO DE PROCEDENCIA, SE DETALLARÁN LAS CAUSAS QUE SUSTENTAN EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO, EL QUE SE DESAHOGARÁ CONFORME A LO SIGUIENTE:

a. **"EL INSTITUTO"**, DENTRO DE LOS SIGUIENTES 5 (CINCO) 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 (QUINCE) 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 SERVIDOR PÚBLICO DE **"EL INSTITUTO"** QUE REALICE LA NOTIFICACIÓN, EN ADELANTE **"EL NOTIFICADOR"**, DEBERÁ CERCIORARSE DEL DOMICILIO DE **"EL ARRENDADOR"** Y DEBERÁ ENTREGAR ORIGINAL DEL OFICIO QUE SE NOTIFIQUE Y SEÑALAR LA FECHA Y HORA EN QUE LA NOTIFICACIÓN SE EFECTÚA, RECABANDO EL NOMBRE Y FIRMA DE LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDA LA DILIGENCIA. SI ÉSTA SE NIEGA A FIRMAR O A RECIBIR EL OFICIO A NOTIFICAR, SE HARÁ CONSTAR EN EL ACTA DE NOTIFICACIÓN, SIN QUE ELLO AFECTE SU VALIDEZ.

OFICINA DE CONSULTAS CONTRATOS Y CONVENIOS IMSS REVISADO



c. LAS NOTIFICACIONES PERSONALES SE ENTENDERÁN CON EL APODERADO LEGAL DE **"EL ARRENDADOR"**; QUE DE NO ENCONTRARLO, **"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 ENCONTRASE 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 **"EL ARRENDADOR"**.
ii. LAS DISPOSICIONES LEGALES EN QUE SE SUSTENTE.
iii. EL LUGAR, FECHA, NOMBRE Y FIRMA DEL APODERADO LEGAL O DE QUIEN ATIENDA LA DILIGENCIA.
iv. EL APERCIBIMIENTO DE QUE EN CASO DE NO RESPONDER EN TIEMPO Y FORMA, SE LE TENDRÁ POR CONTESTADO EN SENTIDO AFIRMATIVO, ASÍ COMO POR PRECLUIDO SU DERECHO PARA HACERLO POSTERIORMENTE.
v. EL NOMBRE, CARGO Y FIRMA AUTÓGRAFA DEL SERVIDOR PÚBLICO QUE REALIZA LA NOTIFICACIÓN, Y
vi. 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 (CINCO) DÍAS HÁBILES A PARTIR DE SU RECEPCIÓN, 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 (CINCO) DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE A SU NOTIFICACIÓN, PARA QUE EN SU CASO FORMULE ALEGATOS, LOS QUE SERÁN TOMADOS EN CUENTA POR **"EL INSTITUTO"** AL DICTAR LA RESOLUCIÓN.

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 (DIEZ) 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 PARA LLEVAR A CABO LA ENTREGA DE **"EL INMUEBLE"**, Y DE SER PROCEDENTE, LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS A **"EL INSTITUTO"** POR **"EL ARRENDADOR"**.
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 (CINCO) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE SU EMISIÓN, HACIÉNDOLE SABER EL DERECHO QUE TIENE PARA INTERPONER EL RECURSO DE REVISIÓN PREVISTO EN LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

PARA EL CASO DE QUE SEA **"EL ARRENDADOR"** QUIEN DESEE DAR POR RESCINDIDO EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DEBERÁ ACUDIR ANTE LOS TRIBUNALES FEDERALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

DÉCIMA TERCERA.- PENA CONVENCIONAL:

LAS PARTES CONVIENEN QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE **"EL ARRENDADOR"** A LO PACTADO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO JURÍDICO, **"EL INSTITUTO"** APLICARÁ LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL EN LOS

IMSS
REVISADO



ARTÍCULOS 1839, 1840, 1844, Y DEMÁS ARTÍCULOS QUE RESULTEN APLICABLES, ASÍ COMO SUS CORRELATIVOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

"LAS PARTES" ACUERDAN QUE DE PRESENTARSE EL INCUMPLIMIENTO AL SUPUESTO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA CUARTA DEL PRESENTE CONTRATO, RELATIVO A QUE **"EL ARRENDADOR"** CUENTA CON UN PLAZO DE 10 (DIEZ) DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A AQUÉL EN QUE SE LE HAGA DEL CONOCIMIENTO POR ESCRITO, PARA EFECTUAR LAS REPARACIONES MAYORES NECESARIAS PARA CONSERVAR **"EL INMUEBLE"** EN ESTADO SATISFACTORIO PARA EL USO ESTIPULADO; ASÍ COMO DE REALIZAR AQUELLAS REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES, SALVO LOS CASOS EN LOS QUE EXISTA JUSTIFICACIÓN POR SU ATRASO, DERIVADO DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, O QUE LOS TRABAJOS REQUIERAN HORARIOS ESPECIALES PARA EVITAR SUSPENDER LOS SERVICIOS PRIORITARIOS QUE REALIZAN LAS ÁREAS INSTALADAS EN **"EL INMUEBLE"**, PREVIA AUTORIZACIÓN DE **"EL INSTITUTO"**, ÉSTE APLICARÁ UN **2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO)** AL IMPORTE DE LA RENTA MENSUAL SIN INCLUIR EL IVA POR CADA DÍA DE ATRASO POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL, QUEDANDO AUTORIZADO **"EL INSTITUTO"** PARA APLICARLAS Y DEDUCIR SU MONTO DEL IMPORTE DE LAS RENTAS DE LOS MESES POSTERIORES A SU GENERACIÓN, ASÍ COMO LOS GASTOS QUE SE EFECTÚEN POR LA REPARACIÓN.

CUANDO POR CAUSA 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 DEL PRESENTE CONTRATO.

DÉCIMA CUARTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA O RESCISIÓN:
A LA TERMINACIÓN O RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO, **"EL INSTITUTO"** CUBRIRÁ ÚNICAMENTE EL IMPORTE DE LA RENTA QUE CORRESPONDA HASTA EL DÍA EN QUE SE EFECTÚE LA ENTREGA DE **"EL INMUEBLE"** A **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA QUINTA.- DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE":
"EL INSTITUTO" SE OBLIGA A DEVOLVER **"EL INMUEBLE"** A **"EL ARRENDADOR"** CON EL DETERIORO NATURAL CAUSADO POR EL USO, DEBIENDO RESTABLECERLO EN SU CASO, AL ESTADO EN QUE SE RECIBIÓ, DE CONFORMIDAD CON EL **ANEXO CINCO**, TOMANDO EN CUENTA EL CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS EN DONDE SE OBSERVAN LAS CONDICIONES FÍSICAS EN QUE SE ENCUENTRA EL MISMO.

LA DEVOLUCIÓN DE **"EL INMUEBLE"** OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO LA REALIZARÁ **"EL INSTITUTO"** MEDIANTE ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA RECEPCIÓN QUE SE FIRME PARA EL EFECTO POR **"LAS PARTES"**, EN LA QUE CONSTE LA CONFORMIDAD DE **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA SEXTA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES:
"LAS PARTES" CONVIENEN QUE TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO, SE REGIRÁ POR LAS DISPOSICIONES PREVISTAS EN LA LEY FEDERAL DE PRESUPUESTO Y RESPONSABILIDAD HACENDARIA Y SU REGLAMENTO, LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, CÓDIGO CIVIL FEDERAL, CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, DISPOSICIONES QUE AL EFECTO EMITA LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y DEMÁS NORMATIVA APLICABLE A **"EL INSTITUTO"**.

DÉCIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN:
PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, **"LAS PARTES"** SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LOS TRIBUNALES FEDERALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RENUNCIANDO AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES, EN RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.

DÉCIMA OCTAVA.- RELACIÓN DE ANEXOS:

ANEXO UNO.- DOCUMENTO VIGENTE EXPEDIDO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, DONDE CONSTA EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN SENTIDO POSITIVO.
ANEXO DOS.- RESULTADO DE LA CONSULTA AL MÓDULO DE OPINIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL.
ANEXO TRES.- CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL EMITIDA POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.
ANEXO CUATRO.- DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO.
ANEXO CINCO.- ACTA ADMINISTRATIVA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE, ACOMPAÑADA DE LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS.

OFICINA DE CONSULTAS CONTENCIOSAS IMSS REVISADO



No. de proveedor 0000147893
No. de Contrato S5M0001

PREVIA LECTURA DE ESTE CONTRATO Y DEBIDAMENTE ENTERADAS **"LAS PARTES"** DE SU CONTENIDO, ALCANCE Y FUERZA LEGAL, EN VIRTUD DE QUE SE AJUSTA A LA EXPRESIÓN DE SU LIBRE VOLUNTAD, Y QUE NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR DOLO, ERROR, LESIÓN, VIOLENCIA, MALA FE O CUALQUIER OTRO VICIO EN EL CONSENTIMIENTO, LO FIRMAN EN TODAS SUS PARTES, POR QUINTUPLICADO, **EN LA CIUDAD DE MÉXICO, EL 24 DE ENERO DE 2025,** QUEDANDO UN EJEMPLAR EN PODER DE **"EL ARRENDADOR"** Y LOS RESTANTES EN PODER DE **"EL INSTITUTO"**.

"EL INSTITUTO"

DRA. PATRICIA SOTO MÁRQUEZ
APODERADA LEGAL Y TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL

"EL ARRENDADOR"

C. VÍCTOR GARRIDO PATRÓN
APODERADO LEGAL
DE LA EMPRESA INMUGAPA, S.A. DE C.V.

"ADMINISTRADORES DEL CONTRATO"

MTRO. JOSÉ JENARO OLGUÍN AVILÉS
TITULAR DE LA JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

LIC. ESTHER LUEVANO MORALES
ADMINISTRADORA DEL CENTRO DE SEGURIDAD SOCIAL MERCED TOPACIO

"TESTIGO"

MTRA. RUTH MARTÍNEZ CRUZ
JEFA DE LA OFICINA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DEL DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y SERVICIOS GENERALES

"TESTIGO"

ARQ. JOEL ULISES MIRANDA BARILLAS
ENCARGADO DEL DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y SERVICIOS GENERALES

"VALIDÓ"

REVISÓ LOS ASPECTOS TÉCNICOS LEGALES, DEL PROYECTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 15 DE LOS LINEAMIENTOS EN MATERIA DE AUSTERIDAD REPUBLICANA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, Y LOS ARTÍCULOS 5 Y 75, FRACCIÓN III, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

MTRO. RODOLFO RENDÓN LÓPEZ
TITULAR DE LA JEFATURA DE SERVICIOS JURÍDICOS DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA NORTE DEL DISTRITO FEDERAL

LA VALIDACIÓN Y REVISIÓN TÉCNICO-LEGAL NO VERSÓ SOBRE LA JUSTIFICACIÓN, PROCEDIMIENTO, TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN, NI DEL RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO CORRESPONDIENTE, NI SE PRONUNCIA SOBRE LA PROCEDENCIA Y/O VIABILIDAD DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS, ECONÓMICOS Y DEMÁS CIRCUNSTANCIAS QUE DETERMINARON PROCEDENTES LAS ÁREAS REQUIRENTE, TÉCNICA Y CONTRATANTE, LOS CUALES CORRESPONDEN AL ÁMBITO DE RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN, POR CONDUCTO DE LA JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA, COMO INSTANCIA FACULTADA PARA EMITIR, DIFUNDIR Y ANALIZAR, EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, LAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA ARRENDAMIENTOS, ASÍ COMO LOS RELATIVOS A LA TERMINACIÓN ANTICIPADA, O BIEN, A LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DE DICHAS CONTRATACIONES, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 69, FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN AL CONTRATO NÚMERO **S5M0001** Y NÚMERO DE PROVEEDOR **0000147893**, CELEBRADO ENTRE **INMUGAPA, S.A. DE C.V.** Y EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.

CONSULTAS, CONTRATOS Y CONVENIOS
IMSS
REVISADO

HACIENDA | INDAABIN

ANEXO 1

GENÉRICO DEL INDAABIN: EA-100-H84-C
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11410

DICTAMEN VALUATORIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México a jueves, 19 de octubre de 2023

DATOS DEL SOLICITANTE

SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

Con base en la información capturada y bajo protesta de decir verdad por:
Mauricio Flores Ronquillo

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: Carretones
Núm. Ext: 10
Núm. Int:
Colonia: Centro (Área 9)
Alcaldía o Municipio: Cuauhtémoc
Estado: Ciudad de México
C.P.: 06090

USO DEL DICTAMEN VALUATORIO

Uso del Dictamen Valuatorio: Arrendamiento.
Propósito: Determinar el Monto de Renta Mensual
Finalidad: Determinar el monto de renta mensual máximo a pagar de los activos que tomen en arrendamiento las Dependencias o Entidades de la Administración Pública Federal.

DATOS DEL INMUEBLE

Superficie de Terreno (m²):3270 Superficie Construida (m²): 4192.92 Área Rentable (m²): 4192.92
Clave de Colonia según clasificación del INEGI: 8
Calidad del inmueble: Buena
Ubicación en la Manzana: Inmueble Intermedio 1 frente.
Zona: Único frente a la calle tipo o predominante.
Cajones de Estacionamiento: 0

C0BA269CFAB42D2AFAE378C424F8F13F7F567A92|SERGIO ANDRADE VERA|ING.|DIRECTOR DE AVALÚOS ZONA C

GENÉRICO DEL INDAABIN: EA-1001484-C
SECUENCIAL DEL INDAABIN: 11410

DICTAMEN VALUATORIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA ELECTRÓNICA

FUNDAMENTO LEGAL

Conforme a lo previsto por el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente dictamen tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión.

ACUERDO por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 4 de octubre de 2022.

Artículo 2.- Tratándose de contratos de arrendamiento nuevos o continuación, cuyo objeto son inmuebles sin cajones de estacionamiento, que se ubiquen en cualquier zona del territorio nacional, a que se refieren las fracciones I y III del numeral 141 de las Disposiciones, el importe de la renta que las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República y las entidades pacten en carácter de arrendatarias, no podrá rebasar el monto de $335.43 (Trescientos treinta y cinco pesos 43/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado.

Para los mismos casos de inmuebles antes señalados, pero que cuenten con cajones de estacionamiento, siempre y cuando se cumpla con el número de cajones establecido en la normatividad local en materia de construcción, el importe de la renta que se pacte no podrá rebasar el monto de $373.43 (Trescientos setenta y tres pesos 43/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado.

Para contratos de arrendamiento nuevos, o continuación, cuyo objeto son los inmuebles indicados en los dos párrafos anteriores, las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República y las entidades, no podrán pactar en su carácter de arrendatarias montos superiores a los ya mencionados, aún y cuando el monto indicado en el dictamen de justipreciación de rentas sea mayor.

Se emite de acuerdo con el artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, fracción XII. Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría dictaminar el monto de las rentas que las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias.

SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DICTAMINADO

De conformidad con el Decreto que establece las medidas de austeridad y disciplina del Gasto de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de diciembre de 2006, es responsabilidad directa del promovente, celebrar el respectivo contrato de arrendamiento del inmueble citado en la presente certificación, además de atender los términos de la SMOI aplicable.

CERTIFICADO DE VALOR

CONCEPTO	ÁREA RENTABLE m²	MONTO UNITARIO $/m²	MONTO RENTA MENSUAL $
Local Comercial	4192.92	$288.50	$1,211,334.59
TOTAL MONTO DE RENTA MENSUAL CONCLUSIVO (en números redondos)			$1,211,335.00

CONCLUSIÓN

El Monto de Renta Mensual Máxima a pagar del inmueble en el presente documento asciende a:

$1,211,335.00	(Un millón doscientos once mil trescientos treinta y cinco pesos 00/100 M.N.)

EL MONTO DE RENTA UBICADO NO INCLUYE EL I.V.A.

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la e.firma del funcionario competente, amparado por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con los artículos 38, párrafos primero, fracción V, tercero, cuarto, quinto y sexto y 17-D, tercero y décimo párrafos del Código Fiscal de la Federación, la integridad y autoría del presente documento se podrá corroborar conforme a lo previsto en la Regla 2.2.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 2022 que dice: Para los efectos de los artículos 17-I y 38, tercer a quinto párrafos del CFF, cuando los documentos sean firmados con la e.firma o sello digital de los funcionarios competentes, los contribuyentes podrán comprobar su integridad y autoría conforme a lo siguiente: Opción 1. Tratándose de documentos que cuenten con código de respuesta rápida (código QR), podrán verificarse mediante el uso de un software que permita leer su código de barras bidimensional; o bien, Opción 2. Ingresar a través de Internet en el Portal del SAT mediante la opción "Otros trámites servicios", seleccionar el menú desplegable "Autenticidad de documentos oficiales y personal del SAT" y del listado que se muestra elegir alguna de las siguientes opciones: I. Verifica la integridad y autoría de documentos firmados electrónicamente notificados de forma personal o, II. Verifica la integridad y autoría de documentos notificados de forma electrónica. III. Verifica la integridad y autoría de documentos firmados con la e.firma o sello digital de los funcionarios competentes. Al utilizar cualquiera de los procedimientos mencionados, para efectos de verificar la integridad y autoría de documentos impresos o digitales firmados electrónicamente, se mostrará en pantalla la siguiente información: a) Clave en el RFC del contribuyente, nombre, denominación o razón social de la persona a la que va dirigido el documento. b) Documento original con e.firma o sello digital del autor.

C0BA269CFA84202AFAE378C424F8F13F7F567A92|SERGIO ANDRADE VERA|ING.|DIRECTOR DE AVALÚOS ZONA C

Vol. 2023006395

GOBIERNO DE MÉXICO | IMSS

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

Of. Nº 09534314D0/ 15499

Ciudad de México, a 17 NOV 2023

Mtro. José Jenaro Olguín Avilés
Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada DF Norte

Presente

Me refiero al inmueble ubicado en en **Calle Carretones Nº. 10 y San Pablo Nº. 31, Colonia Centro, C.P. 06090, Ciudad de México,** que actualmente aloja el servicio de **Centro de Seguridad Social**, del cual se aprobó su arrendamiento para el presente ejercicio 2023, bajo la figura de "Renovación con Incremento".

Al respecto, es importante mencionar que con fecha 4 de octubre de 2022, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales"; disponiendo en su artículo 4 que "Tratándose de continuación de arrendamientos, cuyo objeto son los inmuebles previstos en el numeral 141 de las Disposiciones, en los cuales se modifique el área rentable, será necesario solicitar la emisión de un nuevo dictamen de justipreciación de rentas tradicional, por lo tanto, se requerirá obtener la autorización del nuevo arrendamiento"; en éste caso, al tratarse de modificación al importe de renta por Renovación con Incremento, no deberá ser gestionado como un nuevo arrendamiento en términos de lo dispuesto en el citado numeral 15 de los Lineamientos.

Sobre el particular, le comunico que en apego al Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales (Acuerdo), la División de Arrendamiento y Comercialización dependiente de esta Coordinación Técnica a mi cargo, realizó el análisis correspondiente al tema que nos ocupa, desprendiéndose lo siguiente:

La figura de "Renovación con Incremento" para el arrendamiento de mérito, se encuentra contemplada en el Programa de Arrendamiento Inmobiliario IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario 2023, aprobado por el H. Consejo Técnico de este Instituto mediante el Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.251022/315.P.DA, en la sesión ordinaria del 25 de octubre de 2022; así mismo, en apego a los Lineamientos Generales para la Administración y Optimización del Patrimonio Inmobiliario Institucional, así como a las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social, Apartado B, (Políticas), instrumentos normativos que determinan el procedimiento y requisitos para la contratación de inmuebles en arrendamiento, y en concordancia con la documentación requerida en el numeral 6 en relación con el 5 del Apartado "B" de las citadas Políticas, se integró el expediente del inmueble actualmente ocupado, por el que el Instituto ha pagado el mismo monto de renta desde el ejercicio 2020, y el incremento solicitado por el propietario representa el 20% sobre el importe actualmente pagado, siendo inferior al monto máximo establecido en el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica con número Genérico EA-1001484-C y Secuencial 11410, de fecha 19 de octubre de 2023, por una superficie rentable de 4,192.92 m2, mismo que se adjunta para los efectos conducentes y que deberá ser utilizado por ese OOAD de manera discrecional.

En ese sentido, conforme a lo estipulado en el numeral 45 del Apartado denominado Etapa II "Notificación a los OOAD del incremento del monto de renta", del Procedimiento para el Arrendamiento de Inmuebles al Servicio del Instituto Mexicano del Seguro Social, en salvaguarda de los intereses institucionales se determina procedente autorizar el incremento del importe de renta de la superficie rentable de 4,192.92 m², a fin de erogar la cantidad mensual de **$161,943.26 (Ciento sesenta y un mil novecientos cuarenta y tres pesos 26/100 m.n.)** mas I.V.A., **a partir del 1° de diciembre de 2023**, tal como se describe a continuación:

Importe de renta mensual actual					Autorización de incremento a partir del 1° de diciembre de 2023		
Domicilio	Servicio	Area rentable	Costo por m²	Importe mensual	Area rentable	Costo por m²	Importe mensual
Calle Carretones N°. 10 y San Pablo N°. 31, Colonia Centro, C.P. 06090, Ciudad de México	Centro de Seguridad Social	4,192.92 m²	$32.18	$134,952.72 más I.V.A.	4,192.92 m²	$38.6230	$161,943.264 mas I.V.A.

En observancia a lo anterior, ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada deberá formalizar el Convenio Modificatorio del Contrato de Arrendamiento número S3M0002 y remitir a la División de Arrendamiento y Comercialización, en un término de veinte días naturales posteriores a su suscripción, copia simple de un ejemplar del mismo, acompañado de los acuses de registro del instrumento respectivo emitido por el portal del INDAABIN.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

Atentamente
La Coordinadora Técnica

Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos.

Supervisó
Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos
Titular de la División de
Arrendamiento y Comercialización.

Revisó
Mtro. Carlos Israel Flores Chávez
Responsable de Área de
Arrendamiento Inmobiliario
Zonas Centro y Sur.

Elaboró
Lic. David Reyes Hernández
Analista en el Área de
Arrendamiento Inmobiliario
Zonas Centro y Sur.

Anexo: Dictamen Valuatorio de fecha 19 de octubre de 2023.

Con copia a:
- C.P. Jesús Eduardo Thomas Ulloa. Titular de la Unidad de Administración.
- Mtro. Ángel Annuar Rubio Moreno. Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales.
- Dr. Jose Antonio Zamudio Gonzalez. Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Norte del Distrito Federal.
- Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos. Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización.

MGPR/CFTS/CIFCH/DRH

Oasc. s/Vol.

LIC. JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA

N O T A R I O 9 9

TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO QUE CONTIENE: LA CONSTITUCIÓN DE INMUGAPA, S.A. DE C.V.----------

Libro: 1,833 No. 93,777 27 de ABRIL del 2010

Río Marne 19-5o Piso Col. Cuauhtémoc, C.P 06500, Deleg. Cuauhtémoc México, D.F.
Tels. 5566-3177 Fax 5592-6871 / E-mail: jlquevedo@notaria99.df.com.mx

LIC. JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA
NOTARIO Nº99
MEXICO, D. F.

93771

--- ESCRITURA NÚMERO NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE.----------

--- LIBRO NÚMERO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES. ------ JLQS/AMO/MOJ

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a veintisiete de abril del dos mil diez. ---------

--- **JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, titular de la notaría número noventa y nueve del Distrito Federal, hago constar: ----------

--- La **CONSTITUCIÓN** de **INMUGAPA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que otorgan los señores **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN** y **SOFÍA MARGARITA FREYRIA PÉREZ**, al tenor del antecedente y cláusulas siguientes:----------

----------**ANTECEDENTE ÚNICO** ----------

---- **PERMISO DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES**------

--- El día veintinueve de enero del dos mil diez, la Secretaría de Relaciones Exteriores concedió el permiso número **0904376** (cero novecientos cuatro mil trescientos setenta y seis), expediente **20100904053** (veinte mil cien millones novecientos cuatro mil cincuenta y tres), folio **100115091213** (cien mil ciento quince millones noventa y un mil doscientos trece), para constituir una SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo la denominación **INMUGAPA.**-------

--- El citado permiso lo agrego al apéndice de esta escritura, con la letra **"A"**. --------

---------- **C L Á U S U L A S** ----------

--- **PRIMERA.-** Los señores **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN** y **SOFÍA MARGARITA FREYRIA PÉREZ**, constituyen una **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, cuyo régimen jurídico será la Ley General de Sociedades Mercantiles y los siguientes: ----------

---------- **ESTATUTOS SOCIALES** ----------

---------- **A R T Í C U L O S** ----------

--- **PRIMERO.-** La denominación de la Sociedad es **INMUGAPA,** seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** o de su abreviatura **"S.A. DE C.V."** ----------

--- **SEGUNDO.-** La sociedad tendrá por **objeto:** ----------

--- 1. Prestar todo tipo de asesorías integral en las áreas: Administrativa, financiera, fiscal, contable, de recursos humanos, auditoría, aspectos legales en derecho administrativo, laboral, mercantil, fiscal, propiedad industrial, corporativo, seguridad social, civil, derechos de autor, legislación bancaria y en general cualquier rama del saber humano.----------

--- 2. La prestación y contratación de los servicios mencionados en el inciso anterior, así como en su asesoría, consulta e implementación.----------

--- 3.- Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades y personas.--------

--- 4.- Realizar en nombre propio o en representación de terceros, eventos sociales, culturales, seminarios, conferencias y congresos.----------

--- 5.- La prestación y contratación de servicios técnicos, consultivos, administrativos, promocionales y de asesoría, así como la celebración de los contratos o convenios para la realización de estos fines.----------

--- 6.- La impartición de cursos, seminarios o la coordinación de reuniones en relación con las actividades de capacitación técnica o profesional o de transmisión de conocimientos, a todos los niveles.----------

--- 7.- La coordinación y asociación con sociedades de profesionales en el ramo de la industria y los servicios.----------

--- 8.- La selección, reclutamiento y suministro de personal para cubrir la parte administrativa de todo tipo de empresas.----------

--- 9.- La capacitación de personal especializado.----------

--- 10.- Comprar, vender, comercializar, maquilar, manufacturar, importar, exportar y distribuir, toda clase de bienes y productos para usos comerciales, industriales y domésticos.----------

--- 11.- Compra, venta, importación, exportación, distribución, fabricación, transformación y comercialización de materias primas, productos textiles y de cualquier otro tipo sin limitación alguna terminados y semi-terminados.----------

--- 12.- Promover, construir, organizar, explotar, adquirir y tomar participación en el capital social.----------

--- 13.- Tomar participación en el patrimonio de todo género de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicio o de cualquier otra índole, tanto nacional como extranjera, así como participar en su administración o liquidación.----------

--- 14.- Obtener, adquirir, desarrollar, representar, comercializar, hacer mejoras, utilizar, otorgar y recibir licencias, o disponer bajo cualquier título legal toda clase de patentes, marcas, denominaciones de origen, certificaciones de invención, nombres y avisos comerciales, modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales y cualesquiera otros derechos de propiedad industrial, así como derechos de autor, opciones sobre ellos y preferencias, ya sean en México o en el extranjero.----------

--- 15.- Otorgar y recibir toda clase de garantías personales, reales, prendarias y otorgar avales de obligaciones o títulos de crédito a cargo de terceras personas sean físicas o morales, constituyéndose en fiador, avalista y/o garante de tales personas, incluso con garantía hipotecaria. ----------

--- 16.- Dar o tomar en arrendamiento, subarrendamiento o en comodato o administración, adquirir, poseer, permutar, enajenar, la compraventa y comercialización, transmitir, disponer o gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ello, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las que la sociedad tenga algún interés o participación de cualquier naturaleza. ----------

--- 17.- Actuar como comisionistas, mediador, representante, distribuidor o intermediario de cualquier persona o sociedad, representar dentro o fuera de la República Mexicana a personas físicas y morales, firmas o empresas, como agentes, sus intermediarios, sus comisionistas, representantes legales, apoderados.----------

--- 18.- La producción, transformación, adaptación, importación, exportación, arrendamiento y la compraventa o adquisición por cualquier título de maquinaria, refacciones, materiales, materias primas, productos industriales efectos y mercaderías de todas clases. ----------

--- 19.- Manejo y asesoría en publicidad, mercadotecnia, medios impresos, audiovisuales, radio y televisión.----------

--- 20.- Investigaciones de Mercado, aplicación de encuestas y campañas publicitarias.----------

--- Enunciativa y no limitativamente la sociedad podrá:----------

--- A.- Contratar activa o pasivamente toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir por cualquier título patentes, marcas industriales, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de propiedad literaria, industrial artística o concesiones de alguna autoridad.----------

--- B.- Formar parte de otras sociedades de objeto similar.----------

--- C.- Emitir, girar, aceptar, avalar, descontar y suscribir toda clase de títulos de crédito, sin que se ubiquen en los supuestos del Artículo Cuarto de la Ley del Mercado de Valores. ----------

--- D.- Adquirir acciones, participaciones, partes de interés, obligaciones de toda clase de empresas o sociedades, formar parte en ellas y entrar en comandita, sin que se ubiquen en los supuestos del Artículo Cuarto de la Ley del Mercado de Valores.--

--- E.- Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante. ----------

--- F.- Adquirir o por cualquier otro título, poseer y explotar toda clase de bienes muebles, derechos reales y personales, así como los inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto. ----------

--- G.- Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias de su objeto. ----------

--- H.- La sociedad podrá otorgar avales y obligarse solidariamente por terceros, así como constituir garantías a favor de terceros. ----------

--- I.- En general, la realización y emisión de toda clase de actos, operaciones, convenios, contratos y títulos, ya sean civiles, mercantiles o de crédito.----------

--- **TERCERO.-** El **domicilio social** será la Ciudad de **MÉXICO, DISTRITO FEDERAL.-** La sociedad podrá establecer agencias o sucursales, dentro o fuera de la República Mexicana, así como señalar domicilios convencionales para la ejecución de cualquier acto. ----------

--- **CUARTO.-** La **duración** de la sociedad será de **NOVENTA Y NUEVE AÑOS,** contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura.----------

--- **QUINTO.-** Ninguna persona extranjera, física o moral podrá tener participación social alguna o ser titular de acciones de la sociedad. ----------

--- Si por algún motivo alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o ser titular de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y por tanto cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada. ----------

--- **SEXTO.-** El **capital social mínimo** sin derecho a retiro es la cantidad de **CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL,** y máximo ilimitado y está representado por **QUINIENTAS ACCIONES** nominativas, con valor nominal de **CIEN PESOS, MONEDA NACIONAL,** cada una, íntegramente suscritas y pagadas. ----------

— El capital social, sea en la parte fija o variable deberá ser aumentado o disminuido por resolución de la Asamblea General de Accionistas, con sujeción a las disposiciones aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ----------

— Cuando el aumento del capital se lleve a cabo por valuación o revaluación, éstas deberán haber sido previamente reconocidas en estados financieros debidamente aprobados por la Asamblea General de Accionistas. ----------

— En caso de disminución del capital social, sea del mínimo fijo o del variable, se amortizarán las acciones en proporción al número de acciones que cada uno de los accionistas sea propietario, salvo que sea por reembolso a determinados accionistas o que los propios accionistas decidan otra cosa. ----------

— Todos los aumentos o disminuciones del capital social, sea en la parte mínima fija o variable, deberán ser inscritas en un Libro de Registro que al efecto deberá llevar la sociedad.----------

— **SÉPTIMO.**- En caso de aumento de capital, los accionistas tendrán derecho preferente para suscribir el aumento en proporción al número de acciones.----------

— Este derecho deberá ejercitarse por los accionistas dentro de los quince días siguientes a la fecha de la publicación en el periódico oficial del domicilio de la sociedad del acuerdo de la Asamblea que haya decretado el aumento. Sin embargo, si en esa Asamblea hubiere estado representada la totalidad del capital, el plazo empezará a correr a partir de la fecha de la celebración del acuerdo respectivo.--------

— **OCTAVO.**- Los títulos de las acciones o los certificados provisionales (que podrán comprender una o más acciones) se redactarán de acuerdo con el artículo ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se transcribirá en los mismos, el artículo quinto de estos estatutos y llevarán la firma de dos Consejeros o del Administrador Unico. ----------

— **NOVENO.**- Las acciones confieren a sus dueños iguales derechos y obligaciones.----------

— **DÉCIMO.**- El régimen de la Asamblea, Organo Supremo de la sociedad, y de las resoluciones tomadas fuera de asamblea, es respectivamente el siguiente: ----------

— A.- Las asambleas serán Ordinarias y Extraordinarias. ----------

— Ordinarias si se reúnen para tratar de los asuntos relacionados en el artículo ciento ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de los que se incluyan en el Orden del Día, que no sean de los que deban resolverse en Extraordinarias, que son las que se ocuparán de los que trata el artículo ciento ochenta y dos de la Ley citada. ----------

--- B.- Se celebrarán siempre en el domicilio social. ----------

--- C.- Serán convocadas por el Consejo de Administración, por el Administrador Unico, o por el o los Comisarios, salvo lo dispuesto en los artículos ciento sesenta y ocho, ciento ochenta y cuatro y ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ----------

--- D.- La convocatoria para las Asambleas deberá hacerse mediante una publicación en el Diario Oficial de la Federación, o en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la sociedad por lo menos, con una anticipación de cuando menos ocho días a la fecha de la Asamblea, salvo el caso en que se trate de discutir o aprobar la información financiera correspondiente al ejercicio o ejercicios sociales anteriores en el que la publicación de la convocatoria se hará por lo menos con quince días de anticipación a la fecha de la Asamblea. ----------

--- La convocatoria deberá contener el Orden del Día y será firmada por quien la haga. Si todas las acciones estuvieren representadas, no será necesaria la publicación de la Convocatoria. ----------

--- E.- Actuarán como Presidente y Secretario los del Consejo, o las personas que designen los accionistas; ----------

--- F.- Los accionistas depositarán ante el Secretario del Consejo o ante el Administrador Unico, a más tardar la víspera del día señalado para la reunión, los títulos de sus acciones o las constancias de depósito que a su favor hubiere extendido algún banco del País o del Extranjero. Contra el depósito se entregará la tarjeta de ingreso. ----------

--- G.- Para que una Asamblea General Ordinaria de Accionistas sea válida en primera convocatoria, será necesario que en ella esté representado por lo menos el cincuenta por ciento del capital social, y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de acciones representadas. ----------

--- En ambos casos, las resoluciones se tomarán por el voto favorable de la mayoría de las acciones representadas. ----------

--- Tratándose de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas en primera convocatoria, será necesario que se reúna el setenta y cinco por ciento del capital social. ----------

--- Las decisiones en Asambleas Extraordinarias se tomarán siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, la mitad del capital social. ----------

—H.- Las votaciones, en las que cada acción representa un voto, serán económicas, a menos que la mayoría acuerde otra forma de votación.----------

—I.- Sus decisiones serán firmes, salvo el derecho de oposición consignado en el artículo doscientos uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ----------

—J.- Las actas de las Asambleas serán firmadas por el Presidente, el Secretario, los Escrutadores y el Comisario.----------

—K.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, los accionistas podrán adoptar válidamente resoluciones sin necesidad de llevar a cabo una asamblea, siempre que dichas resoluciones sean aprobadas por la totalidad de los accionistas y confirmadas por escrito por los mismos. En su caso, las resoluciones que se tomen fuera de asamblea deberán transcribirse en el libro de actas de la sociedad. ----------

—**DÉCIMO PRIMERO.**- La administración se confía a un Administrador Unico o a un Consejo de Administración.----------

—**DÉCIMO SEGUNDO.**- El Consejo de Administración estará integrado por un número no menor de dos miembros y por el máximo que autorice la Asamblea que lo designe. ----------

—**DÉCIMO TERCERO.**- Si se opta por Consejo de Administración, se cuidará el derecho que tienen las minorías de designar un Consejero, de acuerdo con el artículo doscientos cuarenta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ----------

—**DÉCIMO CUARTO.**- El Administrador Unico o los miembros del Consejo de Administración, podrán ser reelectos, durarán en su cargo un año, a partir de la fecha de su designación, pero continuarán en funciones, hasta que se haga nuevo nombramiento y los designados tomen posesión.----------

—**DÉCIMO QUINTO.**- El Consejo se considerará legalmente instalado con la presencia de sus miembros.----------

—**DÉCIMO SEXTO.**- Los consejeros podrán adoptar válidamente resoluciones sin necesidad de llevar a cabo una sesión, siempre que dichas resoluciones sean aprobadas por la totalidad de los consejeros y confirmadas por escrito por los mismos. En su caso, las resoluciones que se tomen fuera de sesión deberán transcribirse en el libro de actas de sesión de consejo de la sociedad.----------

—**DÉCIMO SÉPTIMO.**- El Administrador Único o en su caso el Consejo de Administración, cuyos consejeros deberán actuar por mayoría, tendrán las más amplias facultades para realizar los objetos sociales y para dirigir y administrar la sociedad. ----------

Enunciativa y no limitativamente gozarán de las siguientes facultades:----------

--- **A) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS,** con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley, requieran poder o cláusula especial en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los demás Códigos de los Estados de la República Mexicana. ---------

--- De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades las siguientes: ----------

--- a) Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive el juicio de amparo. ----------

--- b) Para transigir. ----------

--- c) Para comprometer en árbitros. ----------

--- d) Para absolver y articular posiciones. ----------

--- e) Para recusar. ----------

--- f) Para hacer cesión de bienes. ----------

--- g) Para recibir pagos. ----------

--- h) Para presentar denuncias y querellas en materia penal y ratificarlas y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley. ----------

--- i) Para hacer posturas y pujas en remate. ----------

--- j) Para plantear excusas, incompetencias y prórrogas de jurisdicción. ----------

--- k) Para presentar quejas procesales. ----------

--- l) Para formular interrogatorios y repreguntar peritos y testigos. ----------

--- m) Para coadyuvar con el Ministerio Público; para exigir la reparación civil del daño; así como para intentar y tramitar incidentes de devolución. ----------

--- n) Para promover demandas por cuenta de la mandante, así como para contestar demandas y reconvenciones entabladas contra la mandante. ----------

--- o) Para oponer excepciones dilatorias y perentorias, rendir y aportar toda clase de pruebas, reconocer firmas y documentos y redargüir de falsas las que se presenten por la contraria; y para pedir aclaración de sentencia. ----------

--- Las facultades anteriores se ejercitarán ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales inclusive de carácter federal o local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y autoridades del Trabajo. ----------

--- **B) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN,** en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del

Código Civil para el Distrito Federal, y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.----------

--- **C) PARA REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN CUALQUIER TIPO DE LICITACIÓN,** convocada por el Gobierno Federal, Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos, Organismos Públicos Descentralizados, Empresas de participación Estatal, y demás entidades de la Administración Pública Federal, Estatal, Municipal, Organismos Públicos o Privados e Instituciones Financieras; firmar las proposiciones y ofertas, participar en los actos de apertura de proposiciones, de ofertas, tanto técnicas como económicas, y de fallo, firmar las actas de garantía, fianzas, así como las actas correspondientes, la recepción y firma de asignaciones, pedidos o contratos y/o cartas de intento, y resolver cualquier asunto relacionado con la licitación, la adjudicación del pedido, y la cobranza relacionada con tal licitación.----------

--- **D) PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO,** de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo del Código Civil, y sus correlativos de los demás Códigos de los Estados de la República Mexicana. ----------

--- **E) PODER EN MATERIA LABORAL,** con facultades expresas para articular y absolver posiciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, con facultad para administrar las relaciones laborales y conciliar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos once y ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta de la citada Ley, así como comparecer en juicio en los términos de las fracciones primera, segunda y tercera, del artículo seiscientos noventa y dos y ochocientos setenta y ocho de la mencionada Ley.----------

--- **F) PODER PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO,** en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.----------

--- **G)** Facultad para designar al Director General, a los Gerentes, Sub-Gerentes y empleados de la sociedad y revocar dichos nombramientos.----------

--- **H)** Para delegar sus facultades en uno o varios Comités para que actúen separadamente o en Comité. ----------

--- **I)** Facultad para **otorgar poderes** generales o especiales y para **revocar** unos y otros.----------

--- **J)** Las anteriores facultades se confieren sin perjuicio de que la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, pueda limitarlas o ampliarlas.----------

--- **DÉCIMO OCTAVO.-** La vigilancia de la sociedad estará a cargo de uno o más Comisarios designados por la Asamblea General de Accionistas.----------

--- **DÉCIMO NOVENO.-** Los Comisarios podrán ser o no accionistas de la sociedad, durarán en funciones un año si no son removidos antes por la Asamblea General de Accionistas y podrán ser reelectos continuando en el ejercicio de sus cargos hasta que tomen posesión las personas designadas para substituirlos. ---------

No podrán ser Comisarios: ----------

--- I. Los que conforme a la Ley estén inhabilitados para ejercer el comercio. --------

--- II. Los empleados de la sociedad, los empleados de aquellas sociedades que sean accionistas de esta sociedad por más de un veinticinco por ciento del capital social, ni los empleados de aquellas sociedades de las que ésta sea accionista en más de un cincuenta por ciento.----------

--- III. Los parientes consanguíneos de los administradores en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto grado y los afines dentro del segundo. ----------

--- **VIGÉSIMO.-** Son facultades y obligaciones de los Comisarios: ----------

--- I. Cerciorarse, en su caso, de la constitución y subsistencia de la garantía a que se refiere el artículo vigésimo primero de estos Estatutos.----------

--- II. Exigir a los administradores una información mensual que incluya por lo menos un estado de la situación financiera y un estado de resultados.----------

--- III. Realizar un examen de las operaciones, documentación, registros y demás evidencias comprobatorias en el grado y extensión que sean necesarias para efectuar la vigilancia de las operaciones que la Ley les impone y para poder rendir el dictamen que se menciona en el siguiente inciso.----------

--- IV. Rendir anualmente a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas un informe respecto a la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la documentación presentada por los administradores a la propia Asamblea de Accionistas. ----------

--- Este informe deberá incluir por lo menos:----------

--- a) La opinión del Comisario sobre si esas políticas y criterios contables y la información seguidos por la sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la sociedad. ----------

--- b) La opinión del Comisario sobre si esas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por los administradores. ----------

--- c) La opinión del Comisario sobre si, como consecuencia de lo anterior la información presentada por los administradores refleja en forma veraz y suficiente la situación financiera y los resultados de la sociedad. ----------

--- V.- En general vigilar ilimitadamente y en cualquier tiempo las operaciones de la sociedad. ----------

--- **VIGÉSIMO PRIMERO.-** El Administrador Unico, los Consejeros, los Gerentes y el o los Comisarios no necesitarán caucionar su manejo a menos que la Asamblea que los designe determine otra cosa.----------

--- **VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Los ejercicios sociales correrán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año. ----------

--- **VIGÉSIMO TERCERO.-** La sociedad por conducto y bajo la responsabilidad de sus administradores, presentará a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas anualmente dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social:---

--- a) Un informe de los Administradores sobre la marcha de la sociedad en el ejercicio, así como sobre las políticas seguidas por los administradores, y en su caso sobre los principales proyectos existentes.----------

--- b) Un informe en que se declaren y expliquen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.

--- c) Un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio. ----------

--- d) Un estado que muestre, debidamente explicados y clasificados los resultados de la sociedad durante el ejercicio.----------

--- e) Un estado que muestre los cambios de la situación financiera durante el ejercicio. ----------

--- f) Un estado que muestre los cambios en las partidas que integran el patrimonio social.----------

--- g) Las notas que sean necesarias para completar o aclarar la información que suministren los estados anteriores. ----------

-- A la información anterior se agregará el informe de los Comisarios a que se refiere el párrafo cuarto del artículo vigésimo de estos estatutos. ----------

--- **VIGÉSIMO CUARTO.-** El informe a que se refiere el artículo anterior, incluido el informe de los Comisarios deberá quedar terminado y ponerse a disposición de los accionistas por lo menos quince días antes de la fecha de la Asamblea que haya de discutirlo. ----------

--- Los accionistas tendrán derecho a que se les entregue una copia del informe correspondiente.----------

--- En el curso de cada ejercicio social, el Consejo de Administración o el Administrador Unico, podrá acordar una o más veces, según lo considere conveniente, la formación de un inventario e informe financiero extraordinarios.-----

--- **VIGÉSIMO QUINTO.-** Las utilidades que resulten se distribuirán en la siguiente forma: ----------

--- a) Se separará un cinco por ciento cuando menos para formar y reconstituir, en su caso, el fondo de reserva hasta que alcance el veinte por ciento del capital social.----

--- b) Se separará la cantidad que corresponda a los empleados y trabajadores por reparto de utilidades en los términos de la Ley Federal del Trabajo.----------

--- c) El remanente se distribuirá entre todos los accionistas de acuerdo al monto de sus aportaciones. ----------

--- La distribución de utilidades sólo podrá hacerse después de que hayan sido debidamente aprobados por la Asamblea General de Accionistas, los estados financieros que las arrojen. ----------

--- **VIGÉSIMO SEXTO.-** Las pérdidas si las hubiere serán reportadas por las reservas y a falta de ellas por todas las acciones por partes iguales hasta la equivalencia de su valor nominal. ----------

--- **VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** No podrá hacerse distribución de utilidades mientras no hayan sido restituidas o absorbidas, mediante aplicación de otras partidas del patrimonio, las pérdidas sufridas en uno o varios ejercicios anteriores o haya sido reducido su capital social. ----------

--- **VIGÉSIMO OCTAVO.-** Los fundadores no se reservan ninguna participación especial en la sociedad por su carácter de fundadores. ----------

--- **VIGÉSIMO NOVENO.-** La sociedad se disolverá en los casos que fija el artículo doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles. --------

--- **TRIGÉSIMO.-** La liquidación se sujetará a lo dispuesto en el capítulo once de la citada Ley. ----------

--- **TRIGÉSIMO PRIMERO.-** Mientras no se inscriba en el Registro Público de Comercio, el nombramiento de los liquidadores y éstos no hayan entrado en funciones, los consejeros o el Administrador Unico, continuarán desempeñando su cargo pero no podrán iniciar nuevas operaciones, después del acuerdo de disolución o de que se compruebe la existencia de la causa legal de ésta.----------

--- **TRIGÉSIMO SEGUNDO.-** En el período de liquidación de la sociedad, los liquidadores tendrán las mismas facultades y obligaciones que corresponden al Consejo de Administración o al Administrador Unico y el Comisario actuará con la representación que le corresponde en la vida normal de la sociedad.----------

----------**ARTÍCULOS TRANSITORIOS**----------

--- **PRIMERO.-** Según manifestación de los comparecientes, el capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro, ha quedado suscrito íntegramente por los accionistas de la Sociedad, como sigue:----------

--- **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN,** CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE acciones, con valor nominal de **CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL.**----------

--- **SOFÍA MARGARITA FREYRIA PÉREZ,** UNA acción, con valor nominal de CIEN PESOS, MONEDA NACIONAL.----------

-- **TOTAL: QUINIENTAS ACCIONES** representativas del capital social mínimo fijo, con valor nominal de **CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.**--

--- **SEGUNDO.-** Según manifestación de los comparecientes, el capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro, ha quedado pagado por los accionistas en dinero en efectivo y ha ingresado a la tesorería de la Sociedad. ----------

--- **TERCERO.-** Los accionistas, acuerdan por unanimidad: ----------

--- A) Que la Administración de la Sociedad esté a cargo de un **ADMINISTRADOR ÚNICO.** ----------

--- B) Designar como **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Sociedad, al señor **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN** quien tendrá todas las facultades y poderes determinados en el artículo décimo séptimo de los Estatutos Sociales. ----------

--- C) Designar a la señora **MARÍA EUGENIA LIRA RAMÍREZ** como **COMISARIO** de la Sociedad. ----------

--- D) Designar como **APODERADOS** de la Sociedad a los señores **MARÍA EUGENIA LIRA RAMÍREZ** y **VÍCTOR RODOLFO SERRANO MANJARREZ,** quienes podrán conjunta o separadamente ejercitar los poderes siguientes: ----------

--- A.- **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS,** con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley, requieran poder o cláusula especial, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta

y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los demás Códigos de los Estados de la República Mexicana.----------

--- De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades las siguientes:----------

--- a) Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive el juicio de amparo.----------

--- b) Para transigir.----------

--- c) Para comprometer en árbitros.----------

--- d) Para absolver y articular posiciones.----------

--- e) Para recusar.----------

--- f) Para recibir pagos.----------

--- g) Para presentar denuncias y querellas en materia penal y ratificarlas y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley.----------

--- h) Para hacer posturas y pujas en remate;----------

--- i) Para plantear excusas, incompetencias y prórrogas de jurisdicción;----------

--- j) Para presentar quejas procesales;----------

--- k) Para formular interrogatorios y repreguntar peritos y testigos;----------

--- l) Para coadyuvar con el Ministerio Público; para exigir la reparación civil del daño; así como para intentar y tramitar incidentes de devolución;----------

--- m) Para promover demandas por cuenta del poderdante, así como para contestar demandas y reconvenciones entabladas contra el poderdante.----------

--- n) Para oponer excepciones dilatorias y perentorias, rendir y aportar toda clase de pruebas, reconocer firmas y documentos y redargüir de falsas las que se presenten por la contraria; y para pedir aclaración de sentencia.----------

--- Las facultades anteriores se ejercitarán ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales inclusive de carácter federal o local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y autoridades del Trabajo.----------

--- **B.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.----------

--- **E)** Facultar a los señores **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN, SOFÍA MARGARITA FREYRIA PÉREZ, MARÍA EUGENIA LIRA RAMÍREZ** y **VÍCTOR RODOLFO SERRANO MANJARREZ** para que indistintamente

cualquiera de ellos presenten y firmen los avisos, formatos y anexos fiscales que sean necesarios ante las autoridades que correspondan relativos a la iniciación de operaciones de la Sociedad, incluyendo enunciativa pero no limitativamente, avisos fiscales de apertura, obtención del Registro Federal de Contribuyentes y Cédula de Identificación Fiscal y cualesquiera otros que sean necesarios de conformidad con las leyes aplicables, quedando expresamente facultados para sustituir las facultades antes mencionadas a favor de las personas que estimen convenientes.----------

SEGUNDA.- Los gastos, honorarios y derechos que se originen por el otorgamiento de esta escritura, serán a cargo de la sociedad. ----------

TERCERA.- Para todo lo relativo a la interpretación y al cumplimiento de esta escritura, los otorgantes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero de cualquier otro tribunal al que estén sujetas por motivo de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo. ----------

--- **En cumplimiento de lo dispuesto por el último párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, transcribo dicho precepto, que es como sigue:** ----------

--- "ART. 2,554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. ----------

--- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. ---

--- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. --

--- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. ---

--- Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". ----------

--- Concuerda con su original al que me remito. ----------

---------- G E N E R A L E S ----------

--- Por sus generales los comparecientes manifestaron ser: ----------

--- (i) El señor **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN,** de nacionalidad mexicana, originario del Distrito Federal, lugar en donde nació el día veintitrés de diciembre de

mil novecientos cincuenta y cuatro, con Clave Única de Registro de Población "GAPV541223HDFRTC00" (GAPV cinco cuatro uno dos dos tres HDFRTC cero cero), casado, profesionista, con domicilio en calle Rosas Moreno número cuatro, interior doscientos uno, colonia San Rafael, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta, delegación Cuauhtémoc, Distrito Federal, y se identifica con credencial para votar con número de folio siete millones ochocientos ochenta y tres mil seiscientos cincuenta y tres, expedida por el Instituto Federal Electoral, de la cual una copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"B"**.----------

--- (ii) La señora **SOFÍA MARGARITA FREYRIA PÉREZ,** de nacionalidad mexicana, originaria del Distrito Federal, lugar en donde nació el día diecisiete de octubre de mil novecientos sesenta y uno, con Clave Única de Registro de Población "FEPS611017MDFRRF05" (FEPS seis uno uno cero uno siete MDFRRF cero cinco), casada, profesionista, con el mismo domicilio que el anterior, y se identifica con credencial para votar con número de folio siete millones ochocientos ochenta y tres mil seiscientos treinta y uno, expedida por el Instituto Federal Electoral, de la cual una copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"C"**. ------

---------- **YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE** ----------

--- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes.--------

--- II.- Que hice saber a los comparecientes las penas aplicables a los que declaran con falsedad ante Notario. ----------

--- III.- Que me aseguré de la identidad de los comparecientes porque se identificaron ante mí con los documentos relacionado en sus respectivas generales, y que a mi juicio ambos tienen capacidad legal.----------

--- IV.- Que para los efectos de lo dispuesto por el artículo veintisiete del Código Fiscal de la Federación, les advertí lo siguiente: ----------

--- a) Que daré aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en su caso, que no me fueren exhibidos los originales de las Cédulas de Identificación Fiscal de los accionistas, mismas que les he solicitado.----------

--- b) Que advertí a los comparecientes de que me deberán comprobar la inscripción de la sociedad que se constituye en el Registro Federal de Contribuyentes dentro del mes siguiente al otorgamiento de este instrumento, o en caso de que deseen que se inscriba ésta bajo el "Sistema de Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes a través de Fedatario Público por medios remotos", me deberán proporcionar la documentación señalada en la regla II.2.3.1.5. (dos romano punto dos punto tres punto uno punto cinco punto) de la Resolución Miscelánea Fiscal para el dos mil

nueve, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día veintinueve de abril de dos mil nueve. ----------

--- V.- Que lo relacionado e inserto concuerda con los originales que tuve a la vista, a los que me remito. ----------

--- VI.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura y de que su contenido les sea explicado por el suscrito notario. ----------

--- VII.- Que leí la presente escritura a los comparecientes, les expliqué el valor, las consecuencias y alcance legales de su contenido, declaran su compresión plena de lo que en ella se consigna y la otorgan al manifestar su conformidad con la misma y firmarla cada uno de ellos el día que se indica sobre su respectiva firma. DOY FE. --

Los comparecientes firman el día de su fecha, acto en el cual autorizo Definitivamente. ----------

--- FIRMAS PERSONALES DE LOS SEÑORES **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN Y SOFÍA MARGARITA FREYRIA PÉREZ.**----------

--- JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA.- FIRMA.----------

--- EL SELLO DE AUTORIZAR.----------

----------**DOCUMENTO DEL APÉNDICE**----------

DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS
DIRECCIÓN DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL
SUBDIRECCIÓN DE SOCIEDADES

SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES
SRE

PERMISO 0904376
EXPEDIENTE 20100904053
FOLIO 100115091213

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 27, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 13, 14 y 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y en atención a la solicitud presentada por el (la) Sr(a). **ADRIAN MORALES OSORIO**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 33 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores en vigor y SEXTO Incisos a) fracción VI y d) fracción I del ACUERDO publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de abril de 2008, por el que se reforman los artículos sexto y séptimo; y se adicionan los artículos primero bis y décimo primero bis, del Acuerdo por el que se delegan facultades en los servidores públicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores que se indican, publicado el 28 de abril de 2005, se concede el permiso para constituir una SA DE CV bajo la siguiente denominación:

INMUGAPA

Este permiso, quedará condicionado a que en los estatutos de la sociedad que se constituya, se inserte la cláusula de exclusión de extranjeros o el convenio previsto en la fracción I del Artículo 27 Constitucional, de conformidad con lo que establecen los artículos 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. Cabe señalar que el presente permiso se otorga sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley de la Propiedad Industrial.

Este permiso quedará sin efectos si dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento del mismo, los interesados no acuden a otorgar ante fedatario público el instrumento correspondiente a la Constitución de que se trata, de conformidad con lo establecido por el artículo 17 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Asimismo, el interesado deberá dar aviso del uso de la denominación que se autoriza mediante el presente permiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los seis meses siguientes a la expedición del mismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

México, DF. a 29 de enero de 2010

EL SUBDIRECTOR

LIC. DAVID LOPEZ RODRIGUEZ

SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES
04 FEB 2010
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

LIC. JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA
NOTARIO Nº99
MEXICO, D. F.

19

ES **PRIMER** TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA **CONSTANCIA** DE **INMUGAPA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE;** LE CORRESPONDE SER EL **PRIMERO** EN SU ORDEN DE EXPEDICIÓN. VA EN **DIECINUEVE** PÁGINAS DEBIDAMENTE COTEJADAS Y PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS, LOS CUALES PUEDEN NO TENER NUMERACIÓN SEGUIDA.- DOY FE. ----------

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A VEINTIUNO DE MAYO DEL DOS MIL DIEZ. ----------

COTEJARON:

M.O.J./AMO

GVP

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

BOLETA DE INSCRIPCIÓN

LOS ACTOS DESCRITOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDARON INSCRITOS EN EL FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO NÚMERO: 418816 - 1

NOMBRE / DENOMINACION Ó RAZÓN SOCIAL

INMUGAPA, S.A. DE C.V.

Domicilio MEXICO, D.F.

DATOS DE RECEPCIÓN:

Control Interno	Fecha de Ingreso	Hora
40661	03/06/2010	13:56:51

DATOS DEL FEDATARIO/AUTORIDAD:

109014099 JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA

Domicilio DELEGACION CUAUHTEMOC DISTRITO FEDERAL

MEDIANTE EL DOCUMENTO NÚMERO: 93777

SE INSCRIBIERON LOS SIGUIENTES ACTOS

Clave	Forma Precodificada	Fecha Registro
M4	Constitución de sociedad	29/06/2010

Caracteres de autenticidad de la Firma Electrónica: f22b407de5cf45847f3002cd7a91e3975bc40c21 Secuencia No. 69620

DERECHOS DE INSCRIPCIÓN

IMPORTE	FECHA DE PAGO	BOLETA DE PAGO
$ 1,860.00	02/06/2010	9390010410537KBTAF2Y
$ 1,860.00		

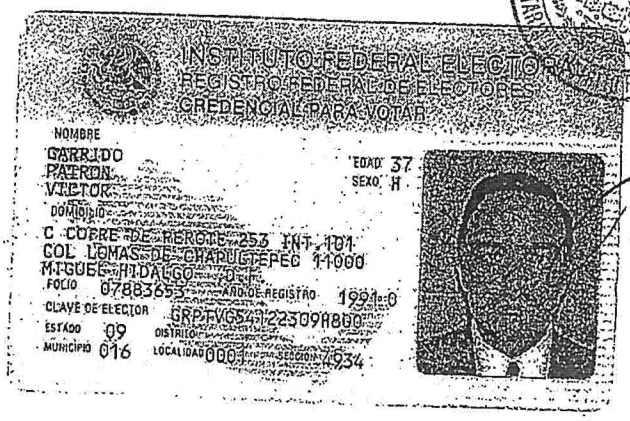
EL RESPONSABLE DE LA OFICINA: RICARDO DURAN PEÑA

Los caracteres de autenticidad de la firma electrónica que aparecen en seguida de cada acto, corresponden al sello electrónico autorizado por la Secretaría de Economía, de acuerdo a lo previsto en los artículos 21 Bis, Fracción II, inciso c) y d) y 30 Bis del Código de Comercio y 15 del Reglamento del Registro Público de Comercio.

SE TOMÓ RAZÓN EN EL PROTOCOLO

Registro Público de la Propiedad y de Comercio del DF

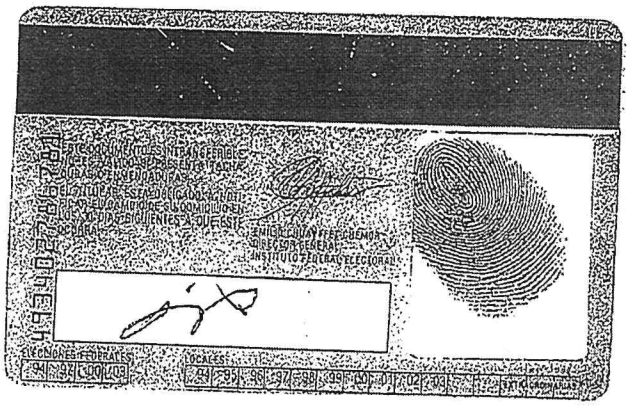
LIC. JOSE LUIS NUEVEDO SALCEDA
NOTARIO PUBLICO DE LA CIUDAD DE MEXICO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS


INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
GARRIDO
PATRON
VICTOR

EDAD 37
SEXO H

DOMICILIO
C COBRE DE RIBOTE 253 INT 101
COL LOMAS DE CHAPULTEPEC 11000
MIGUEL HIDALGO
FOLIO 0788353 AÑO DE REGISTRO 1991-0
CLAVE DE ELECTOR GRPTVG54122509H800
ESTADO 09 DISTRITO
MUNICIPIO 016 LOCALIDAD 000 SECCION 0934



--- **ESCRITURA NÚMERO CIENTO CATORCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES.**----------

--- LIBRO NÚMERO DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y UNO. --- JLQS/AMO/BOP

--- CIUDAD DE MÉXICO, a once de junio de dos mil veintiuno. ----------

--- **JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, titular de la Notaría número noventa y nueve de esta Ciudad, hago constar **LA DONACIÓN** que otorga de una parte la señora **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS** (quien también acostumbra ostentarse como MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS, MARÍA ELVIRA PATRÓN DE GARRIDO, MARÍA ELVIRA DEL SOCORRO PATRÓN RIVAS y MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS DE GARRIDO), en lo sucesivo "LA PARTE DONANTE", y de otra sus hijos los señores **MARÍA ELVIRA** y **ROBERTO**, ambos de apellidos **GARRIDO PATRÓN**, en lo sucesivo "LA PARTE DONATARIA".---

--- Lo anterior tiene lugar de conformidad con los apartados de declaraciones y cláusulas que a continuación se detallan. ----------

--- Enterados de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario, en los términos de los artículos ciento setenta y siete de la Ley del Notariado y trescientos once del Código Penal, ambos para la Ciudad de México, bajo protesta de decir verdad, en lo que a cada uno corresponde,----------

----------**DECLARON LOS OTORGANTES:**----------

--- **UNO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.-** Que por escritura número ciento doce mil trescientos sesenta y cuatro, de fecha cuatro de diciembre del dos mil diecinueve, del protocolo de la notaría a mi cargo y ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Ciudad de México, en el folio real número un millón cuatrocientos cuarenta y nueve mil seiscientos cuarenta y cinco, el día dieciséis de julio de dos mil veinte, la señora María Elvira Socorro Patrón Rivas (quien también acostumbra ostentarse como María Elvira Patrón Rivas, María Elvira Patrón de Garrido, María Elvira Del Socorro Patrón Rivas y María Elvira Patrón Rivas de Garrido), se aplicó el cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad por Disolución y Liquidación de Sociedad Conyugal y adquirió el cincuenta por ciento restante, por Adjudicación por Herencia en la sucesión testamentaria a bienes de su esposo el señor Francisco Garrido Subiela (quien también acostumbró ostentarse como Francisco Garrido y Zubiela, Francisco Garrido y Subiela, Francisco Garrido Zubiela y Francisco Garrido Subieta), **la finca urbana marcada con el número noventa y cinco de la sexta calle de Roldán en esta ciudad** (actualmente calle Carretones número diez, colonia Centro, código postal cero seis mil noventa, Cuauhtémoc, Ciudad de México), con la superficie, medidas, colindancias y descripción que

constan en lo que del primer testimonio que de dicho instrumento tuve a la vista, transcribo a continuación: ----------

--- "... con superficie de UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS TREINTA DECIMETROS, y las medidas y linderos siguientes: - al NORTE, en sesenta y dos metros noventa y dos centímetros con la calle de San Pablo; al ORIENTE, en veintitrés metros cuarenta y cuatro centímetros con la calle de Roldán; al SUR, en sesenta y seis metros cuarenta y cinco centímetros con la calle de Carretones; y al PONIENTE, en veintisiete metros ochenta centímetros con la porción situada hacia el Poniente del citado predio mayor del que formaba parte, que constituye la casa número dieciséis de la calle Topacio, propiedad que se aplicó al señor Justo Gutiérrez López...".----------

--- **DOS.- GRAVÁMENES, CONTRIBUCIONES, VALOR CATASTRAL, VALOR COMERCIAL Y ZONIFICACIÓN.-** Que el inmueble a que se refiere la declaración anterior:----------

--- a) Se encuentra libre de gravamen y limitaciones de dominio, lo que acreditan con el **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES,** expedido por el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, cuya solicitud fue presentada el día veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, el cual agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"A"**, fecha con la cual la parte adquirente se manifestó conforme, liberándome de toda responsabilidad con motivo de la caducidad del primer aviso preventivo.----------

--- b) Está al corriente en el pago de su **impuesto predial** con la cuenta número **307-095-01-000-4** (trescientos siete guion cero noventa y cinco guion cero uno guion cero cero cero guion cuatro), de los últimos cinco años, como lo acreditan con la **CONSTANCIA DE ADEUDOS** expedida por la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México, el día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"B"**. ----------

--- c) Está al corriente en el pago de sus derechos por **servicio de agua** con la cuenta número **24-43-122-344-01-000-7** (veinticuatro guion cuarenta y tres guion ciento veintidós guion trescientos cuarenta y cuatro guion cero uno guion cero cero cero guion siete), de los últimos cinco años como lo acreditan con la **CONSTANCIA DE ADEUDOS POR DERECHO DE SUMINISTRO DE AGUA** expedida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el día veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"C"**.----------

--- d) Tiene un **VALOR CATASTRAL** de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS, TREINTA CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, del cual corresponde al **cincuenta por ciento** la cantidad de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS, QUINCE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL,** según propuesta de declaración de valor catastral y pago del impuesto predial anual del dos mil veintiuno, que en copia fotostática que concuerda con su original, agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"D"**. ----------

--- e) Tiene un **VALOR COMERCIAL** de OCHENTA MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, del cual corresponde al **cincuenta por ciento** la cantidad de **CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL,** de acuerdo al **AVALÚO** formulado por el arquitecto CARLOS IGNACIO RICAUD MENDOZA, el día dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"E"**. ----------

--- f) Tiene como usos del suelo permitidos los que se mencionan en el **CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO,** expedido por el Certificador de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"F"**.----------

--- **TRES.- DEL PARENTESCO.- ACTA DE NACIMIENTO.-** Que los señores **MARÍA ELVIRA** y **ROBERTO**, ambos de apellidos **GARRIDO PATRÓN, son hijos** de la señora **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS** (quien también acostumbra ostentarse como MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS, MARÍA ELVIRA PATRÓN DE GARRIDO, MARÍA ELVIRA DEL SOCORRO PATRÓN RIVAS y MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS DE GARRIDO), lo que acreditan con copia certificada de su respectiva acta de nacimiento que en copia fotostática las agrego al apéndice de esta escritura con las letras **"G"** y **"H"**.----------

--- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:----------

----------**C L Á U S U L A S**----------

--- **PRIMERA.-** La señora **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS** (quien también acostumbra ostentarse como MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS, MARÍA ELVIRA PATRÓN DE GARRIDO, MARÍA ELVIRA DEL SOCORRO PATRÓN RIVAS y MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS DE GARRIDO), ***reservándose*** para sí el **usufructo vitalicio**, ***dona*** de manera pura y simple a sus hijos

los señores **MARÍA ELVIRA** y **ROBERTO**, ambos de apellidos **GARRIDO PATRÓN,** quienes ***aceptan*** la donación, hacen del conocimiento de la donante dicha aceptación y por lo tanto ***adquieren*** proindiviso y por partes iguales la **nuda propiedad de la finca urbana marcada con el número noventa y cinco de la sexta calle de Roldán en esta ciudad,** (actualmente calle Carretones número diez, colonia Centro, código postal cero seis mil noventa, Cuauhtémoc, Ciudad de México), con la superficie, medidas y colindancias que aparecen descritos en la declaración uno de esta escritura, los que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen y en el concepto de libre de todo gravamen. ----------

--- **SEGUNDA.-** Con la donación contenida en la cláusula anterior los señores **MARÍA ELVIRA** y **ROBERTO**, ambos de apellidos **GARRIDO PATRÓN,** quedan como NUDOS PROPIETARIOS y la señora **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS** (quien también acostumbra ostentarse como MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS, MARÍA ELVIRA PATRÓN DE GARRIDO, MARÍA ELVIRA DEL SOCORRO PATRÓN RIVAS y MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS DE GARRIDO), como USUFRUCTUARIA VITALICIA, derecho real que constituye por reserva a favor de sí misma en este acto, respecto del inmueble indicado en la cláusula anterior. ----------

--- **TERCERA.-** Para todos los efectos legales a que haya lugar, el valor de la presente donación es la cantidad de **CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.** ----------

--- **CUARTA.-** La parte donante manifiesta que tiene bienes distintos del donado que le permiten vivir conforme a sus condiciones particulares y que la presente donación no perjudica la obligación de dar alimentos a quienes conforme a derecho los debe. -

--- **QUINTA.-** La parte donataria se obliga a destinar el inmueble objeto de esta escritura a un uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes. ----------

--- **SEXTA.-** Las partes manifiestan que conocen el estado y la descripción del inmueble objeto de este instrumento, así como sus características, fecha de su construcción y estado de conservación en los términos que se especifican en el avalúo a que se hace mérito en este instrumento y que aquí se tiene por reproducido para todos los efectos legales, como si se insertasen a la letra. Las partes se imponen del contenido del avalúo de referencia. ----------

--- **SÉPTIMA.-** La parte donataria se obliga a respetar los planes o programas derivados de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en especial el uso o destino del inmueble objeto de esta escritura y el Área Urbanizable a que se refiere dicha Ley. ----------

--- **OCTAVA.-** Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se originen con motivo de esta escritura, serán por cuenta de la parte donataria. ----------

--- **NOVENA.-** Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de esta escritura, los comparecientes acuerdan someterse a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de México, con renuncia del fuero que por domicilio u otra razón pudiere corresponderles. -------

----------**GENERALES** ----------

--- Por sus generales los comparecientes manifestaron ser: ----------

--- **(i)** La señora **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS,** mexicana por naturalización como consta en el certificado de nacionalidad mexicana número doscientos cincuenta y cuatro, expedido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el veinticinco de febrero de mil novecientos cuarenta y tres, originaria de San Francisco California, Estados Unidos de América, lugar donde nació el día veinticuatro de mayo de mil novecientos veintiséis, con Clave Única de Registro de Población "PARE260524MNETVL13" (PARE dos seis cero cinco dos cuatro MNETVL uno tres), casada, dedicada al hogar, con domicilio en calle Rubén Darío número ciento setenta y cinco, Torre del Castillo, departamento dos, colonia Rincón del Bosque, código postal once mil quinientos ochenta, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, quien se identificó ante mí con credencial para votar número cinco uno ocho cero cero tres siete seis tres siete tres cinco ocho, expedida por el Instituto Nacional Electoral, de la cual una copia fotostática la agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"I"**, con Registro Federal de Contribuyentes "PARE260524AP1" (PARE dos seis cero cinco dos cuatro AP uno). ----------

--- **(ii)** La señora **MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN,** de nacionalidad mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día once de mayo de mil novecientos sesenta y dos, con Clave Única de Registro de Población "GAPE620511MDFRTL02" (GAPE seis dos cero cinco uno uno MDFRTL cero dos), casada, dedicada al hogar, con domicilio en calle Calderón de la Barca número trescientos treinta y tres, colonia Polanco, código postal once mil quinientos cincuenta, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, quien se identificó ante mí con credencial para votar número cinco uno cinco nueve cero dos tres uno siete cinco ocho cero nueve, expedida por el Instituto Nacional Electoral, de la cual una copia fotostática la agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"J"** y con Registro Federal de Contribuyentes "GAPE62051112A" (GAPE seis dos cero cinco uno uno uno dos A). ----------

--- **(iii)** El señor **ROBERTO GARRIDO PATRÓN,** de nacionalidad mexicana, originario de la Ciudad de México, lugar en donde nació el día siete de febrero de mil novecientos cincuenta y seis, con Clave Única de Registro de Población "GAPR560207HDFRTB03" (GAPR cinco seis cero dos cero siete HDFRTB cero tres), casado, ingeniero, con domicilio en calle Retorno del Anáhuac número cincuenta y seis A, colonia Lomas de las Palmas, código postal cincuenta y dos mil setecientos ochenta y ocho, municipio de Huixquilucan, Estado de México, quien se identificó ante mí con credencial para votar número dos cero tres ocho cero uno cero siete dos uno uno nueve cero, expedida por el Instituto Nacional Electoral, de la cual una copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"K"**, y con Registro Federal de Contribuyentes "GAPR560207KC0" (GAPR cinco seis cero dos cero siete KC cero).----------

----------**YO EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE:** ----------

--- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes. --------

--- II.- Que hice saber a los comparecientes las penas aplicables a los que declaran con falsedad ante Notario. ----------

--- III.- Que me aseguré de la identidad de los comparecientes porque se identificaron ante mí con el documento relacionado en sus respectivos generales, y que a todos los considero con capacidad legal.----------

--- IV.- Que respecto al Impuesto sobre la Renta por adquisición de bienes, los donatarios están exentos de dicho impuesto en los términos de lo dispuesto por el artículo noventa y tres, fracción veintitrés romano, inciso b) de la Ley de dicho impuesto, en razón de que les dona ascendiente en línea recta, como se desprende de la copia certificada de su respectiva acta de nacimiento, la cuales corren agregadas al apéndice de esta escritura con las letras "G" y "H".----------

--- V.- Que hice del conocimiento de la donataria que en el supuesto de estar obligadas a presentar declaración anual del impuesto sobre la renta correspondientes al presente ejercicio fiscal, deberán informar en dicha declaración, la totalidad de sus ingresos, incluyendo el obtenido por la donación consignada en este instrumento, y los demás por los que no estén obligadas al pago del mencionado impuesto, y por los que ya hayan pagado el impuesto definitivo, en términos del antepenúltimo párrafo del artículo noventa y tres y tercer párrafo del artículo ciento cincuenta de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que en caso contrario, la exención a que está sujeto el ingreso que por este acto perciben quedará sin efecto alguno.----------

--- VI.- Que no se causa el Impuesto al Valor Agregado, por tratarse de una enajenación a título gratuito. ----------

--- VII.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.----------

--- VIII.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente esta escritura y que su contenido les fuera explicado por mí. ----------

--- IX.- Que leí a los comparecientes el presente instrumento y les ilustré acerca de su valor, consecuencias y alcances legales de su contenido. ----------

--- X.- Que los comparecientes manifestaron su comprensión plena de este instrumento, su conformidad con el contenido de la misma y lo otorgan al manifestar esa conformidad y firmarlo el día que se indica sobre su respectiva firma.- Doy fe.---

--- El señor Roberto Garrido Patrón y la señora María Elvira Socorro Patrón Rivas firman el día de su fecha.----------

--- FIRMA PERSONAL DE LOS SEÑORES **ROBERTO GARRIDO PATRÓN** Y **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS.**----------

--- ANTE MÍ.- JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA.- FIRMA.- ----------

--- La señora María Elvira Garrido Patrón firma el día veintidós del mes de su fecha.

--- FIRMA PERSONAL DE LA SEÑORA **MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN.**----------

--- ANTE MÍ.- JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA.- FIRMA.- ----------

--- EL SELLO DE AUTORIZAR. ----------

--- Las notas complementarias se asentarán en la hoja que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "L".----------

--- AUTORIZO DEFINITIVAMENTE este instrumento en la Ciudad de México, el 23 de JULIO del 2021.- Doy Fe. ----------

--- JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA.- FIRMA. ----------

--- EL SELLO DE AUTORIZAR.----------

----------**N O T A S** ----------

--- **NOTA: PRIMERA.-** Con la letra "M" agrego al apéndice, copia del aviso ordenado por el artículo tres mil dieciséis del Código Civil.----------

--- Ciudad de México, a veintitrés de junio del dos mil veintiuno.- Doy fe.----------

--- JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA.- RÚBRICA. ----------

--- **NOTA: SEGUNDA.–** Con la letra "N" agrego al apéndice de esta escritura, la declaración del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.----------

--- Ciudad de México, a quince de julio del dos mil veintiuno.- Doy fe.----------

--- JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA.- RÚBRICA. ----------

---------- **DOCUMENTOS DEL APÉNDICE** ----------

A

Firmado por: OCTAVIO RODRIGUEZ CHAVEZ
Fecha: 2021.03.01 13:26:05 -06:00
Motivo: Solicitud de Publicidad
Localización: México, D.F

Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones Preventivas Único

CERTIFICADO DE (INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 1449645

I. DATOS DE LA SOLICITUD.

ENTRADA P-59806/2021 (0) DE FECHA 25/02/2021 09:27:28 A.M. PERSONA QUE PRESENTA: JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA. NOTARIO QUE SOLICITA: LIC. JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA NO. 99 DE CIUDAD DE MÉXICO.

CON LOS DATOS PROPORCIONADOS EN LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE SE CERTIFICA QUE DE LA INVESTIGACIÓN EN LOS ACERVOS REGISTRALES DE ESTA INSTITUCIÓN, EL ANTECEDENTE SOLICITADO REPORTA LO SIGUIENTE:

II. DATOS DEL INMUEBLE.

INMUEBLE UBICADO EN SEXTA CALLE DE ROLDAN Y LOTE EN QUE ESTA CONSTRUIDA, CASA Nº 95, CIUDAD DE MÉXICO. SUPERFICIE DE 1,645.3 M².

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: SESENTA Y DOS METROS NOVENTA Y DOS CENTIMETROS CON CALLE SAN PABLO. ORIENTE: EN VEINTITRES CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS CON LA CALLE DE ROLDAN. AL SUR: EN SESENTA Y SEIS METROS CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CON CALLE CARRETONES. PONIENTE: EN VEINTISIETE METROS OCHENTA CENTIMETROS CON LA PORCION SITUADA HACIA EL PONIENTE, MAYOR DEL QUE FORMABA PARTE DE LA CONSTITUYE LA CASA DIECISEIS DE LA CALLE TOPACIO, PROPIEDAD QUE SE APLICO A JUSTO GUTIERREZ LOPEZ. USO DE SUELO: HABITACIONAL.

III. TITULAR(ES) REGISTRAL(ES).

- MARIA ELVIRA SOCORRO PATRON RIVAS. PROPIEDAD SEGÚN ASIENTO ELECTRÓNICO Nº 6 (ADJUDICACIÓN POR HERENCIA). FECHA DE INSCRIPCIÓN 14/07/2020

IV. GRAVÁMENES, LIMITACIONES DE DOMINIO Y DERECHOS REALES VIGENTES.

DISOLUCIÓN Y APLICACIÓN DE REGIMEN PATRIMONIAL. ENTRADA P-53142/2020 (0) DE FECHA 31/01/2020.

ADJUDICACIÓN POR HERENCIA. ENTRADA P-53142/2020 (0) DE FECHA 31/01/2020.

NO SE REPORTAN GRAVÁMENES VIGENTES.

V. ANOTACIONES PREVENTIVAS.

LIMITACION DE DOMINIO. ASIENTO ELECTRÓNICO Nº 1 (CONVERSIÓN A FOLIO REAL ELECTRÓNICO).

Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones Preventivas Único

VI. AVISOS PREVENTIVOS O DE OTORGAMIENTO QUE SE ENCUENTREN VIGENTES.

SI SE ANOTÓ PRIMER AVISO PREVENTIVO DE DONACION DE NUDA PROPIEDAD Y RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO A FAVOR DE DONANTE Y USUFRUCTUARIA VITALICIA: MARIA ELVIRA SOCORRO PATRON RIVAS (TAMBIEN CONOCIDA COMO MARIA ELVIRA PATRON RIVAS, MARIA ELVIRA PATRON DE GARRIDO, MARIA ELVIRA DEL SOCORRO PATRON RIVAS Y MARIA ELVIRA PATRON RIVAS DE GARRIDO, DONATARIOS Y NUDOS PROPIETARIOS: MARIA ELVIA Y ROBERTO, AMBOS DE APELLIDOS GARRIDO PATRON, DEL NOTARIO Nº 99 DE LA CIUDAD DE MÉXICO LIC. JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA. PRESENTADO EL DÍA: 25/02/2021 09:27:28 A.M. CON EL NÚMERO DE ENTRADA: P-59808/2021 (0).

VII. ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO.

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES PARA ESTE FOLIO.

VIII. OBSERVACIONES.

NINGUNA.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN LA CIUDAD DE MÈXICO EL DÍA 01/03/2021 01:22:27 P.M., POR LA DIRECCIÓN DE ACERVOS REGISTRALES Y CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 3000, 3001, 3008 Y 3016 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 81, 83 Y 84 DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO; 127, 129, 130, 132 Y 134 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

LÍNEA DE CAPTURA: 9333000141286 1X32AVY. $669.0000 PESOS. 24/02/2021.
RECIBO DE COMUNICADO DE CONCLUSIÓN DE ASIENTO. 709285. 10/02/2021. $282.00.

B

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO | SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

TESORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBTESORERÍA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

CONSTANCIA DE ADEUDOS DE IMPUESTO PREDIAL

FOLIO DIGITAL: 8202520982222021S8

LINEA DE CAPTURA DEL PAGO DE DERECHOS POR LA CONSTANCIA: 9417210070318169TY3E

CUENTA: 307095010004

ACUMULADO	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00

SIN TEXTO

CON FECHA 26 DE FEBRERO DEL 2021, PREVIO PAGO DE DERECHOS POR LA CANTIDAD DE $179.00 CONFORME AL ARTÍCULO 249, FRACCIÓN VIII DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EL LIC. JUAN MANUEL MARCOS MARTINEZ, DIRECTOR DE ATENCION Y PROCESOS REFERENTES A SERVICIOS TRIBUTARIOS, DE LA SUBTESORERÍA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LA TESORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 240, FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EMITE LA PRESENTE CONSTANCIA DE ADEUDOS DE IMPUESTO PREDIAL, EN LA CUAL SE RELACIONAN ÚNICAMENTE LOS ADEUDOS QUE APARECEN REGISTRADOS EN LOS SISTEMAS DE ADMINISTRACIÓN DE LA TESORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, SIN CONSIDERAR MULTAS Y GASTOS DE EJECUCIÓN, QUE EN SU CASO GENEREN. LA PRESENTE CONSTANCIA NO EXIME A LA AUTORIDAD DE SUS FACULTADES DE COMPROBACIÓN Y DETERMINACIÓN.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 37 PÁRRAFO TERCERO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LOS PAGOS REALIZADOS MEDIANTE CHEQUE SE RECIBIRÁN SALVO BUEN COBRO, POR LO TANTO, ESTOS PAGOS SÓLO SE CONSIDERAN FIRMES HASTA QUE SE CONFIRME EL COBRO DEL CHEQUE CORRESPONDIENTE.

CADENA ORIGINAL:

SELLO DIGITAL:

FIRMA DIGITAL:

<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<AdeudosPredial Cuota="179.00" FechaSolicitud="2021-02-26T11:04:51" FechaEmision="2021-02-26T11:04:51" Cuenta="3078950160004"
LineaDeCaptura="941721007031810977Y3E" FolioCertificado="32026209922202138"
sello="IIo920oqaiQE4GXQ4C/24UaOC1tpHRUT6N75pKrlrwaBKkWiL4XDaVrhvTvjf42Sd9944+sc1oAVKPTJPo4JFgpDwgswL70tzk+u7GQ1QeuQNaMwfskqtN
certificado="MIIE4DCCA8igAwIBAgIUNDAwMDAwMDAwMDAxMDQ3ODI4OTIwDQYJKoZIhvcNAQEFBQAwggGKMTgwNgYDVQQDDC9BLkMuMoIGRlBC
xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xmlns="https://swbancos.finanzas.df.gob.mx/timcer">
<Adeudos/>
<Totales TotalAcumulado="0" RecargosAcumulado="0" ImpuestoActualizadoAcumulado="0" ImpuestoAcumulado="0" TotalAdeudado="0"/>
</AdeudosPredial>

SECRETARÍA DE FINANZAS
SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO

CDMX 190años

Sistema de aguas de la Ciudad de México, Órgano Desconcentrado, con fundamento en los artículos 31, fracción IV, 44 y 122, párrafos primero, segundo y cuarto, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b) y Base Tercera Fracción, I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 87 primer párrafo, 91 y 95 del Estatuto de Gobierno de la Ciudad de México; 1°, 2°, penúltimo párrafo, 5° segundo párrafo, 12, 15 fracción IV, y 36 de la Ley Orgánica de la Administración Publica de la Ciudad de México; 1, 248 fracción VIII, 327, 328 fracción II y 329 fracción I del Código Fiscal de la Ciudad de México; 1°, 7 primer párrafo, 12, y 16, fracción VIII, de la Ley de Aguas de la Ciudad de México; y en su carácter de Órgano Auxiliar de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México de conformidad a lo dispuesto en los artículos 7° fracción IV último párrafo y 199 fracción III y VI del Reglamento Interno de la Administración Publica de la Ciudad de México, vigente le comunica lo siguiente:

CONSTANCIA DE ADEUDOS POR DERECHO DE SUMINISTRO DE AGUA

FOLIO DIGITAL	400269614508202157	FECHA DE PAGO	2021-05-21T08:14:24

LINEA DE CAPTURA DEL PAGO DE DERECHOS POR LA CONSTANCIA	94172101967585497YPJ

DATOS DE LA TOMA

CUENTA SACMEX	2443122344010007		
USUARIO DE LA TOMA	MARIA ELVIRA SOCORRO PATRON RIVAS		
CALLE	xxxx		
NUMERO EXT	xxxx	NUMERO INT	xxxx
COLONIA	xxxx	TIPO DE USO	1
DELEGACION	CUAUHTEMOC	NUM. MEDIDOR	11885079
CODIGO POSTAL	06010	ENTIDAD	

ADEUDOS

Que con fundamento en lo previsto por los artículos 7 primer párrafo de la Ley de Aguas de la Ciudad de México; 7° fracción IV último párrafo y 199 fracciones III y VI del Reglamento Interior de la Administración Publica de la Ciudad de México, en relación con el artículo 248 fracción VIII, del Código Fiscal de la Ciudad de México en vigor, se expide la presente constancia por el periodo comprendido, y tiene vigencia durante el bimestre en que fue expedida y no exime al usuario de la facultad de comprobación y determinación de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en su carácter de Órgano Auxiliar de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.

Este oficio se emite con la finalidad de hacer constar el adeudo de los derechos por el suministro de agua de la cuenta referida y no constituye prueba de propiedad o posesión del predio en el que está instalada la toma.

CADENA ORIGINAL:

||94172101967585497YPJ|24432234401000712021-05-21T08:14:24|179.00|||MARIA ELVIRA SOCORRO PATRON RIVAS|xxxx|xxxx|xxxx|CUAUHTEMOC|06010|uso|1|11885079||

SELLO DIGITAL:

YhY6KJmddPXPGmvkmdzeVbbaeaXgtzB0Q0VHdXOdXHEJu8NGVFSYQO6cndcm6ZwOXa2+8MzTrOJdJRDhVNWHEYALODkrSDzkZq4GSQFqcrpX6NUgKQRWTLw2SkeCNXOLJYwF8DMZ8WeAP47E0RgOVzfaeBbnOY1cL2cV9D3YYKAYeo7+meJFeCLmsFPNebjhLB8RW5gHpnrLyHvuFVAhWWqUNdAvhXcGwj3d5dGp1EZOqg348EN+8JywD2Tq8+5ZHzBq7Rq3K1fg1LwDZpSbrvCUwIA4Hts4YOruPROVFtejjjvvt56Q3m+nPdqs8+mzzsIWx0YgRbM3g==

FIRMA DIGITAL:

MIIQWOCCDBECoAwIBAgIUMDAwMDE4MDAwMDA0MDE3NTM5MTIwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwggGyMTgwNgYDVQQDDC9BUlJuIGRlbCBTZXJ2aWNpbyBkZSBDZXJ0aWZpY2Fjacm9uIHY2hCdZ4qVHUeYnV0YTJpYTEvMC0GA1UECgwmU2VyvaWNpbyBkZSBUcCWRsaW5pc3RyYWNpw7hAzFRyaWJ1dGFyaWEuZGAzMEuQGA2fgzMVBAJdLOFxbWduaXJlOcmFjaxOzb5BzZSBTZWd1cmxYVQgZGUgbGEgSWSmb3JtYWNpw7NuMRBwHQYJKoZIhvcNAQkBFhBtYzBkcGSzQ3m+nPqcs+mzzsIWx0YgRbM3g==

FIRMA DIGITAL:

MIIQWOCCDBECoAwIBAgIUMDAwMDE4MDAwMDA0MDE3NTM5MTIwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwggGyMTgwNgYDVQQDDC9BUlJuIGRlbCBTZXJ2aWNpbyBkZSBDZXJ0aWZpY2FjacmVkIHY2hCdZ4qVHUeYnV0YTJpYTEvMC0GA1UECgwmU2VydmljaW8gZGUgQWRtaW5pc3RyYWNpw7NuIFRyaWJ1dGFyaWEuZGAzMEuQGA2fgzMVBAJdLOFxbWduaXJlOcmFjaxOzb5BzZSBTZWd1cmxYVQgZGUgbGEgSWSmb3JtYWNpw7NuMRBwHQYJKoZIhvcNAQkBFhBtYzBkcGSzQ3m+nPqcs+mzzsIWx0YgRbM3g==

MIIQWOCCDBECoAwIBAgIUMDAwMDE4MDAwMDA0MDE3NTM5MTIwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwggGyMTgwNgYDVQQDDC9BUlJuIGRlbCBTZXJ2aWNpbyBkZSBDZXJ0aWZpY2FjacmVkIHY2hCdZ4qVHUeYnV0YTJpYTEvMC0GA1UECgwmU2VydmljaW8gZGUgQWRtaW5pc3RyYWNpw7NuIFRyaWJ1dGFyaWEuZGAzMEuQGA2fgzMVBAJdLOFxbWduaXJlOcmFjaxOzb5BzZSBTZWd1cmxYVQgZGUgbGEgSWSmb3JtYWNpw7NuMRBwHQYJKoZIhvcNAQkBFhBtYzBkcGSzQ3m+nPqcs+mzzsIWx0YgRbM3g==

MIIQWOCCDBECoAwIBAgIUMDAwMDE4MDAwMDA0MDE3NTM5MTIwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwggGyMTgwNgYDVQQDDC9BUlJuIGRlbCBTZXJ2aWNpbyBkZSBDZXJ0aWZpY2FjacmVkIHY2hCdZ4qVHUeYnV0YTJpYTEvMC0GA1UECgwmU2VydmljaW8gZGUgQWRtaW5pc3RyYWNpw7NuIFRyaWJ1dGFyaWEuZGAzMEuQGA2fgzMVBAJdLOFxbWduaXJlOcmFjaxOzb5BzZSBTZWd1cmxYVQgZGUgbGEgSWSmb3JtYWNpw7NuMRBwHQYJKoZIhvcNAQkBFhBtYzBkcGSzQ3m+nPqcs+mzzsIWx0YgRbM3g==

MIIQWOCCDBECoAwIBAgIUMDAwMDE4MDAwMDA0MDE3NTM5MTIwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwggGyMTgwNgYDVQQDDC9BUlJuIGRlbCBTZXJ2aWNpbyBkZSBDZXJ0aWZpY2FjacmVkIHY2hCdZ4qVHUeYnV0YTJpYTEvMC0GA1UECgwmU2VydmljaW8gZGUgQWRtaW5pc3RyYWNpw7NuIFRyaWJ1dGFyaWEuZGAzMEuQGA2fgzMVBAJdLOFxbWduaXJlOcmFjaxOzb5BzZSBTZWd1cmxYVQgZGUgbGEgSWSmb3JtYWNpw7NuMRBwHQYJKoZIhvcNAQkBFhBtYzBkcGSzQ3m+nPqcs+mzzsIWx0YgRbM3g==

Para verificar el sello documento se válido favor de visitar la siguiente liga: http://data.finanzas.cdmx.gob.mx/formato_loi/certificacionValidaArchivoXML.php

Fecha de impresión: MAYO 21 de 2021. Hora de impresión: 8:52 am. Página 1/1

<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<AdeudoAgua Cuenta="179.00" FechaSolicitud="2021-05-21T08:14:24" FechaEmision="2021-05-21T08:14:24" Cuenta="344312234010007"
LineaDeCaptura="34172191967585497YPJ" FolioCertificado="00036961458032021S7"
timbre.lo="YbY8KJmddPXPGlmNm2aKBbbeaXfjbc6QD8VbSXOfKHEJuBNG1VF5YQQ4cmlcm9Z+wO/Ua2+9MzTvQXdJR0wVNW4HEYALQ0kz90z8Zq4GSQFqeo
s/file="YbY8KJmddPXPGlmNm2aKBbbeaXfjbc6QD8VbSXOfKHEJuBNG1VF5YQQ4cmlcm9Z+wO/Ua2+9MzTvQXdJR0wVNW4HEYALQ0kz90z8Zq4GSQFqeo
certificado="MIIGWDCCBECgAwIBAgIIMDAwMDEwMBAwNDA0MDE5NTMSMTkwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwggGyMTgwNgYDVQQDDC9BLAMeJGR
xsi="https://wsbancos.finanzas.cdmx.gob.mx/sicoer/sdeudosAgua_XSL_cadena.xslt"
xsi:schemaLocation="https://wsbancos.finanzas.cdmx.gob.mx/sicoer/sdeudosAgua_xsd.xsd" xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xmlns="https://wsbancos.finanzas.cdmx.gob.mx/sicoer">
- <Adeudos>
<Adeudo Requerimiento="" Bimestres=""/>
</Adeudos>
- <DatosGenerales>
<Datos Usuario="" NumMedidor="11985079" TipoUso="1" NumeroInt="xxxx" CodigoPostal="06010" Delegacion="CUAUHTEMOC" Colonia="xxxx"
NumeroExt="xxxx" Calle="xxxx" UsuarioDel xTorno="MARIA ELVIRA SOCORRO PATRON RIVAS"/>
</DatosGenerales>
<Totales TotalesAdeudos="0"/>
</AdeudoAgua>

114,583

D

Nombre y dirección del sujeto pasivo o representante legal

FECHA DE CORTE
11/Diciembre/2020

m² de suelo (terreno)	m² de construcción	Uso Tipo	Impuesto Anual
1,645.30	8,060.03	MIX	$65,589.22
Valor unitario por m²	Valor unitario por m²	Clase	Subsidio otorgado
$6,945.35	$0.00		$0.00
Valor del suelo	Valor de la construcción	Valor catastral	Total a pagar 1.° bimestre
$11,427,184.36	$20,077,549.94	$31,504,734.30	$65,589.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)

Vence	Línea de captura	Importe
31/ENE/21	80307095010001YH5JUM3	$334,182.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 DE FEB. AL 1 DE MARZO)

Vence	Línea de captura	Importe
01/MAR/21	80307095010001BR2HDN	$369,923.00

PAGO 1er. BIMESTRE

Vence	Línea de captura	Importe
01/MAR/21	80307095010000WEX3E1	$65,589.00

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal del Distrito Federal

ESTADO DE CUENTA

Periodo	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación

Índice promedio de cumplimiento de pago (acumulado anual)
61.83%

Índice de pago en tu colonia (acumulado anual)
60.63%

De conformidad con lo previsto en los artículos 14, párrafo primero, y 127, párrafo séptimo, del Código Fiscal de la Ciudad de México, el presente documento fehaciente constituye una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto predial, cuya finalidad es facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones, por lo que no dicta el carácter de una resolución fiscal o determinación de créditos. La propuesta señalada que se entregará a los contribuyentes estudios el impuesto predial a su cargo, en términos de los dispuesto en el artículo 130, párrafo quinto, del citado Código Tributario Local.

Importante
Los pagos recibidos después de la fecha de corte aparecerán en sus próximos estados de cuenta.
Si presente estado de cuenta es informativo, si requiere detalles de adeudos por favor acuda a las oficinas de la TESORERÍA o comuníquese al 55 5586 3388.

NÚMERO DE CUENTA: 30709501000-4

2021

1 PRIMER BIMESTRE

CONTRIBUYENTE:	FRANCISCO GARRIDO SUBIELA
UBICACIÓN DEL PREDIO	
CALLE Y NÚMERO:	CARRETONES 18
COLONIA:	CENTRO
C.P.:	06090
DOMICILIO PARA NOTIFICAR	
CALLE Y NÚMERO:	ROSAS MORENO 4 DEPTO.301,
COLONIA:	
C.P.:	06470

Realiza tu pago Anual y obtén un descuento:

Del 1 al 31 de Enero del 10%

Del 1 deFeb. al 1 de Marzo del 6%

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

RECIBO DE PAGO A LA TESORERÍA BBVA

IMPUESTO PREDIAL

Realizado por Internet

DATOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA
Concepto: IMPUESTO PREDIAL (VIGENTE) **CUENTA:** 3070950100O4 **EJERCICIO:** 2021 **BIMESTRE:** ANTICIPADO DEL 1 AL 6 BIMESTRE

DATOS DEL PAGO
Banco: BBVA Bancomer S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE **No. de Autorización:** 2913130 **Fecha y hora de Pago:** 28 de Enero del 2021 13:43:11

LÍNEA DE CAPTURA
8030709501000YH5JUM3

[redacted]

TOTAL PAGADO
$354,182

CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

E

AVALÚO

I. ANTECEDENTES

SOCIEDAD QUE PRACTICA EL AVALÚO:
VALUADOR:
FECHA DEL AVALÚO:
SOLICITANTE:
Tipo persona:
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle
Nº Exterior:
Nº Interior:
Colonia: **CP**
Alcaldía:
INMUEBLE QUE SE VALÚA:
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:
Tipo persona:
UBICACIÓN DEL INMUEBLE. Calle
Nº Exterior:
Nº Interior:
Colonia: **CP**
Alcaldía:
OBJETO DEL AVALÚO:
PROPÓSITO DEL AVALÚO:
TIPO DE INMUEBLE:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle:
Nº Exterior: 9A
Nº Interior:
Colonia:
CP:
Alcaldía:
Edificio:
Lote: 9
Cuenta agua:

I. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:
DENSIDAD DE LA POBLACIÓN:
NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA ZONA:
CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:
CLASE GENERAL DE INMUEBLES DE LA ZONA:
USO DEL SUELO:
ÁREA LIBRE OBLIGATORIA:
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Red de distribución agua potable:
Red de recolección de aguas residuales:
Red de drenaje de aguas pluviales en la calle:
Red de drenaje de aguas pluviales en la zona:
Sistema mixto (aguas pluviales y residuales):
Suministro eléctrico:
Acometida al inmueble:
Alumbrado público:

ARQ. CARLOS L RICAUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
18 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0678-407

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

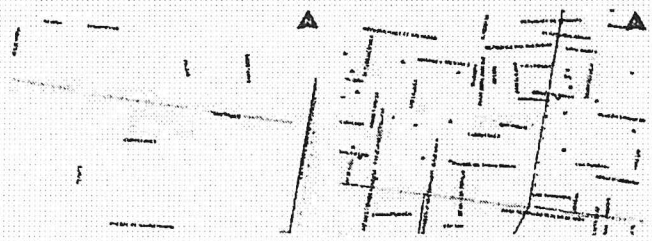
Fecha:	
Avalúo:	
No. Oficio:	
Registro T.D.F	

Vialidades:	
Baquetas:	
Guarniciones:	
Nivel de infraestructura en la zona (%):	
Gas natural:	
Teléfonos semiautom:	
Señalización de vías:	
Accesibilidad transporte tel.:	
Distancia transporte urbano:	
Frecuencia transporte urbano:	
Distancia transporte suburbano:	
Frecuencia transporte suburbano:	
Vigilancia:	
Recolección de basura:	
Tomas:	
Mercados:	
Plazas públicas:	
Parques y jardines:	
Estadios:	
Hospitales:	
Bancos:	
Estación de transporte:	
Nivel de equipamiento urbano:	
Nomenclatura de calles	

III. TERRENO

CALLES TRANSVERSALES, LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



FUENTE DE INFORMACIÓN LEGAL:

Fuente:	
Número escritura:	Número volumen:
Número notaría:	Nombre de notario:

ARQ. CARLOS L RIVERO MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
18 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0876-407

GOBIERNO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

Entidad federativa:

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Orientación	Medida En Metros	Descripción Colindante

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:

Ident. Fracción	Sup Fracción	FN	FUso	FSu	FFo	FNS	Clave Area De Valor	Fre

SUPERFICIE TOTAL TERRENO:

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:
DENSIDAD HABITACIONAL:
SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES:

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Descripción	Uso	Nº Niveles Del Tipo	Clave Rango De Niveles	Puntaje	Clase	Vida Útil Total Del Tipo	Vida Mínima Remanente	Sup.

INDIVISO
VIDA ÚTIL PROMEDIO DEL INMUEBLE:
VIDA ÚTIL REMANENTE:

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMIENTOS:
ESTRUCTURA:
MUROS:
ENTREPISOS:

ARQ. CARLOS I. RICARDO MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
18 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0676-407

CIUDAD DE MÉXICO — SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

TECHOS:
AZOTEAS:
BARDAS:

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS:
PLAFONES:
LAMBRINES:
PISOS:
ZOCLOS:
ESCALERAS:
PINTURA:
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERÍA

PUERTAS INTERIORES:
GUARDARROPAS:
MUEBLES EMPOTRADOS O FIJOS:

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

MUEBLES DE BAÑO:
RAMALEOS HIDRÁULICOS:
RAMALEOS SANITARIOS:
e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA

HERRERÍA:
VENTANERÍA:
g) VIDRIERÍA
h) CERRAJERÍA
i) FACHADAS

j) INSTALACIONES ESPECIALES

Privativas

Clave	Descripción	Unidad	Cantidad

k) ELEMENTOS ACCESORIOS

l) OBRAS COMPLEMENTARIAS

Privativas

ARQ. CARLOS I. RICAUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
18 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0676-007

114,583

GOBIERNO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Edad	Vida Útil Total	Costo Unitario
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Consideraciones Previas Al Avalúo

[illegible]

Memoria Fotográfica Explicación De Motivos

ARQ. CARLOS I. RIQUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
18 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TEB. CDMX No. V-0678-407

GOBIERNO DE MÉXICO SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

Materiales Técnicos Descriptivos De Interiores (m)

Elementos Técnicos Descriptivos De Colocación Realizados

ARQ. CARLOS L. RICARDO MENDOZA
ESPECIALIZADO EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
18 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0475-2007

CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

Memoria Descriptiva Para Sustento

VII. COMPARACION DE MERCADO

TERRENOS DIRECTOS

TERRENOS

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción	C.U.S	Uso del suelo
1				
2				
3				
4				

No.	F. Negociación	Superficie	FN	FUso	FSu	FFo	FNS	Fre	Precio solicitado
1									
2									
3									
4									

Conclusiones de homologación terrenos:

Valor unitario de tierra promedio
Valor unitario de tierra homologado Promedio
Valor unitario sin homologar mínimo
Valor unitario sin homologar máximo
Valor unitario homologado mínimo
Valor unitario homologado máximo

VALOR UNITARIO DE TIERRA DEL AVALÚO 24868

TERRENOS RESIDUALES

Tipo de producto inmobiliario propuesto
Número de unidades vendibles
Superficie vendible por unidad

ARQ. CARLOS I. RICAUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
19 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0676-407

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1		
2		
3		
4		

No.	F. Negociación	Superficie	Precio Solicitado
1			
2			
3			
4			

Conclusiones homologación comp. residuales

Valor unitario promedio
Valor unitario homologado promedio
Valor unitario a/a homologar mínimo
Valor unitario a/a homologar máximo
Valor unitario homologado mínimo
Valor unitario homologado máximo
Valor unitario aplicable al residual

Análisis residual

Total de ingresos
Total de egresos
Utilidad propuesta
Valor unitario de terra residual

CONSTRUCCIONES EN VENTA

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1		
2		
3		
4		

No.	F. Negociación	Superficie vendible	Precio solicitado
1			
2			
3			
4			

Conclusiones homologación construcciones en venta

Valor unitario promedio
Valor unitario homologado promedio
Valor unitario a/a homologar mínimo
Valor unitario a/a homologar máximo
Valor unitario homologado mínimo
Valor unitario homologado máximo

ARQ. CARLOS I. RICAUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
18 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0076-407

VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALUO:

8

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE: $00,434,799.77

CONTRUCCIONES EN RENTA

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1		
2		
3		
4		

No.	F. Negociación	Superficie vendible	Precio solicitado
1			
2			
3			
4			

VIII.- INDICE FISICO O DIRECTO

a) CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Fracc.	Área de valor	Superficie (m2)	FH	FUso	FSu	FFo	FNS	F. Resultante	VALOR FRACCIÓN

Total superficie: Valor del terreno total:

Indiviso de la unidad que se valua:

VALOR TOTAL DEL TERRENO PROPORCIONAL: $40,912,029.60

b) CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONTRUCCIONES

PRIVATIVAS:

Fracc.	Descripción	Uso	Clase	Superficie (m2)	Valor unitario	COSTO FRACCIÓN

Total superficie: Total construcciones privativas:

COMUNES:

Fracc.	Descripción	Uso	Clase	Superficie (m2)	Valor unitario	Costo Fracción	Indiviso

Total superficie: Total construcciones comunes:

ARQ. CARLOS L. RICAUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
18 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0576-407

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

VALOR TOTAL DE LAS CONTRUCCIONES: $ 39,687,427.84

VALOR TOTAL DE LAS CONTRUCCIONES COMUNES POR INDIVISO: $ 0.00

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

PRIVATIVAS:

	Clave	Concepto	Cantidad	Costo unitario	Edad	Importe
C						
E						

Total de las instalaciones privativas:

COMUNES:

	Clave	Concepto	Cantidad	Costo unitario	Edad	Importe

Indiviso de la unidad que se valúa:

TOTAL DE IE,OC,EA: $226,620.00

TOTAL DE IE,OC,EA COMUNES POR INDIVISO: $0.00

ÍNDICE FÍSICO DIRECTO (importe total de enfoque de costos): $60,726,077.64

IX.- INDICE DE CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA ESTIMADA

No.	Ubicación	Superficie (m2)	Renta Mensual	Renta por m2
1				
2				
3				
4				

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

Concepto	Monto ($)
a) Vacíos:	
b) Impuesto predial:	
c) Servicio de agua:	
d) Conserv. y mant.:	
e) Administración:	
f) Energía eléctrica:	

Concepto	Monto ($)
g) Seguros:	
h) Otros:	
i) Depreciación Fiscal:	
j) Deduct. Fiscales:	
k) I.S.R.	
SUMA:	

ARQ. CARLOS I. RICAUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
18 MAY 2021
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0576-407

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO — SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha: [illegible]
Avalúo: [illegible]
No. Único: [illegible]
Registro T.O.F [illegible]

DEDUCCIONES MENSUALES:	$221,122.66
PRODUCTO LIQUIDO MENSUAL:	$ 451,529.93
PRODUCTO LIQUIDO ANUAL:	$5,418,359.25
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICALE:	7.03%

La tasa de capitalización aplicable aquí referida deberá ser justificada en el apartado de consideraciones propias.

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS): $57,779,550.44

X.- RESUMEN DE VALORES

ÍNDICE FÍSICO DIRECTO:	$80,726,077.64
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	$57,779,550.44
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES:	$80,404,799.77

XI - CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1.- LOS DATOS Y PRECIOS PROPORCIONADOS SON VERDADEROS Y CORRECTOS A NUESTRO SABER Y ENTENDER. 2.- SON ANÁLISIS OBJETIVOS Y CONCLUSIONES DE TIPO PROFESIONAL Y ESTÁN SOLAMENTE LIMITADAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES 3.- LAS IMÁGENES OBTENIDAS Y CONCLUSIONES REPORTADAS CORresponden A UN ESTUDIO PROFESIONAL, TOTALMENTE IMPARCIAL. 4.- NO EXISTE POR NUESTRA PARTE NINGÚN INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA. 5.- SE OMITIÓ LA INSPECCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO EN FORMA PERSONAL Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS SERÁN GUARDADOS CON ABSOLUTA CONFIDENCIALIDAD. NOTA: EL INMUEBLE EN ANÁLISIS SE UBICA EN ZONA HISTÓRICA PRIMITIVO B, DENTRO DE UN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL SON LOS PERÍMETROS EN DONDE SE APLICAN NORMAS Y RESTRICCIONES ESPECÍFICAS CON EL OBJETO DE SALVAGUARDAR SU FISONOMÍA, PARA CONSERVAR, MANTENER Y MEJORAR EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y AMBIENTAL, LA IMAGEN URBANA Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LA TRAZA Y DEL FUNCIONAMIENTO DE BARRIOS, CALLES, PLAZAS, SITIOS ARQUEOLÓGICOS O HISTÓRICOS Y SU ENTORNO. TUTELA EL, LOS MONUMENTOS Y BIENES ASOCIADOS Y ELEMENTOS QUE ANTERIORMENTE CATALOGADOS MERECEN TUTELA EN SU CONSERVACIÓN Y TRANSFORMACIÓN. EL USO DE SUELO DEL INMUEBLE EN ESTUDIO ES FACTIBLE EN LA PÁGINA PÚBLICA DE SEDUVI ES HABITACIONAL CON COMERCIO 12 NIVELES DE ALTURA Y 20 POR CIENTO ÁREA LIBRE. SIN EMBARGO, POR LAS RESTRICCIONES QUE LE SEAN IMPUESTAS POR SU UBICACIÓN EN UNA ZONA PATRIMONIAL, SE TOMARÁN ÚNICAMENTE COMO NIVELES PERMITIDOS LOS QUE YA ESTÁN CONSTRUIDOS. LO ANTERIOR PARA EFECTOS DEL CÁLCULO DEL FACTOR DE USO DE SUELO, QUE CONSIDERA LA RELACIÓN DEL USO Y EL COS ENTRE EL SUELO Y LOS NIVELES.

XII - CONCLUSIONES SOBRE EL VALOR COMERCIAL

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL CORRESPONDE A: $80,726,000.00

Esta cantidad estimamos que representa el valor comercial del inmueble al día:

VALOR REFERIDO: FECHA: 10 MAY 2021

ARQ. CARLOS I. RICAUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA
AVALUO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0676-407

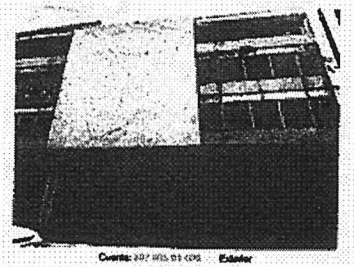
Perito valuador: V-0676 407 ARQ. RICAUD MENDOZA CARLOS IGNACIO

ANEXO FOTOGRÁFICO SUJETO

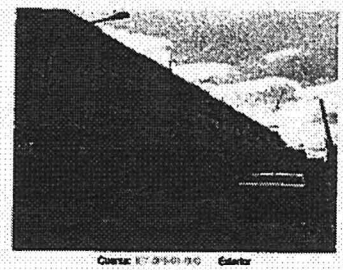
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F

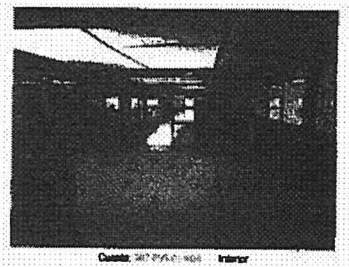
INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALÚO



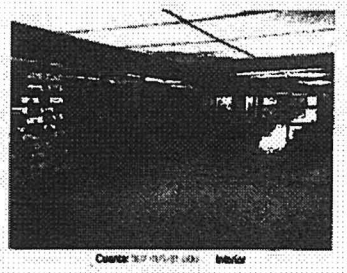
Cuenta: Exterior



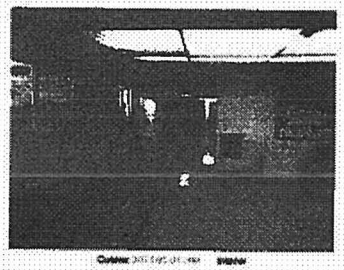
Cuenta: Exterior



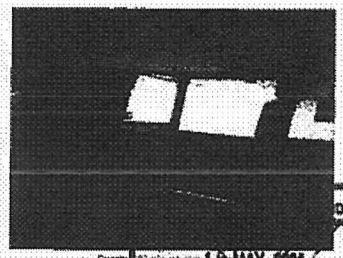
Cuenta: Interior



Cuenta: Interior



Cuenta: Interior



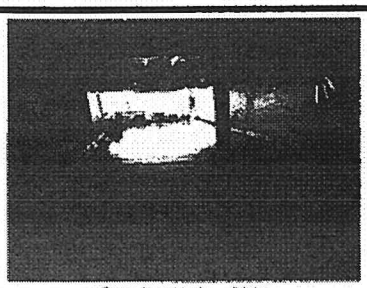
Cuenta: Interior

19 MAY 2021

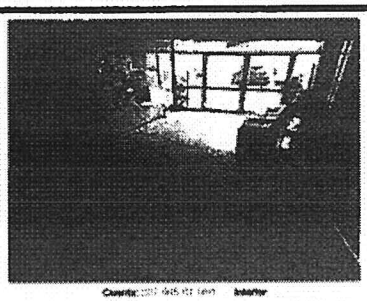
AVALÚO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0635-407

CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

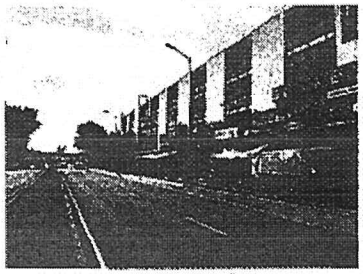
Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F



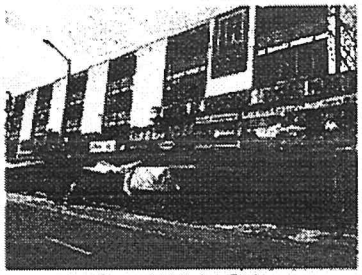
Cuenta: Interior



Cuenta: Interior



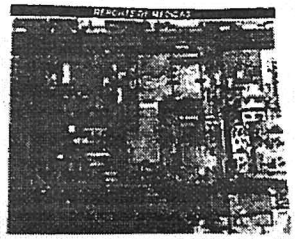
Cuenta: Exterior



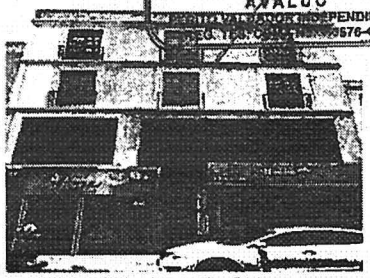
Cuenta: Exterior

ARQ. CARLOS I. RICAUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ANEXO FOTOGRÁFICO COMPARABLES
AVALUO
VALUADOR INDEPENDIENTE

INMUEBLES EN VENTA



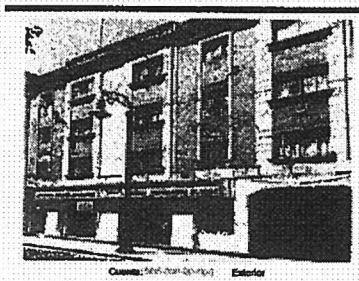
Cuenta: Exterior



Cuenta: Exterior

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Fecha:
Avalúo:
No. Único:
Registro T.D.F



Cuenta: Exterior

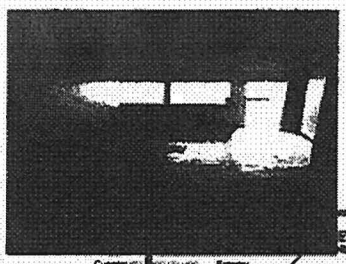


Cuenta: Exterior

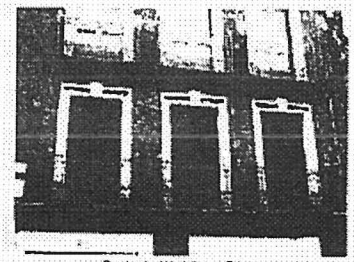
INMUEBLES EN RENTA



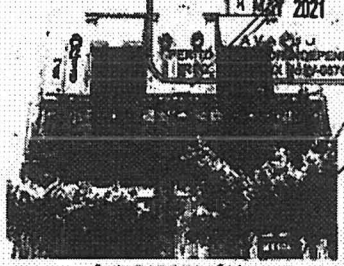
Cuenta: Exterior



Cuenta: Exterior



Cuenta: Exterior



Cuenta: Exterior

ENDOZA

14 MAY 2021

INDEPENDIENTE

14-0076-407

F

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital

FOLIO NO. 9649-151QUJ021D

Cadena Verificación: tYh/tOtch3y/5Y92EOJoHA==

FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 de Febrero de 2021				
Datos del predio o inmueble (datos proporcionados por el interesado en término de los artículos 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 310 del Código Penal para el Distrito Federal).				
CARRETONES	10	---	---	---
Calle	No Of	Interior/Local	Manzana	Lote
CENTRO	---		06010	
Colonia	Poblado		Código Postal	
CUAUHTEMOC	307_095_01_0004	1,648.46 m²	---	
Delegación	Cuenta Catastral	*Superficie del Predio	*Superficie Construida	
Otros				

* La superficie del predio reportada puede no contener las últimas modificaciones al predio producto de fusiones, subdivisiones y/o rectificaciones llevadas a cabo por el propietario.

ZONIFICACIÓN

Se Certifica, que de acuerdo con el DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO HISTORICO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica las zonificaciones:**HC/12/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja., 12 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de area libre). Superficie Máxima de Construcción: 15,825.25 m².**

USOS DEL SUELO

Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosticerías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros, paleterías, neverías y dulcerías, Minisúperes, misceláneas, tendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados; venta de marcos, cuadros, petacas, mochilas y bolsas, uniformes, disfraces, artículos para máquinas de coser, sombreros, artículos fotográficos y teléfonos celulares, Vinaterías, Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías, Venta de colchas y blancos, Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras, equipos y muebles de oficina, Mercados, Bazar, Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales, Tiendas departamentales, Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, Venta de productos de uso personal y doméstico, Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, Atención de adicciones, alcohólicos anónimos y neuróticos, Edición y desarrollo de software, Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles, Oficinas de instituciones de asistencia, Oficinas y

[illegible machine-readable block]

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, Garitas y casetas de vigilancia, Centrales y estaciones de policía, Oficinas de gobiernos en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), clínicas de salud, bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centrales de ambulancias, Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), taller médico dental, Asilos de ancianos, casas de cuna, centros de integración infantil, juvenil, familiar y adultos mayores, hogar de indigentes, servicios de adopción y otras instituciones de asistencia, Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil, Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes, Gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas, Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales, Escuelas primarias, secundarias técnicas, Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y posgrados; centros de investigación científica y tecnológica, Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, Billares, boliche, pistas de patinaje, juegos de mesa, Salones para fiestas infantiles, Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubiertas, práctica de golf y squash, Arenas de box y lucha, Templos y lugares de culto, Instalaciones religiosas, seminarios y conventos, Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, anticucherías, torterías y cocinas económicas, Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues, Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y estéticas en general; estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, bolsas, piel, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, Agencias de correos, mensajería, telégrafos y teléfonos, Baños públicos, Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio, Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño, Estacionamientos públicos, privados y pensiones, Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de reparación de autoestéreos y equipos de cómputo, Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones, Corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas litográficas, placas de albert y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal, fotolito, Producción de artículos de hule y plástico por extrusión a inyección (moldeo y soplado), Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelarías, torno y suajados, Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial, Producción de artículos de higiene, para el cuidado personal y del hogar, Producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales, Confección de prendas de vestir (calzado, bolsas), Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel (bolsas, costales), Hilado y tejido de fibras naturales duras y blandas (alfombras, sombreros), Edición e impresión de periódicos, revistas y libros, Producción de artículos de papel, cartón y cartoncillo (cuadernos, sobres, fólderes), Producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana), Producción de artículos de vidrio (artículos domésticos y ornamentales), Productos de otros bienes a base de minerales no metálicos, Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos, electrónicos, de informática y oficina, 1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2. Los equipamientos públicos existentes,

[illegible]

SEDUVI | CDMX CIUDAD DE MÉXICO

quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3°-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. Salvo el uso de bodegas, los demás usos permitidos en cada zonificación podrán ubicarse en cualquier nivel del inmueble.

NORMAS DE ORDENACIÓN

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD
NO APLICA

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN
Norma Referente a "19. Estudio de Impacto Urbano."

NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES
-Coeficientes de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).
-Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo
-Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.
-Cálculo de número de viviendas permitidas.
-Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano.
-De las tablas de usos permitidos.
-Usos del suelo prohibidos.
-Criterios para determinar las alturas en zona histórica.
-Fusión o subdivisión de predios.
-Norma de ordenación particular para equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general
-Norma de Ordenación Particular para la instalación de sanitarios públicos.

*** A la superficie total del predio y de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.**
Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Una vez ejercido en tiempo y forma el derecho conferido en el presente Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (uso e intensidad de construcción), a través del Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente, éste será permanente y no requerirá de su actualización, mientras no se modifique el uso e intensidad de construcción, de conformidad con lo establecido en el último párrafo de la fracción II, del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, reformado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 22 de julio de 2020.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal. ..."; "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución," observando lo

[illegible machine data]

SEDUVI | CDMX CIUDAD DE MÉXICO

dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

"...La vigencia del cumplimiento de lo establecido en este Candado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Delegación correspondiente de conformidad con el Artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y, en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de ésta sin cumplir con lo mismo, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra dice:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a ocho años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querella, salvo que la cuantía a exceda en cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho"...

ÁREAS DE ACTUACIÓN

Norma 4. Relativa a las Áreas de Conservación Patrimonial

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

ACP, SEDUVI Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Los predios dentro de Zona de Monumentos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

Perímetro B - Inmueble dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "B".

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, fachadas, sistemas constructivos y materiales del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.

Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI. Y en caso de estar dentro de Zona de Monumentos Históricos deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. (De acuerdo a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.1).

Demoliciones:

La demolición total del inmueble o dejando sólo la fachada principal se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano con valor patrimonial, determinados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda (SEDUVI).

El retiro de elementos agregados producto de intervenciones posteriores, discordantes con la tipología del inmueble o que afectan la calidad arquitectónica y estructural, deberá respetar o recuperar el partido arquitectónico y las características de la tipología del inmueble.

La demolición parcial de la fachada deberá contar con la autorización de las instancias locales competentes.

Sustituciones:

La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida.

No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio.

No se podrán usar colores ematados en fachada, únicamente en elementos de herrería.

La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando en la propuesta esté integrada a las características tipológicas del inmueble y recuperen elementos existentes de valor patrimonial, previa aprobación de las autoridades.

[illegible]

SEDUVI | CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

competentes.
No se permite el uso de cancelería discordante en características, dimensiones y/o acabados originales del inmueble de valor.
La sustitución de color está permitida, analizando la existencia de antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elección de los mismos y las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.
Modificaciones:
La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida.
No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén autorizados por el reglamento correspondiente (local y/o federal) y en todo caso deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble en su colocación y uso.
En el caso de modificaciones o incorporación de obra nueva, la propuesta deberá lograr una integración con el inmueble de valor y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles.
Las modificaciones de la fachada es viable siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble original y previa aprobación por las autoridades competentes.
Adiciones:
La edición de niveles, respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato
La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble.
La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, sinaos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remetarse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.
La obra nueva deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble patrimonial. El uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos están permitidos, lo que distingue la obra nueva de lo preexistente.
Obra Nueva:
No aplica.
Uso de Suelo:
Los proyectos arquitectónicos con usos de suelos permitidos, deberán integrarse a la tipología del inmueble de valor, así como considerar las adecuaciones que no alteren su estructura original.
No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble de valor cuando se modifique o se ponga en riesgo la estructura y forma de la edificación y/o contexto urbano patrimonial inmediato.

FACTIBILIDAD HIDRÁULICA

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México.

Este Certificado se otorga con fundamento en lo dispuesto por los artículos 16 fracción VI y 31 fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 4 fracción III, 7 fracción XXIV, 9 fracción IV, 87 fracción II, 89 y 92 párrafos primero, segundo y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 6 fracciones VI, VIII IX y X, 31, 32 y 33 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7 fracción VI inciso D) y 158 fracción

[illegible]

SEDUVI | CDMX CIUDAD DE MÉXICO

XXX del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, y 4 fracción X, 16, 17, fracción V, 20, 21, 158 fracción II, 159 inciso b) y 160 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Este documento no constituye permiso, autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento de uso del suelo que los instrumentos de planeación de desarrollo urbano le otorgan a un predio o inmueble en particular, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que señalen otras disposiciones normativas. Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado el presente Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble (uso e intensidad de construcción) o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y/o Delegacionales de Desarrollo Urbano.El contenido del presente Certificado deberá ser validado en el portal de Internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la dirección http://certificadodigital.cdmx.gob.mx:8080/CertificadoDigital/certificado/validacionCertificado, previo al registro de cualquier manifestación de construcción, licencia, permiso o autorización por la Delegación correspondiente, de conformidad con el artículo 8, fracciones II y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en los actos realizados en contravención a la normativa aplicable, el infractor se estará a lo dispuesto en el artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal, que establece: Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude.

Este delito se perseguirá por querella, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho.

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO

[illegible]

114,583

AUD. 169/60.

f.l.d. 3567.-

FORMA G

Nº 264535

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

En nombre de la República Mexicana y como Oficial del Registro Civil de este lugar, certifico ser cierto que en el libro 25/9a.- del Registro Civil que es a mi cargo, a la foja 8.- se encuentra asentada una Acta del tenor siguiente:

JEFATURA DEL REGISTRO CIVIL MEXICO, D. F.

PARA COPIAS CERTIFICADAS DE ACTAS DEL REGISTRO CIVIL

Valor de la hoja..... $ 3.00

ACTA DE NACIMIENTO

En México Distrito Federal, a las ocho veinte hs.
del día quince de mayo de mil novecientos sesenta y
dos ante mi Quintil Martinez Velasquez. Oficial del Reg
Civil comparece la señora Maria Elvira Patrón de Garrido.
y presenta vivo a la niña a MARIA ELVIRA GARRIDO PAT
que nació a las catorce horas treinta minutos del
once de mayo de mil novecientos sesenta y dos.
en el Sanatorio Español, de esta Ciudad.

PADRES

Nombres:	Francisco Garrido	Maria Elvira Patrón
Edad:	cuarenta años	treinta y cinco años
Ocupación:	comerciante	hogar
Nacionalidad:	mexicana	mexicana
Domicilio:	Tennyson 155	Tennyson 155

ABUELOS PATERNOS

Nombres:	Gregorio Garrido	Estrella Subieda
Domicilio:	finado	finada

ABUELOS MATERNOS

Nombres:	Victor Patrón	Elvira Rivas
Domicilio:	Mazatlán, Sinaloa	finada

TESTIGOS

Nombres:	Luis Mora	Rafael Cano
Edad:	veintitres años	veinticinco años
Ocupación:	empleado	empleado
Domicilio:	Coral 120	Zafiro 68

Los testigos declaran que los padres de la
presentada son de Nacionalidad: mexicana
y la compareciente que tiene
su domicilio en el lugar citado.

Doy fé.- Quintil M. V.-

Leida la presente acta la ratificaron y firman los que saben:
Ma. Elvira P.de Garrido.- Luis Mora.- R. Cano.- Rubricas.-

Marginales: Partida Num.- 7.- Sexto.- GARRIDO PATRON MARIA ELVIRA.-
Huella digital.-

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO EN LA CIUDAD DE MEXICO A LOS VEINTISEIS DIAS DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS.

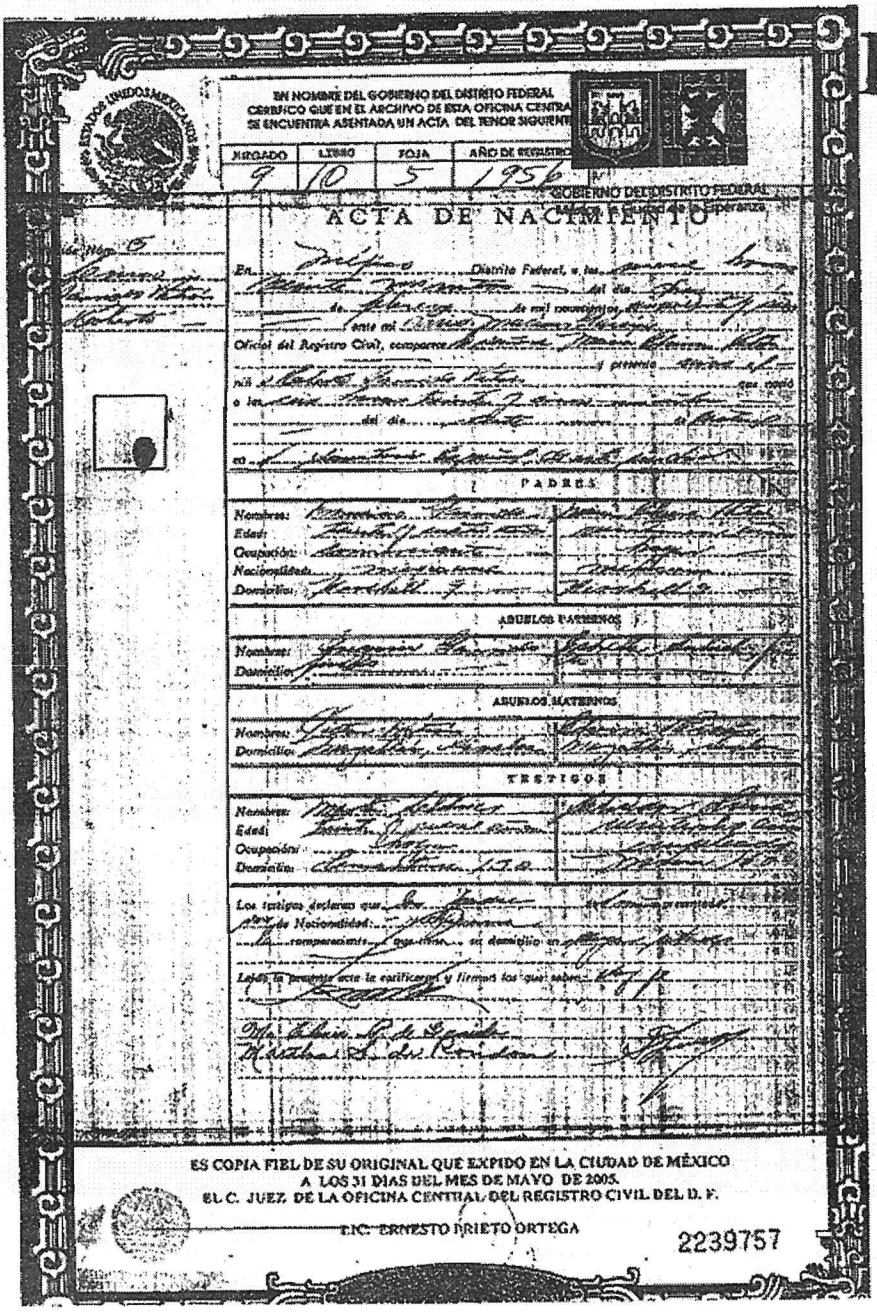
EL JEFE DE LA OFICINA DEL REGISTRO CIVIL.

CONFRONTADA.

LIC. ANTONIO FLORES PARKMAN.

JEFATURA
DEL REGISTRO CIVIL
MEXICO, D. F.

H



EN NOMBRE DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
CERTIFICO QUE EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA CENTRAL
SE ENCUENTRA ASENTADA UN ACTA DEL TENOR SIGUIENTE

JUZGADO	LIBRO	FOJA	AÑO DE REGISTRO
9	10	5	1956

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

ACTA DE NACIMIENTO

PADRES

Nombres:
Edad:
Ocupación:
Nacionalidad:
Domicilio:

ABUELOS PATERNOS

Nombres:
Domicilio:

ABUELOS MATERNOS

Nombres:
Domicilio:

TESTIGOS

Nombres:
Edad:
Ocupación:
Domicilio:

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO EN LA CIUDAD DE MÉXICO
A LOS 31 DIAS DEL MES DE MAYO DE 2005.
EL C. JUEZ DE LA OFICINA CENTRAL DEL REGISTRO CIVIL DEL D. F.

LIC. ERNESTO PRIETO ORTEGA

2239757

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
PATRON
RIVAS
MARIA ELVIRA SOCORRO

FECHA DE NACIMIENTO
24/05/1926

SEXO M

DOMICILIO
COL RINCON DEL BOSQUE 11530
MIGUEL HIDALGO, CDMX



CLAVE DE ELECTOR PTRVEL26052488M801

CURP PARE260524MNETVL13 AÑO DE REGISTRO 1993 02

ESTADO 09 MUNICIPIO 016 SECCION 5180

LOCALIDAD 0001 EMISION 2017 VIGENCIA 2027

IDMEX1677839241<<5180037637358
2605247M2712310MEX<02<<10[illegible]<2
PATRON<RIVAS<<MARIA<ELVIRA<SOC

114,583



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

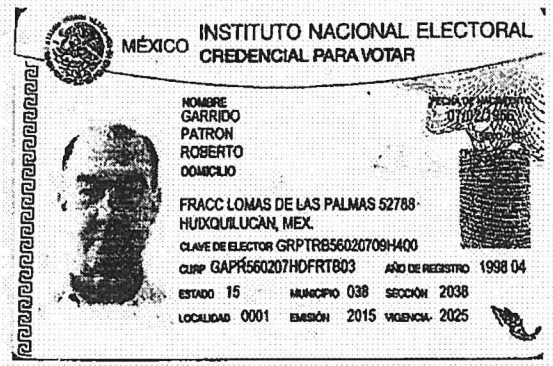
NOMBRE
GARRIDO
PATRON
MARIA ELVIRA

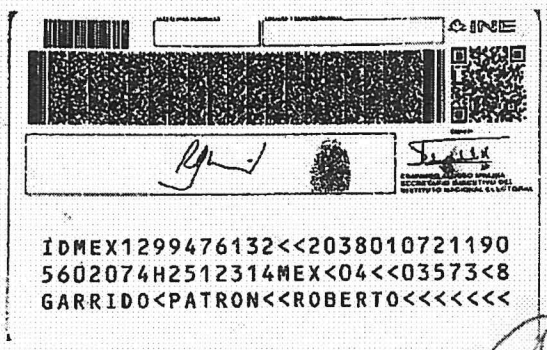
FECHA DE NACIMIENTO
11/05/1962
SEXO M

DOMICILIO
C CALDERON DE LA BARCA 330
COL POLANCO 11550
MIGUEL HIDALGO, CDMX

CLAVE DE ELECTOR GRPTEL62051109M600
CURP GAPE620511MDFRTL07 AÑO DE REGISTRO 1991 02
ESTADO 09 MUNICIPIO 016 SECCION 5159
LOCALIDAD 0001 EMISION 2018 VIGENCIA 2028

IDMEX1801787604<<5159023175809
6205117M2812313MEX<02<<36513<1
GARRIDO<PATRON<<MARIA<ELVIRA<<


MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR
NOMBRE
GARRIDO
PATRON
ROBERTO
DOMICILIO
FRACC LOMAS DE LAS PALMAS 52788
HUIXQUILUCAN, MEX.
CLAVE DE ELECTOR GRPTRB56020709H400
CURP GAPR560207HDFRTB03 AÑO DE REGISTRO 1998 04
ESTADO 15 MUNICIPIO 038 SECCIÓN 2038
LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2015 VIGENCIA 2025


INE

IDMEX1299476132<<2038010721190
5602074H2512314MEX<04<<03573<8
GARRIDO<PATRON<<ROBERTO<<<<<<<

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio

M

CERTIFICADO DE INGRESO DE ENTRADA ELECTRÓNICA

IDENTIFICADOR DEL INGRESO: 1da05f9b-f49c-41c9-a5e7-9e6dbf6bfc3c

Persona que presenta: JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA,
Notario: Nº99 - JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA
Cantidad de Entradas: 1

RELACIÓN DE NÚMEROS DE ENTRADA

P-281173/2021 (0) 23/06/2021 12:27:52 p. m.

LIC. JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA
NOTARIO 99

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
P R E S E N T E.

Para los efectos del artículo 3016 del Código Civil para la Ciudad de México, pongo en conocimiento de Usted, que con esta fecha quedó firmada ante mí la escritura que contiene lo siguiente:

ANTECEDENTES DE REGISTRO:

FOLIO REAL: 1449645

ESCRITURA NÚMERO:	**114,583**
FECHA ESCRITURA:	11 DE JUNIO DE 2021.
FECHA DE FIRMA:	22 DE JUNIO DE 2021.
OPERACIÓN:	LA DONACIÓN.
DONANTE:	MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS (quien también acostumbra ostentarse como MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS, MARÍA ELVIRA PATRÓN DE GARRIDO, MARÍA ELVIRA DEL SOCORRO PATRÓN RIVAS y MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS DE GARRIDO).
DONATARIOS:	MARÍA ELVIRA y ROBERTO, ambos de apellidos GARRIDO PATRÓN.
INMUEBLE:	LA FINCA URBANA MARCADA CON EL NÚMERO NOVENTA Y CINCO DE LA SEXTA CALLE DE ROLDÁN EN ESTA CIUDAD, (ACTUALMENTE CALLE CARRETONES NÚMERO DIEZ, COLONIA CENTRO, CÓDIGO POSTAL CERO SEIS MIL NOVENTA, CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO).
SUPERFICIE:	1,645.30 m2
LINDEROS:	AL NORTE, EN SESENTA Y DOS METROS NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS CON LA CALLE DE SAN PABLO; AL ORIENTE, EN VEINTITRÉS METROS CUARENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CON LA CALLE DE ROLDÁN; AL SUR, EN SESENTA Y SEIS METROS CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS CON LA CALLE DE CARRETONES; Y AL PONIENTE, EN VEINTISIETE METROS OCHENTA CENTÍMETROS CON LA PORCIÓN SITUADA HACIA EL PONIENTE DEL CITADO PREDIO MAYOR DEL QUE FORMABA PARTE, QUE CONSTITUYE LA CASA NÚMERO DIECISÉIS DE LA CALLE TOPACIO, PROPIEDAD QUE SE APLICÓ AL SEÑOR JUSTO GUTIÉRREZ LÓPEZ.

Protesto a usted mi atenta consideración.

Ciudad de México, a 23 de junio de 2021.

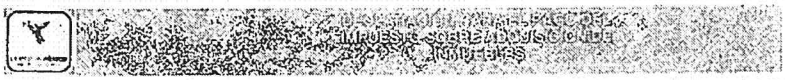
EL NOTARIO 99 DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

LIC. JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA.

JQHO*

Río Marne 19 - 5o. Piso Col. Cuauhtémoc C.P. 06500 Deleg. Cuauhtémoc Ciudad de México
Tels. 5566-3177 Fax. 5592-6871 / E-mail: notaria99@notaria99df.com.mx

114,583



N

NORMAL [X] ANTICIPADA [ ] COMPLEMENTARIA [ ] JORNADA NOTARIAL [ ]

114583

I. CUENTA CATASTRAL

Reg.	Manz.	Lote	Unidad	DV
307	095	01	000	4

II. CUENTA DE AGUA

Geocódigo				Toma	Deriv.	D.V

III. DATOS DEL ADQUIRIENTE

Nombre, denominación o razón social	ROBERTO GARRIDO PATRÓN				
CURP	GAPR560207HDFRTB03	R.F.C.	GAPR560207KC0		
Calle	RETORNO DEL ANÁHUAC		Nº Ext. 58 A	Nº Int.	
Colonia	LOMAS DE LAS PALMAS				
Delegación o Municipio	Huixquilucan		Código Postal 52788	Teléfono	
Entidad Federativa	México		Correo Electrónico		
Nombre, denominación o razón social	MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN				
CURP	GAPE620511MDFRTL02	R.F.C.	GAPE620511112A		
Calle	CALDERÓN DE LA BARCA		Nº Ext. 333	Nº Int.	
Colonia	POLANCO				
Delegación o Municipio	MIGUEL HIDALGO		Código Postal 11550	Teléfono	
Entidad Federativa	Distrito Federal		Correo Electrónico		

IV. DATOS DEL ENAJENANTE

Nombre, denominación o razón social	MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS				
CURP	PARE260524MNETVL13	R.F.C.	PARE260524AP1		
Calle	RUBÉN DARIO		Nº Ext. 175	Nº Int.	DEPTO. 2 TORRE DEL CASTILLO
Colonia	RINCÓN DEL BOSQUE				
Delegación o Municipio	MIGUEL HIDALGO		Código Postal 11560	Teléfono	
Entidad Federativa	Distrito Federal				

V. UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE

Calle	SEXTA CALLE DE ROLDAN 95				
Manzana		Lote	-	Nº Int.	-
Colonia	CENTRO (AREA 9)	Delegación	015	Código Postal	06090

VI. DATOS DE ESCRITURA

Naturaleza del acto o concepto de la adquisición	Donación				
Nombre del Notario	JOSE LUIS OLEVEDO SALCEDA			Número	39
Entidad Federativa		Nº Escritura	114583	De Fecha	11/05/2021
Fecha causación de escritura, sentencia o contrato privado			22/06/2021	Folio Real	
Fecha de constitución del régimen en condominio					
Antecedentes Registrales del Inmueble					

DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

t14583

VII. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

a) Valor de Adquisición		$40,363,000.00
b) Valor Catastral		$31,504,734.30
c) Valor de Avalúo		$80,726,000.00
d) Valor Referido a Fecha		
e) Porcentaje Adquirido	50.00%	
f) Reducción (hasta 1995)		$0.00
g) Base Gravable		$80,726,000.00
h) Tasa (hasta 1995)	0.00%	$0.00
i) Impuesto		$2,354,078.94
j) Actualización	1.0000	$0.00
k) Reducción	0.00%	$0.00
l) Recargos por pago extemporáneo	0.00%	$0.00
m) Condonación	100.00%	$0.00
n) Importe pagado en la Declaración que se rectifica de fecha		
o) Importe a pago		
p) Saldo a favor		
q) Exención		$0.00
TOTAL A PAGAR		$2,354,079

VIII. DATOS DEL AVALÚO

No. de Registro de Perito Valuador en la T.F.D.			V-0678-407
No. de Autorización de la Sociedad de Valuación en la T.D.F.			
No. de Avalúo	V-210500392	De Fecha	14/05/2021

IX. FIRMA

En cumplimiento de los artículos 6, 112 y 120 del Código Fiscal del Distrito Federal se formula la presente declaración, y con fundamento en los artículos 55 y 56, incisos c) y d) del mismo Código, declaro bajo protesta de decir verdad que los datos asentados son ciertos.

Sello y firma del Notario

Esta declaración solo tendrá validez, acompañada de cualquiera de los documentos siguientes:
a) Recibo universal de pago con marca encriptada o certificación de pago emitidos por la caja recaudadora de la Tesorería del Distrito Federal.
b) Formato Universal de la Tesorería, el cual sólo será válido con la certificación o recibo universal del Banco y con la firma y sello del cajero.
c) En el caso de pagos por Internet, del estado de cuenta expedido por la institución de crédito de que se trate.
d) En el caso de pagos mediante sistema bancario de pagos a la Tesorería del Distrito Federal por Notarios Públicos, la impresión de la declaración con la certificación de pago, obtenido del mismo.
e) En el caso de estar exento del pago, resolución firmada por autoridad competente donde se emita la declaratoria.
exo.

OBSERVACIONES

114,583

CDMX, CDMX
A 5 de julio de 20XX

SOLICITUD: 558 RETIRO PARCIAL

CORPORATIVO UNIVERSAL DE SUCURSALES
COORDINACIÓN EMPRESARIAL DE PAGOS
NOMBRE DE EMPRESA: PAGO DE IMPUESTOS GOBIERNO DE LA CDMX

NÚMERO DE EMPRESA: 4152
FOLIO ELECTRÓNICO: 0000000000000000004159
REFERENCIA: 2705016078590007859

IMPORTE: $7,354,679.00
COMISIÓN: $0.00
- DESCUENTOS: $0.00
+ RECARGOS: $0.00
= TOTAL A PAGAR: $7,354,679.00

DETALLE:

CHEQUES CARGO NUESTRO B.I. $7,354,679.00

IMPORTE TOTAL DEL PAGO: $7,354,679.00
(=SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS Y
NUEVE PESOS 00/100 M.N. =)

CLAVE	VENT	NÚM. TERM	HORA	REFERENCIA
352	02	0184	12:59	4152

EL

Secretaría de Finanzas
Tesorería

FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA 114583

CONCEPTO DE COBRO
IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA	LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CUENTA: 007001001004	CONCEPTO	IMPORTE
FECHA CAUSACION: 23-06-2021	IMPUESTO:	2,354,078.04
	TOTAL A PAGAR	2,354,078.00

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 36 del Código Fiscal del Distrito Federal, hasta 50 centavos al peso inferior y a partir de 51 centavos al peso superior.

ESTE FORMATO SOLO ES VALIDO CON LA CERTIFICACIÓN Y RECIBO DE PAGO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO AUTORIZADA, O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO Y CON LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

EN CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 56 FRACCIÓN CI Y QI DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA

7707010478390A97N4M7

CONTRIBUYENTE

VIGENCIA HASTA: 13-07-2021

7707010478390A97N4M7002354078007

Secretaría de Finanzas
Tesorería

CONCEPTO DE COBRO
IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

ESTE FORMATO SOLO ES VALIDO CON LA CERTIFICACIÓN Y RECIBO DE PAGO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO AUTORIZADA, O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO Y CON LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

LÍNEA DE CAPTURA

7707010478390A97N4M7

LIQUIDACIÓN DEL PAGO

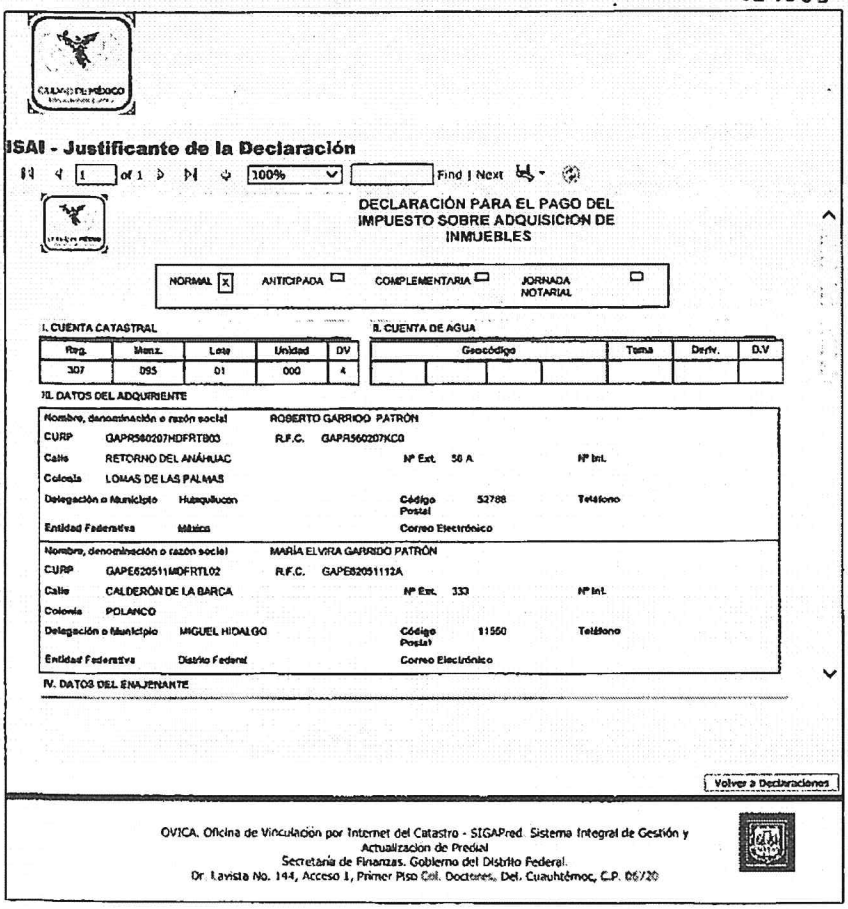
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO.	2,354,078.04
TOTAL A PAGAR	2,354,078.00

PAGA OPORTUNAMENTE, EN SU CASO

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 hrs. en: www.finanzas.df.gob.mx

ISAI - Justificante de la Declaración

t14583



ISAI - Justificante de la Declaración

1 of 1 100% Find | Next

DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

NORMAL [X] ANTICIPADA [ ] COMPLEMENTARIA [ ] JORNADA NOTARIAL [ ]

I. CUENTA CATASTRAL

Rpg.	Manz.	Lote	Unidad	DV
307	095	01	000	4

II. CUENTA DE AGUA

Geocódigo				Toma	Derív.	D.V

III. DATOS DEL ADQUIRIENTE

Nombre, denominación o razón social	ROBERTO GARRIDO PATRÓN				
CURP	GAPR560207HDFRTB03	R.F.C.	GAPR560207KC0		
Calle	RETORNO DEL ANÁHUAC		Nº Ext. 56 A	Nº Int.	
Colonia	LOMAS DE LAS PALMAS				
Delegación o Municipio	Huixquilucan		Código Postal 52788	Teléfono	
Entidad Federativa	México		Correo Electrónico		
Nombre, denominación o razón social	MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN				
CURP	GAPE620511MDFRTL02	R.F.C.	GAPE620511I12A		
Calle	CALDERÓN DE LA BARCA		Nº Ext. 333	Nº Int.	
Colonia	POLANCO				
Delegación o Municipio	MIGUEL HIDALGO		Código Postal 11560	Teléfono	
Entidad Federativa	Distrito Federal		Correo Electrónico		

IV. DATOS DEL ENAJENANTE

Volver a Declaraciones

OVICA. Oficina de Vinculación por Internet del Catastro - SIGAPred. Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial
Secretaría de Finanzas. Gobierno del Distrito Federal.
Dr. Lavista No. 144, Acceso 1, Primer Piso Col. Doctores, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06720

ES **PRIMER** TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA LOS SEÑORES **MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN** Y **ROBERTO GARRIDO PATRÓN,** EN SU CARÁCTER DE **NUDOS COPROPIETARIOS** Y PARA LA SEÑORA **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS,** EN SU CARÁCTER DE **USUFRUCTUARIA VITALICIA;** LE CORRESPONDE SER EL **PRIMERO** EN SU ORDEN DE EXPEDICIÓN, VA EN CUARENTA Y NUEVE PÁGINAS DEBIDAMENTE COTEJADAS Y PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS, LOS CUALES PUEDEN NO TENER NUMERACIÓN SEGUIDA.- DOY FE. ----------

--- CIUDAD DE MÉXICO, A TRES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO.----------

COTEJARON:

J.L.Q.S/AMO

GGM

Firmado por: LIDIA YOLANDA RAMOS MALDONADO
Fecha: 2023.04.26 12:40:49 -06:00
Motivo: Finalización de Trámite
Localización: México, D.F

CONSTANCIA DE FINALIZACIÓN DE TRÁMITE

FINALIZADO EL TRÁMITE SOLICITADO CON EL NÚMERO DE ENTRADA P-639384/2022 (0) DE FECHA 17/10/2022 09:55:03 A.M.

I. DOCUMENTO/S PRESENTADO/S

-ESCRITURA PÚBLICA NO. 114583 DE FECHA 11/06/2021 OTORGADA ANTE NOTARIO No. 99 DEL LIC. JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA DE LA CIUDAD DE MEXICO

II. DOCUMENTO/S DE PAGO APORTADO/S

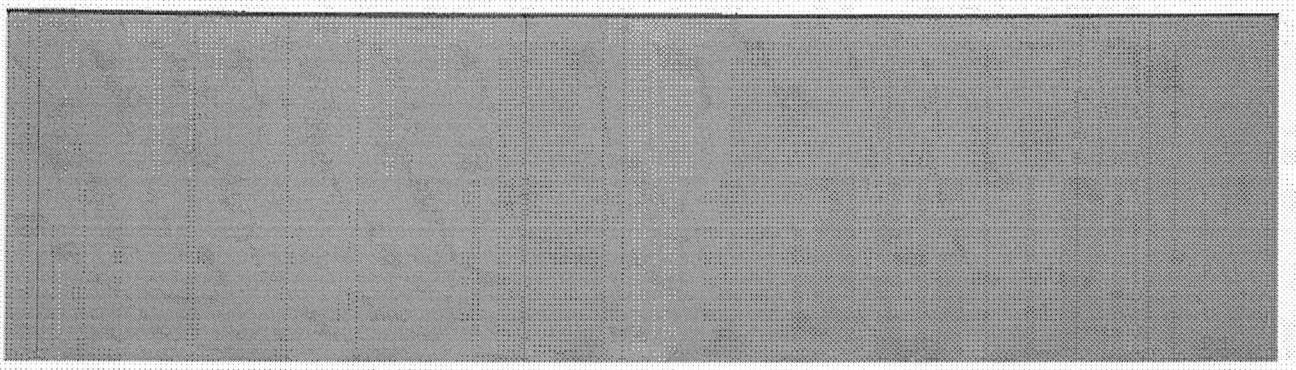
-LÍNEA DE CAPTURA - Nº 9390010799081A2T95MM IMPORTE $19,774.00 PAGADO EL 04/08/2021.
-LÍNEA DE CAPTURA - Nº 9390010223883379BFTP5 IMPORTE $989.00 PAGADO EL 10/10/2022.

III. ASIENTO/S ELECTRÓNICO/S PRACTICADO/S

-(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 1449645 - DONACIÓN. Inscripción Electrónica Num. 10 PERSONA QUE FIRMA: LIDIA YOLANDA RAMOS MALDONADO. FECHA FIRMA: 26/04/2023 12:40:16 p.m.

-(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 1449645 - USO DE SUELO - DONACION. Inscripción Electrónica Num. 11 PERSONA QUE FIRMA: LIDIA YOLANDA RAMOS MALDONADO. FECHA FIRMA: 26/04/2023 12:40:29 p.m.

SE TOMO RAZON EN
EL PROTOCOLO



COMUNICADO DE CONCLUSIÓN DE ASIENTO

DOCUMENTO(S) DE PAGO:

(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 1449645 ASIENTO Nº 10

Inscripción

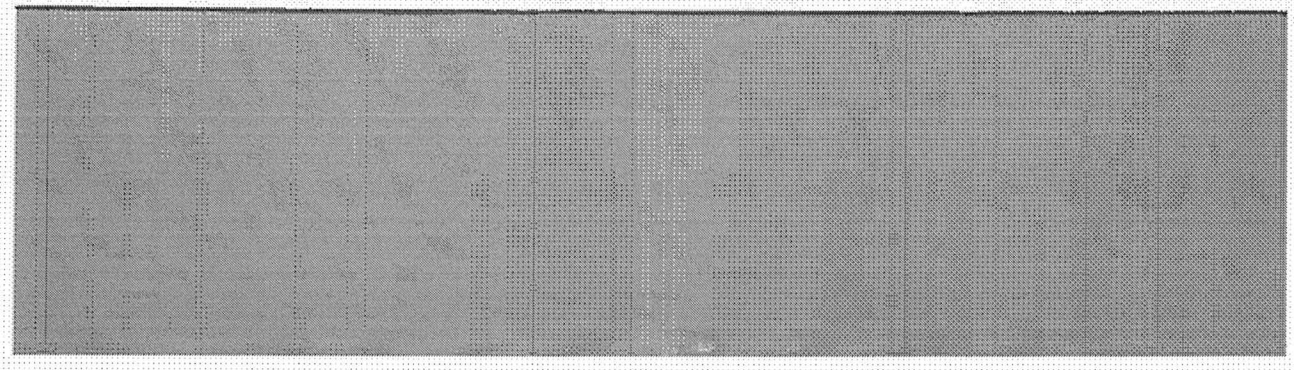
Entrada P-639384/2022 (0) de Fecha 17/10/2022 09:55:03 A.M.

DONACIÓN

POR ESCRITURA PÚBLICA No. 114583 DE FECHA 11/06/2021 OTORGADA ANTE NOTARIO NO. 99 LIC. JOSE LUIS QUEVEDO SALCEDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. CONSTA QUE LA SEÑORA ***MARIA ELVIRA SOCORRO PATRON RIVAS (QUIEN TAMBIÉN ACOSTUMBRA OSTENTARSE COMO MARIA ELVIRA PATRON RIVAS, MARIA ELVIRA PATRON DE GARRIDO, MARIA ELVIRA DEL SOCORRO PATRON RIVAS Y MARIA ELVIRA PATRON RIVAS DE GARRIDO), RESERVÁNDOSE PARA SÍ EL USUFRUCTO VITALICIO, DONA DE MANERA PURA Y SIMPLE A SUS HIJOS LOS SEÑORES MARIA ELVIRA GARRIDO PATRON Y ROBERTO GARRIDO PATRON, QUIENES ACEPTAN LA DONACIÓN***, HACEN DEL CONOCIMIENTO DE LA DONANTE DICHA ACEPTACIÓN Y POR LO TANTO ADQUIEREN PROINDIVISO Y POR PARTES IGUALES LA NUDA PROPIEDAD, EL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, VALOR DEL INMUEBLE $40,363,000.00 (CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).- GENERALES: MARIA ELVIRA SOCORRO PATRON RIVAS, ES MEXICANA POR NATURALIZACIÓN COMO CONSTA EN EL CERTIFICADO DE NACIONALIDAD MEXICANA NÚMERO 254, EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, EL 25/02/1943, ORIGINARIA DE SAN FRANCISCO CALIFORNIA, ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, MAYOR DE EDAD, CASADA, DEDICADA AL HOGAR, CON DOMICILIO EN CALLE RUBÉN DARÍO NO. 175, TORRE DEL CASTILLO, DEPARTAMENTO 2, COLONIA RINCÓN DEL BOSQUE, MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO CON C.U.R.P. PARE260524MNETVL13; MARIA ELVIRA GARRIDO PATRON, ES MEXICANA, MAYOR DE EDAD, CASADA, DEDICADA AL HOGAR, CON DOMICILIO EN CALLE CALDERÓN DE LA BARCA NO. 333, COLONIA POLANCO, MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO CON C.U.R.P. GAPE620511MDFRTL02; ROBERTO GARRIDO PATRON, ES MEXICANO, MAYOR DE EDAD, CASADO, INGENIERO, CON DOMICILIO EN CALLE RETORNO DEL ANÁHUAC NO. 56 A, COLONIA LOMAS DE LAS PALMAS, MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO CON C.U.R.P. GAPR560207HDFRTB03.- OBSERVACIONES:DERECHOS $19,774.00 -DIECINUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS Línea de Captura 9390010799081A2T95MM DE FECHA 04/08/2021. $989.00 -NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS Línea de Captura 939001022383379BFTP5 DE FECHA 10/10/2022.

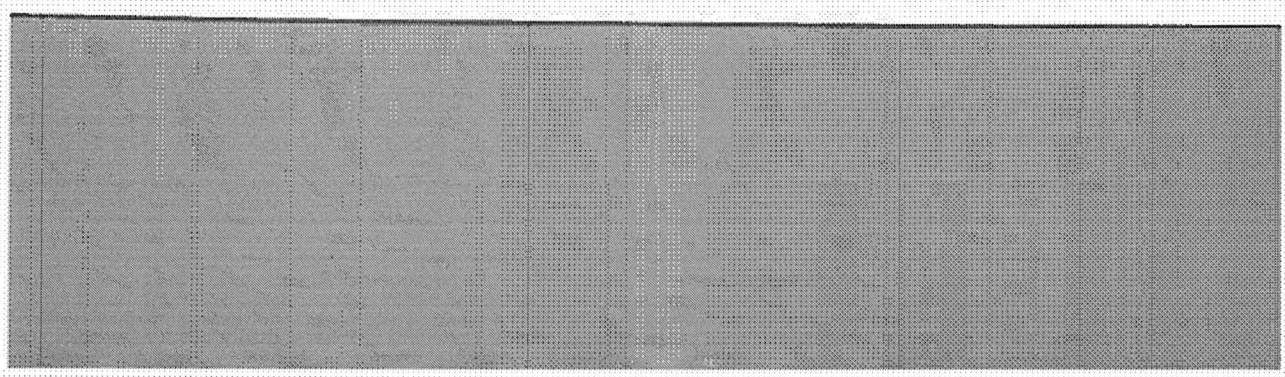
INSCRIBIDOR: EDER ADAN RODRIGUEZ OLIVARES
REGISTRADOR: LIDIA YOLANDA RAMOS MALDONADO
CIUDAD DE MÉXICO, A 15/11/2022 10:12:59 a.m.
Generado a través de servicio electrónico.

Av. Manuel Villalongín Nº 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/dgrppyc



COMUNICADO DE CONCLUSIÓN DE ASIENTO

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA CERTIFICACIÓN. SE EMITE EN RESPUESTA A LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE CON NÚMERO Y FECHA ARRIBA INDICADOS; Y LOS ASIENTOS QUE SE TRANSCRIBEN COINCIDEN CON EL TEXTO DE LOS QUE SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE FIRMADOS POR EL REGISTRADOR. SÓLO PUEDE SER UTILIZADO PARA ACLARACIONES POSTERIORES, POR EL FEDATARIO ANTE EL CUAL SE OTORGÓ EL INSTRUMENTO QUE GENERÓ EL O LOS ASIENTOS RELACIONADOS, O POR QUIEN TENGA INTERÉS LEGÍTIMO EN EL DERECHO INSCRITO O ANOTADO, CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 3018 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio

COMUNICADO DE CONCLUSIÓN DE ASIENTO

DOCUMENTO(S) DE PAGO:

(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 1449645 ASIENTO Nº 11

Inscripción

Entrada P-639384/2022 (0) de Fecha 17/10/2022 09:55:03 A.M.

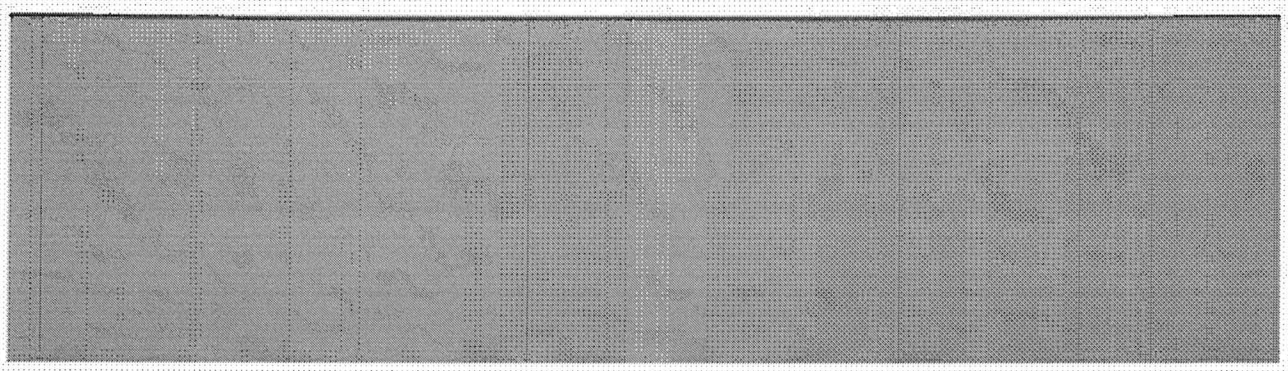
USO DE SUELO

CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO DE FECHA 26/02/2021, CON NUMERO DE FOLIO 9649-151QUJO21D, SE DETERMINA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CARATULA TIENE USO PERMITIDO DE HABITACIONAL CON COMERCIO CON CLAVE DE ZONIFICACIÓN NÚMERO HC/12/20. CIUDAD DE MÉXICO A 15/11/2022

INSCRIBIDOR: EDER ADAN RODRIGUEZ OLIVARES
REGISTRADOR: LIDIA YOLANDA RAMOS MALDONADO
CIUDAD DE MÉXICO, A 15/11/2022 10:30:54 a.m.
Generado a través de servicio electrónico.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA CERTIFICACIÓN. SE EMITE EN RESPUESTA A LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE CON NÚMERO Y FECHA ARRIBA INDICADOS; Y LOS ASIENTOS QUE SE TRANSCRIBEN COINCIDEN CON EL TEXTO DE LOS QUE SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE FIRMADOS POR EL REGISTRADOR. SÓLO PUEDE SER UTILIZADO PARA ACLARACIONES POSTERIORES, POR EL FEDATARIO ANTE EL CUAL SE OTORGÓ EL INSTRUMENTO QUE GENERÓ EL O LOS ASIENTOS RELACIONADOS, O POR QUIEN TENGA INTERÉS LEGÍTIMO EN EL DERECHO INSCRITO O ANOTADO, CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 3018 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Av. Manuel Villalongín Nº 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/dgrppyc



--- **ESCRITURA NÚMERO CIENTO CATORCE MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO.** ----------

--- LIBRO NÚMERO DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS. ------ JLQS/AMO/BOP

--- CIUDAD DE MÉXICO, a dieciocho de junio de dos mil veintiuno. ----------

--- **JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA**, titular de la Notaría número noventa y nueve de esta Ciudad, hago constar **LA DONACIÓN** que otorga de una parte la señora **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS** (quien también acostumbra ostentarse como MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS, MARÍA ELVIRA PATRÓN DE GARRIDO, MARÍA ELVIRA DEL SOCORRO PATRÓN RIVAS y MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS DE GARRIDO), en lo sucesivo "LA PARTE DONANTE", y de otra sus hijos los señores **MARÍA ELVIRA** y **VÍCTOR**, ambos de apellidos **GARRIDO PATRÓN,** en lo sucesivo "LA PARTE DONATARIA". ---

--- Lo anterior tiene lugar de conformidad con los apartados de declaraciones y cláusulas que a continuación se detallan. ----------

--- Enterados de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario, en los términos de los artículos ciento setenta y siete de la Ley del Notariado y trescientos once del Código Penal, ambos para la Ciudad de México, bajo protesta de decir verdad, en lo que a cada uno corresponde, ----------

----------**DECLARON LOS OTORGANTES:** ----------

--- **UNO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.-** Que por escritura número ciento doce mil trescientos sesenta y cuatro, de fecha cuatro de diciembre del dos mil diecinueve, del protocolo de la notaría a mi cargo y ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Ciudad de México, en el folio real número un millón cuatrocientos cuarenta y ocho mil novecientos cincuenta, el día tres de diciembre de dos mil veinte, la señora María Elvira Socorro Patrón Rivas (quien también acostumbra ostentarse como María Elvira Patrón Rivas, María Elvira Patrón de Garrido, María Elvira Del Socorro Patrón Rivas y María Elvira Patrón Rivas de Garrido), se aplicó el cincuenta por ciento de los derechos de copropiedad por Disolución y Liquidación de Sociedad Conyugal y adquirió el cincuenta por ciento restante, por Adjudicación por Herencia en la sucesión testamentaria a bienes de su esposo el señor Francisco Garrido Subiela (quien también acostumbró ostentarse como Francisco Garrido y Zubiela, Francisco Garrido y Subiela, Francisco Garrido Zubiela y Francisco Garrido Subieta), **la finca urbana marcada con el número dieciséis de la calle Topacio y terreno que le corresponde en esta ciudad,** (actualmente calle San Pablo número treinta y uno, colonia Centro, código postal cero seis mil noventa, Cuauhtémoc, Ciudad de México), con la superficie, medidas,

PESOS, OCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, del cual corresponde al **cincuenta por ciento** la cantidad de **DIECISÉIS MILLONES SETECIENOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS, CUATRO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL,** según propuesta de declaración de valor catastral y pago del impuesto predial anual del dos mil veintiuno, que en copia fotostática que concuerda con su original, agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"D"**. ----------

--- e) Tiene un **VALOR COMERCIAL** de OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, del cual corresponde al **cincuenta por ciento** la cantidad de **CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL,** de acuerdo al **AVALÚO** formulado por el arquitecto CARLOS IGNACIO RICAUD MENDOZA, el día dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"E"**. ----------

--- f) Tiene como usos del suelo permitidos los que se mencionan en el **CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL,** expedido por el Certificador de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"F"**. -------

--- **TRES.- DEL PARENTESCO.- NACIMIENTO.-** Que los señores **MARÍA ELVIRA** y **VÍCTOR**, ambos de apellidos **GARRIDO PATRÓN, son hijos** de la señora **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS** (quien también acostumbra ostentarse como MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS, MARÍA ELVIRA PATRÓN DE GARRIDO, MARÍA ELVIRA DEL SOCORRO PATRÓN RIVAS y MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS DE GARRIDO), lo que acreditan con copia certificada de su respectiva acta de nacimiento que en copia fotostática las agrego al apéndice de esta escritura con las letras **"G"** y **"H"**.----------

--- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:----------

----------**C L Á U S U L A S**----------

--- **PRIMERA.-** La señora **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS** (quien también acostumbra ostentarse como MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS, MARÍA ELVIRA PATRÓN DE GARRIDO, MARÍA ELVIRA DEL SOCORRO PATRÓN RIVAS y MARÍA ELVIRA PATRÓN RIVAS DE GARRIDO), ***reservándose*** para sí el **usufructo vitalicio**, ***dona*** de manera pura y simple a sus hijos los señores **MARÍA ELVIRA** y **VÍCTOR**, ambos de apellidos **GARRIDO PATRÓN,** proindiviso y por partes iguales quienes ***aceptan*** la donación, hacen del

--- **NOVENA.-** Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de esta escritura, los comparecientes acuerdan someterse a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de México, con renuncia del fuero que por domicilio u otra razón pudiere corresponderles. -------

----------**GENERALES** ----------

--- Por sus generales los comparecientes manifestaron ser: ----------

--- **(i)** La señora **MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS,** mexicana por naturalización como consta en el certificado de nacionalidad mexicana número doscientos cincuenta y cuatro, expedido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el veinticinco de febrero de mil novecientos cuarenta y tres, originaria de San Francisco California, Estados Unidos de América, lugar donde nació el día veinticuatro de mayo de mil novecientos veintiséis, con Clave Única de Registro de Población "PARE260524MNETVL13" (PARE dos seis cero cinco dos cuatro MNETVL uno tres), casada, dedicada al hogar, con domicilio en calle Rubén Darío número ciento setenta y cinco, Torre del Castillo, departamento dos, colonia Rincón del Bosque, código postal once mil quinientos ochenta, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, quien se identificó ante mí con credencial para votar número cinco uno ocho cero cero tres siete seis tres siete tres cinco ocho, expedida por el Instituto Nacional Electoral, de la cual una copia fotostática la agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"I"**, con Registro Federal de Contribuyentes "PARE260524AP1" (PARE dos seis cero cinco dos cuatro AP uno). ----------

--- **(ii)** La señora **MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN,** de nacionalidad mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día once de mayo de mil novecientos sesenta y dos, con Clave Única de Registro de Población "GAPE620511MDFRTL02" (GAPE seis dos cero cinco uno uno MDFRTL cero dos), casada, dedicada al hogar, con domicilio en calle Calderón de la Barca número trescientos treinta y tres, colonia Polanco, código postal once mil quinientos cincuenta, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, quien se identificó ante mí con credencial para votar número cinco uno cinco nueve cero dos tres uno siete cinco ocho cero nueve, expedida por el Instituto Nacional Electoral, de la cual una copia fotostática la agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"J"** y con Registro Federal de Contribuyentes "GAPE62051112A" (GAPE seis dos cero cinco uno uno uno dos A). ----------

--- **(iii)** El señor **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN,** de nacionalidad mexicana, originario de la Ciudad de México, lugar en donde nació el día veintitrés de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, con Clave Única de Registro de Población

--- X.- Que leí a los comparecientes el presente instrumento y les ilustré acerca de su valor, consecuencias y alcances legales de su contenido. ----------

--- XI.- Que los comparecientes manifestaron su comprensión plena de este instrumento, su conformidad con el contenido de la misma y lo otorgan al manifestar esa conformidad y firmarlo el día que se indica sobre su respectiva firma.- Doy fe.---

--- Los comparecientes firman el día de su fecha. ----------

--- FIRMA PERSONAL DE LOS SEÑORES **MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN, VÍCTOR GARRIDO PATRÓN Y MARÍA ELVIRA SOCORRO PATRÓN RIVAS.** ----------

--- ANTE MI.- JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA.- FIRMA. ----------

--- EL SELLO DE AUTORIZAR. ----------

--- JOSÉ LUIS QUEVEDO SALCEDA, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO NOVENTA Y NUEVE DE ESTA CIUDAD, *CERTIFICO:* QUE LA PRESENTE COPIA ES REPRODUCCIÓN FIEL DEL INSTRUMENTO INDICADO AL PRINCIPIO DE LA MISMA, CUYO ORIGINAL OBRA ASENTADO EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARÍA A MI CARGO. VA EN SIETE PÁGINAS, PROTEGIDA POR KINEGRAMA.- DOY FE.----------

-- CIUDAD DE MÉXICO, A CUATRO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO. ----------

J.L.Q.S/AMO

GGM

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Contrato de Arrendamiento, por una parte los señores **MARÍA ELVIRA, ROBERTO Y VÍCTOR, todos de apellidos GARRIDO PATRÓN**, quienes actúan en este acto por propio derecho y a quienes en lo sucesivo se denominaran "**LOS ARRENDADORES**"; y por otra parte la persona moral denominada **"INMUGAPA" S.A. DE C.V.,** representada en este acto por su apoderado legal el señor **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN** en lo sucesivo **"EL ARRENDATARIO"**, y a quienes al actuar en forma conjunta se les denominará **"LAS PARTES"**, quienes suscriben el presente contrato y se someten al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

1.- DECLARACIONES DE "LOS ARRENDADORES":

1.- Que, la señora **MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRÓN** es una persona de nacionalidad mexicana, mayor de edad en pleno uso de sus facultades mentales y en ejercicio de sus derechos y que es su voluntad suscribir el presente instrumento, lo cual demuestra con la exhibición de su identificación oficial con fotografía.

2.- Que, el señor **ROBERTO GARRIDO PATRÓN** es una persona de nacionalidad mexicana, mayor de edad en pleno uso de sus facultades mentales y en ejercicio de sus derechos y que es su voluntad suscribir el presente instrumento, lo cual demuestra con la exhibición de su identificación oficial con fotografía.

3.- Que, el señor **VÍCTOR GARRIDO PATRÓN** es una persona de nacionalidad mexicana, mayor de edad en pleno uso de sus facultades mentales y en ejercicio de sus derechos y que es su voluntad suscribir el presente instrumento, lo cual demuestra con la exhibición de su identificación oficial con fotografía.

4.- Que de forma conjunta señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones derivadas del presente contrato, el ubicado en Calle Rosas Moreno No. 4-201, Colonia San Rafael, C.P. 06470, Ciudad de México antes Distrito Federal.

5.- Que, **"LOS ARRENDADORES"** por tener ya múltiples actividades que les requieren tiempo y esfuerzos, requieren y dan en arrendamiento a empresa especializada en el ramo inmobiliario, de la cual uno de los arrendadores es Administrador único a fin de que dicha empresa a su vez pueda realizar el subarrendamiento de dicho inmueble, para lograr la mejora administrativa del inmueble. Dicho inmueble objeto del presente contrato es el que se identifica como la finca ubicada actualmente en **calle Carretones número 10 y San Pablo número 31, colonia Centro, C.P. 06090 de la alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con una superficie rentable de 4,192.92 m2 y sin cajones de estacionamiento, al cual le corresponde el número de cuenta predial 307095010004 en Carretones No. 10 y 307095020003 para San Pablo No. 31.**

6.- Que los señores María Elvira Garrido Patrón y Víctor Garrido Patrón acreditan la propiedad de inmueble identificado como **San Pablo número 31** objeto del presente contrato a través del instrumento notarial número 114,621 del libro número 2562 de 18 de junio del 2021, instrumento emitido por José Luis Quevedo Salceda en su carácter de Titular de la Notaría Pública número 99 de la Ciudad de México la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

7.- Que los señores María Elvira Garrido Patrón y Roberto Garrido Patrón acreditan la propiedad de inmueble identificado como **Carretones número 10** objeto del presente contrato a través del instrumento notarial número 114,583 del libro número 2561 de 11 de junio del 2021, instrumento emitido por José Luis Quevedo Salceda en su carácter de Titular de la Notaría Pública número 99 de la Ciudad de México la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

8.- Con relación a los instrumentos citados en los numerales 6 y 7 se advierte la existencia de usufructo vitalicio a favor de la señora María Elvira Socorro Patrón Rivas, respecto de lo cual **"LOS ARRENDADORES"** señalan que derivado del lamentable fallecimiento de dicha persona por lo que se advierte extinto dicho usufructo y por lo tanto la propiedad se ha erigido en su totalidad en favor de los citados en cada instrumento, por lo que a la presente fecha **"LOS ARRENDADORES"** ostentan la propiedad total de dichos inmuebles no existiendo gravamen sobre estos.

9.- Que, reconoce la personalidad jurídica de **"EL ARRENDATARIO"** empresa especializada en la administración de inmuebles por lo que se encuentra autorizada por su objeto social para aceptar en arrendamiento, así como a su vez subarrendar los inmuebles objeto del presente contrato en los términos que aquí mismo se disponen.

II.- DECLARACIONES DE "EL ARRENDATARIO", A TRAVÉS DE SU APODERADO LEGAL:

1.- Que es una persona moral constituida con apego a la legislación mexicana aplicable, lo que consta en el instrumento público número 93,777 del libro 1833 de 27 de abril de 2010 pasado por la fe del licenciado José Luis Quevedo Salceda en su carácter de titular de la Notaría Pública número 99 del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 418816-1 desde el 29 de junio de 2010.

2.- Que, el señor Víctor Garrido Patrón cuenta con facultades plenas, idóneas y suficientes para suscribir en nombre de su representada, lo que se acredita a través de su nombramiento de Apoderado Legal lo que consta en el artículo Tercero transitorio inciso B), donde se le nombra como Administrador único, de la escritura pública número 93,777 del libro 1,833 de fecha 27 de Abril de 2010, pasado por la fe del licenciado José Luis Quevedo Salceda en su carácter de titular de la Notaría Pública número 99 del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México

3.- Que, dentro de su escritura constitutiva en el artículo SEGUNDO punto 16, tiene como parte de su objeto social, entre otros: *"Dar o tomar en arrendamiento, subarrendamiento o en comodato o administración, transmitir, poseer, permutar, enajenar la compra venta y comercialización, transmitir, disponer o gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, asi como otros derechos reales o personales sobre ello, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las que la sociedad tenga algún interés o participación de cualquier naturaleza"*, lo que le permite, legalmente, celebrar el presente acto jurídico.

4.- Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes INM100427F87 y que tiene su domicilio ubicado en Rosas Moreno No. 4-201, Colonia San Rafael, ciudad de México, misma que manifiesta se tenga para oír y recibir notificaciones derivadas de la presente causa.

5.- Que a la presente fecha reconoce la propiedad del inmueble objeto del presente arrendamiento en favor de **"LOS ARRENDADORES"**, misma que se acredita a través de los instrumentos citados en los numerales 6 y 7 del capítulo previo y además da cuenta y reconoce la extinción del usufructo vitalicio que obraba sobre dichos inmuebles, ello derivado del lamentable fallecimiento de la usufructuaria, lo cual es un hecho notorio por ser dicha persona la madre de quien representa legalmente a **"EL ARRENDATARIO"**.

6.- Que, es su libre voluntad aceptar en arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato señalado en la cláusula PRIMERA de este mismo instrumento del que es propietaria **"LOS ARRENDADORES"**.

7.- Que es su libre voluntad suscribir el presente contrato en los términos previstos en las siguientes:

III.- C L Á U S U L A S:

PRIMERA. - "LOS ARRENDADORES" por el tiempo que se señala de vigencia en la cláusula TERCERA de este contrato, otorga el uso y goce temporal (arrendamiento) a favor de **"EL ARRENDATARIO"**, los inmuebles ubicados en **calle Carretones número 10 y San Pablo No. 31, colonia Centro, C.P. 06090 de la alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con una superficie rentable de 4,192.92 m2, sin cajones de estacionamiento, al cual le corresponde el número de cuenta predial 307095010004 y 307095020003**

SEGUNDA. - Las partes convienen como precio justo de renta cierta y determinada mensual el valor de **LA CANTIDAD DE: $ 152,226.00 (CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS 00/100 M.N.)** mensuales más I. V. A., y menos las correspondientes retenciones que por ley procedan de Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado.

"LOS ARRENDADORES" deberá expedir el Comprobante Fiscal con los requisitos que la ley aplicable y normas generales exijan en relación a la renta del inmueble objeto del presente contrato.

La renta pactada en el presente contrato, será pagada dentro del mes a que corresponda la renta, teniendo como plazo el último día del mes de que se trate, y deberá de ser pagada en el domicilio de "**LOS ARRENDADORES**" o bien a través de transferencia nominativa o depósito de cheque nominativo en un monto igual a cada uno, el cual se obtendrá dividiendo en tres proporciones iguales el monto total de renta, dichos pagos se efectuarán a las cuentas bancarias de las que son titulares que son las siguientes:

Con relación a María Elvira Garrido Patrón a la cuenta número **0488529450** de la institución financiera **BBVA México**.

Con relación a Roberto Garrido Patrón a la cuenta número **0488530157** de la institución financiera **NNVA MEXICO.**

Con relación a Víctor Garrido Patrón a la cuenta número **0488529892** de la institución financiera **BBVA México**.

Cuando **"EL ARRENDATARIO"** entregue el importe de la renta mensual con un cheque y este sea devuelto, **"LOS ARRENDADORES"** se reserva el derecho de cobrar el 20% sobre documentos devueltos, en los términos del artículo 193 de la Ley General de títulos y Operaciones de Crédito.

Si por algún motivo se llegara a recibir la renta en abonos o en fechas diferentes a la estipulada, no se entenderá como renovado el presente contrato.

TERCERA. Acuerdan **"LAS PARTES"** que la vigencia del presente contrato de Arrendamiento es por un plazo de cumplimiento forzoso de 1 (UNO) AÑO contados a partir del **1 de enero de 2026** fecha a partir de la cual **"EL ARRENDATARIO"** podrá hacer uso y disponer del inmueble objeto del presente contrato, pudiendo extender su vigencia por un periodo igual o mayor por acuerdo de ambas partes, debiendo entenderse extendido a través de adendum firmado por ambas partes o en su caso a través del cumplimiento en el pago de renta de conformidad a la cláusula SEGUNDA del presente contrato y aceptación de ello por parte de **"LOS ARRENDADORES"**.

Con relación al párrafo inmediato previo, se entenderá que existe aceptación por parte de **"LOS ARRENDADORES"** cuando no devuelva, rechace o señale protesta alguna respecto del pago de la renta efectuada y hasta en tanto no manifieste expresamente su rechazo.

El presente contrato de Arrendamiento podrá ser rescindido por acuerdo común entre **"LAS PARTES"** lo cual deberá en todo caso constar por escrito.

CUARTA. – **"EL ARRENDATARIO"** manifiesta conocer el inmueble objeto del presente contrato y estar de acuerdo en recibirlo en el estado en que se encuentra y acepta que se renta "ad corpus" esto es, con sus dimensiones reales.

QUINTA. - Acuerdan **"LAS PARTES"** que **"EL ARRENDATARIO"** queda facultado y expresamente autorizado para **SUBARRENDAR** total o parcialmente el inmueble que se le otorgan en arrendamiento citado en la cláusula PRIMERA del presente contrato, a favor de una o varias personas físicas o morales que **"EL ARRENDATARIO"** considere y decida a su discrecionalidad.

SEXTA. - Acuerdan **"LAS PARTES"** que es obligación de **"LOS ARRENDADORES"** erogar los gastos de mantenimiento del inmueble objeto del presente contrato, quedando además obligado a efectuar las reparaciones de aquellos deterioros que común o regularmente sean causados por el de inmueble.

En consecuencia, al término de la vigencia del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"** devolverá el inmueble arrendado con el simple deterioro natural causado por el tiempo y buen uso que hagan de él sus inquilinos.

SÉPTIMA. - Acuerdan **"LAS PARTES"** que de conformidad con lo que dispone el artículo 2408 del Código Civil vigente y aplicable a la ciudad de México, el presente contrato de arrendamiento no se rescinde por muerte o liquidación de las partes, por lo que en ese caso el presente contrato continuará vigente y surtirá todos sus efectos hasta la fecha de su vigencia según la cláusula TERCERA.

OCTAVA. – **"EL ARRENDATARIO"** no podrá ejecutar actos que perturben la paz de los vecinos y será el único responsable en caso de afectaciones a terceros.

NOVENA.- Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución, en su caso, del presente contrato, los intervinientes se someten expresamente a las leyes y tribunales Civiles de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de su actual o futuro domicilio o por cualquier otra causa pudiera llegar a corresponderles.

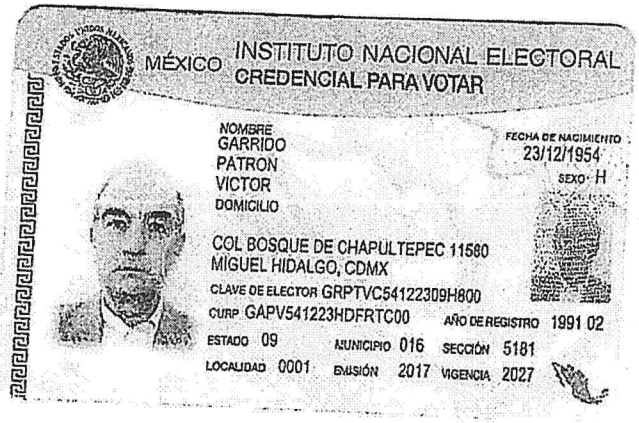
Las partes manifiestan expresamente que el presente contrato es firmado y no existen vicios en la voluntad, ya que no existe dolo, error ni mala fe, y lo suscriben el día 1 de enero del año 2026, en la Ciudad de México y en el domicilio de, **"LOS ARRENDADORES"** que es el ubicado en la calle de Rosas Moreno No. 4, Despacho 201, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

"LOS ARRENDADORES"

MARÍA ELVIRA GARRIDO PATRON	ROBERTO GARRIDO PATRON	VICTOR GARRIDO PATRON

"EL ARRENDATARIO"

INMUGAPA, S.A. DE C.V.,
actuando a través de su Administrador Único:
Víctor Garrido Patrón



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
GARRIDO
PATRON
VICTOR

FECHA DE NACIMIENTO
23/12/1954

SEXO H

DOMICILIO

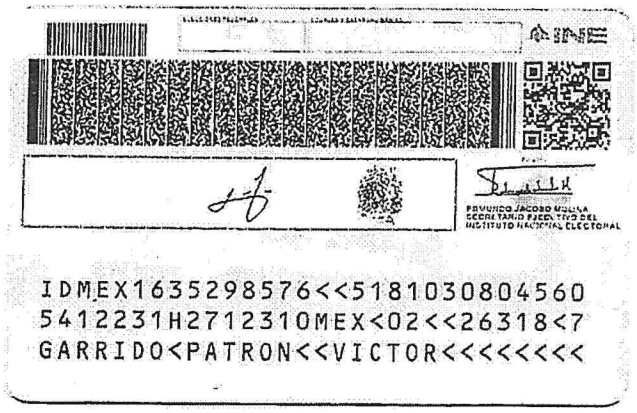
COL BOSQUE DE CHAPULTEPEC 11580
MIGUEL HIDALGO, CDMX

CLAVE DE ELECTOR GRPTVC54122309H800

CURP GAPV541223HDFRTC00 AÑO DE REGISTRO 1991 02

ESTADO 09 MUNICIPIO 016 SECCIÓN 5181

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2017 VIGENCIA 2027



PEDRO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1635298576<<5181030804560
5412231H2712310MEX<02<<26318<7
GARRIDO<PATRON<<VICTOR<<<<<<<<

Registro de Contratos

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
SEGURIDAD Y SOLIDARIDAD SOCIAL

Vigente

Datos Generales | Cobertura | Anexo 1 | Texto del Contrato | Aumento del Contrato

Número de Contrato	Año de ejercicio	Tipo de vigencia	Tipo de Contrato	Tipo de Adquisición	No. Evento
S6M0013	2026	Anual	2 ABIERTO	2 SERVICIOS GENERALES	SESION INMB

No. Evento Compranet	No. Contrato Compranet	Código de Expediente Compranet	Fecha Firma Contrato Físico:
12 SESION INMOB	12 SESION INMOB	12 SESION INMOB	23/01/2026

Motivo de Compra:	Concepto	Part.Presup.	Cuenta Contable
Otro	3512 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	1302	42061302

Tipo de Evento	Atículo	Fracción	No. Acuerdo CIA	No. Sesión	Fecha de Acuerdo
ADJUDICACION DIRECTA	Art 55	XX	No se requ	No se requ	01/01/2025

Monto Mínimo	Monto Máximo	Monto Devengado	IVA %	Regimen
$777,327.58	$1,943,318.96	$0.00	16	(•) Ordinario ( ) Oportunidades

Origen del proveedor	RFC	Proveedor	No. proveedor
1 NACIONAL	INM -100427-F87	INMUGAPA, S.A. DE C.V.	00147893

Fecha de Inicio	Fecha de Term.	Fecha de registro	Monto Afianzado	Moneda
01/01/2026	31/12/2026	08/01/2026	$0.00	PESOS

Secretaría General

Of N°09/9001/030000/ **2024**
Ciudad de México, 28 de octubre de 2025.

Lic. Borsalino González Andrade
Director de Administración

El H. Consejo Técnico, en su sesión ordinaria celebrada el día 28 de octubre del presente año, dictó el Acuerdo **ACDO.SA2.HCT.281025/326.P.DA,** en los siguientes términos:

"Este Consejo Técnico, con fundamento en los artículos 251, fracciones IV y XXXVIII, 263 y 264, fracciones III, XIV y XVII, de la Ley del Seguro Social; 5, 57 y 58, fracción XIV, de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, y 31, fracciones XVI y XX, del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social; de conformidad con el planteamiento presentado por el Director General, por conducto de la persona Titular de la Dirección de Administración, en términos del oficio número 1133 de fecha 13 de octubre de 2025, así como del dictamen del Comité de Administración del propio Órgano de Gobierno, emitido en reunión celebrada el 23 del mismo mes y año; **Acuerda: Primero.-** Autorizar el 'Programa de Arrendamiento Inmobiliario para el año 2026, IMSS-Arrendatario', que contiene las estrategias de planeación y operación respecto de un total de 304 inmuebles, objeto de las siguientes operaciones: **(i)** cancelar 3 arrendamientos, **(ii)** renovar 222 contratos, **(iii)** evaluar la sustitución de 50 inmuebles arrendados, y **(iv)** considerar la contratación de 29 nuevos arrendamientos; con un presupuesto total de $583'242,867.00 (QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.). **Segundo.-** Instruir a la Dirección de Administración para que rinda el informe de resultados del 'Programa de Arrendamiento Inmobiliario para el año 2026, IMSS-Arrendatario', en cumplimiento de lo dictado en el presente Acuerdo, durante el primer trimestre del ejercicio 2027".

Lo que comunico a usted para su conocimiento.

IMSS RECIBIDO 31 OCT 2025

H. Consejo Técnico

2025 Año de La Mujer Indígena



Atentamente.

Dr. Jorge Gaviño Ambriz
Secretario del H. Consejo Técnico

Con copia:

- Mtro. Zoé Robledo Aburto. Director General y Presidente del H. Consejo Técnico.
- Integrantes del H. Consejo Técnico. *La copia podrá ser descargada en el Sistema Integral de Control de Acuerdos (SICA).*
- Mtro. Marco Aurelio Ramírez Corzo. Director de Finanzas.
- Unidad de Adquisiciones.
- Unidad de Administración.
- Coordinación de Conservación y Servicios Generales.

- Lic. Gustavo A. Zavala Guerrero. Coordinador de Órganos de Gobierno. *La copia será enviada por el Sistema Institucional de Control de Gestión de Correspondencia (SICGC).*

GAZG/JTGM/MAPR/ccpm



Of. Nº 09 52 84 1200/ 3035

Ciudad de México, a 05 DIC 2025

DIRECCION DE ADMINISTRACION
Unidad de Administración
Coordinación de Conservación y Servicios Generales

Dra. Patricia Soto Márquez
Titular del Órgano de Operación Administrativa
Desconcentrada Estatal D.F. Norte y
Coordinador Inmobiliario
P r e s e n t e

At´n: Mtro. José Jenaro Olguin Aviles
Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos

Me dirijo atentamente a usted, con relación al Programa de Arrendamiento Inmobiliario para el año 2026, IMSS-Arrendatario, el cual fue aprobado por el H. Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), mediante Acuerdo número **ACDO.SA2.HCT.281025/326.P.DA**, de fecha 28 de octubre de 2025, que se adjunta al presente para mejor proveer.

Al respecto, en el marco de atribuciones conferidas a esta Coordinación de Conservación y Servicios Generales, hago de su conocimiento la Proyección autorizada para el próximo ejercicio 2026, sobre el inmueble arrendado que administra ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal D.F. Norte (OOAD), y el monto que se asignará en principio para cubrir las obligaciones de pago de rentas, el cual se ajustará de acuerdo a la disponibilidad presupuestal en el momento de concretarse la integración del expediente y autorizarse la figura aprobada de Renovación sin Incremento, como se describe a continuación:

No.	Domicilio del inmueble arrendado	Servicio	Proyección Autorizada 2026	Monto mensual con I.V.A.	Monto anual con I.V.A.
1	Calle Carretones Nº. 10 y San Pablo Nº. 31, Colonia Merced, C.P. 06090, México, D.F. Norte	Centro de Seguridad Social	**Renovación sin incremento**	$187,854.18	$2,254,250.18
			Total	$187,854.18	$2,254,250.18

PRIMERO
El expediente del inmueble en arrendamiento que nos ocupa, deberá integrarse atendiendo la proyección autorizada por el H. Consejo Técnico para el ejercicio 2026, de conformidad con el Acuerdo ACDO.SA2.HCT.281025/326.P.DA, de fecha 28 de octubre de 2025, observando puntualmente lo dispuesto en el Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales (Acuerdo), y las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (Políticas), publicados para su consulta en el micrositio comunidad virtual, al cual podrá ingresar con el siguiente enlace: http://comunidades.imss.gob.mx:106/sites/da/aa/Paginas/index.aspx

SEGUNDO
Para la formalización de los contratos de arrendamiento con personas físicas y morales, es necesario considerar el modelo que se hará del conocimiento a ese OOAD en tiempo y forma, en apego al contenido del numeral 3 "De la formalización de los contratos de arrendamiento", del Apartado B de las referidas Políticas.

Asimismo, se deberán capturar los datos correspondientes al contrato de arrendamiento del inmueble que administra ese OOAD, en el Sistema que para tales efectos tiene el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 165 del Acuerdo, y remitir a la Coordinación Técnica de Administración de Activos (CTAA), en el mes de enero de 2026, los acuses de registro de contrato, de emisión de opinión, de Tabla SMOI en su caso, y de accesibilidad, así como la Cédula del Padrón de Arrendamiento (Anexo 3), como se establece en el cuadro descriptivo del numeral 11 del Apartado B de las Políticas.



TERCERO
De reunirse los elementos formales y administrativos, esta Coordinación de Conservación y Servicios Generales, a través de la CTAA, área responsable del manejo de la cuenta 51341005 "Avalúos y Justipreciación"; solicitará la emisión de Dictámenes de Justipreciación para nuevos arrendamientos y actualizaciones al INDAABIN y, posteriormente, notificará por escrito el importe del incremento en el monto de renta, indicando la fecha de inicio conforme lo establecido en las Políticas, así como el importe a pagar por nuevos arrendamientos y sustituciones.

CUARTO
En su carácter de Coordinador Inmobiliario de ese OOAD, designará por escrito a la persona Titular o Encargada de la Jefatura de Servicios Administrativos como Enlace Inmobiliario, quien aceptará a su vez la designación, enviando la constancia a la CTAA en el mes de enero de 2026, en apego al numeral 11. del Apartado B de las Políticas.

QUINTO
En cumplimiento al numeral 1.1. del Apartado B de las Políticas, ese OOAD tiene la obligación dentro de su jurisdicción territorial, de llevar a cabo el análisis y evaluación de las necesidades en materia inmobiliaria, considerando previamente, aprovechar la disponibilidad de las opciones inmobiliarias propiedad del IMSS, inmuebles rentados con superficie disponible susceptible de aprovechamiento, y en posesión bajo la administración del IMSS.

Bajo ese contexto, es de suma importancia que se redoblen esfuerzos para cumplir con el Programa de Arrendamiento Inmobiliario para el año 2026, IMSS-Arrendatario, ejecutando de manera adecuada, en tiempo y forma los recursos asignados, de conformidad con la normatividad vigente y aplicable en la materia; observar los tiempos señalados en el cuadro descriptivo del numeral 11. del Apartado B de las Políticas respecto a la entrega de la documentación para la integración de los expedientes de los inmuebles que administra, así como de los contratos formalizados, remitiendo un informe de los inmuebles arrendados que continúen ocupados bajo los términos del artículo 2487 del Código Civil Federal, los cuáles también generan la obligación del pago de rentas, evitando generar subejercicios y, que en su caso, dicha documentación servirá como soporte para determinar la procedencia de la autorización de nuevos arrendamientos que hayan sido aprobados en el Programa de Arrendamiento Inmobiliario 2026.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2 fracción V, 3 fracción II inciso a), 4, 5 y 6 del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, y numeral 7.1.1.1 del Manual de Organización de la Dirección de Administración, así como en el oficio número 09 52 17 0500/032 de fecha 18 de abril de 2024, signado por el Director General del IMSS, a través del cual designó al suscrito como Responsable Inmobiliario (RI) de este Instituto.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

Mtro. Ángel Annuar Rubio Moreno
El Titular de la Coordinación y
Responsable Inmobiliario

Con copia a:

- Lic. Borsalino González Andrade. Titular de la Dirección de Administración. (*)
- Lic. Juan Carlos Cardona Aldave. Titular de la Unidad de Administración. (*)
- Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos. Titular de la Coordinación Técnica de Administración de Activos. (*)
- Lic. Helio Jesus Mora Mota. Titular de la División de Planeación y Seguimiento Presupuestal. (*)
- C.P. Carlos Francisco Trujillo Santos. Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización. (*)

Copias por sistema SICGC*
MAPR/CFTS/MFR/CFC



2025 Año de La Mujer Indígena