



**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**  
**DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ SUR**  
**JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**  
**DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y PLANEACIÓN INMOBILIARIA**

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, el **C. Carlos Manuel Wong Yong**, a quien en lo sucesivo se le designará como el "ARRENDADOR", y por la otra, el Instituto Mexicano del Seguro Social, representada por el c. Dr. Efrén Samuel Orrico Torres quién ocupa el cargo de Delegado Regional en Veracruz Sur, a quien en lo sucesivo se le designará como la "ARRENDATARIA", al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

**DECLARACIONES**

**I. Declara el "ARRENDADOR", que:**

A. Es propietario del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en Lote no. 2, Manzana 39 de la Sub-división denominada Nueva Minatitlán del Predio de Matagarrapata, Minatitlán, Veracruz y construcción existente en dicho lote con una superficie de terreno de 1000.00 m<sup>2</sup>, según lo acredita con la Escritura Pública no. 7,221 de fecha 24 de noviembre de 1986, otorgada ante la fe del Lic. Gustavo Antonio Valdivieso Hernández, Encargado del Despacho de la Notaria Pública No. 6 del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal, con Residencia en Minatitlán, Veracruz, por Licencia de su Titular el Lic. Alejandro de la Fuente Beauregard, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Coahuila de Zaragoza, Ver., con el folio No. 757 a fojas 3204 a 3210 del Tomo Segundo de la Sección Primera, de fecha 10 de febrero de 1987; y/o Calle Prolongación Justo Sierra S/N, Col. Nuevo Mina, Minatitlán, Ver., con una superficie 1,000.00 m<sup>2</sup> y un área rentable de 900.00 m<sup>2</sup>, según se acredita con Dictamen de Justipreciación de Renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales con el número genérico A-6157-H-VER y secuencial 05-11-0268 de fecha 28 de febrero de 2011; y/o Boulevard Insts. Tecs., Nueva Mina, Minatitlán, Ver., según se acredita con recibo de impuesto predial 10460 A No. 72921 del 28 de enero de 2009.

B. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.

C. Tiene el registro federal de contribuyentes número [REDACTED] y que el número de cuenta de la boleta predial es 08-109-001-03-204-002-00-000-7.





**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**  
**DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ SUR**  
**JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**  
**DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y PLANEACIÓN INMOBILIARIA**

D. Manifiesta bajo protesta de decir Verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.

E. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en:

[REDACTED]

II. Declara la "ARRENDATARIA", por conducto de su representante, que:

A. Es una dependencia de la Administración Pública Federal, conforme a lo dispuesto por los artículos 26, 39 y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

B. Celebra el presente contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto, y Responsabilidad Hacendaria y de su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

C. El servidor público que suscribe el presente contrato cuenta con las facultades necesarias para celebrar dicho contrato, según dispone el artículo 144 fracción XXIII del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social.

D. Su representante el Dr. Efrén Samuel Orrico Torres, acredita su personalidad con la escritura pública No. 59,356 de fecha 8 de noviembre de 2010, libro 1,046, pasada ante la fe del Notario Público no. 13 del Distrito Federal, Lic. Ignacio Soto Sobreyra y Silva, manifestando que a la firma del presente contrato, sus facultades ahí conferidas, no le han sido revocadas, ni modificadas en forma alguna, así mismo que solo firmara única y exclusivamente como Representante Legal del Instituto Mexicano del Seguro Social sin mayores alcances que acreditar su representación, con fundamento en el artículo 144 XXIII del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social.

E. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, la "ARRENDATARIA" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida





**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**  
**DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ SUR**  
**JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**  
**DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y PLANEACIÓN INMOBILIARIA**

presupuestal número 42 06 1302 "Alquiler de Inmuebles y Cajones de Estacionamiento" debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

F. Cuenta con el Dictamen de Justipreciación de Renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales con el número genérico A-6157-H-VER y secuencial 05-11-0268 de fecha 28 de febrero de 2011.

G. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Poniente 7 no. 1350, Colonia Centro, Orizaba, Veracruz.

**III. Declaran las "PARTES", que:**

A. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.

B. Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.- LOCALIZACION:** El "ARRENDADOR" conviene en arrendar a la "ARRENDATARIA" el inmueble ubicado en Lote no. 2, Manzana 39 de la Subdivisión denominada Nueva Minatitlán del Predio de Matagarrapata, Minatitlán, Veracruz y construcción existente en dicho lote con una superficie de terreno de 1000.00 m<sup>2</sup>, según lo acredita con la Escritura Pública no. 7,221 de fecha 24 de noviembre de 1986, otorgada ante la fe del Lic. Gustavo Antonio Valdivieso Hernández, Encargado del Despacho de la Notaria Pública No. 6 del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal, con Residencia en Minatitlán, Veracruz, por Licencia de su Titular el Lic. Alejandro de la Fuente Beauregard, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Coatzacoalcos, Ver., con el folio No. 757 a fojas 3204 a 3210 del Tomo Segundo de la Sección Primera, de fecha 10 de febrero de 1987; y/o Calle Prolongación Justo Sierra S/N, Col. Nueva Mina, Minatitlán, Ver., con una superficie 1,000.00 m<sup>2</sup> y un área rentable de 900.00 m<sup>2</sup>, según se acredita con Dictamen de Justipreciación de Renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales con el número genérico A-6157-H-VER y secuencial 05-11-0268 de fecha 28 de febrero de 2011; y/o Boulevard Insts. Tecs., Nueva Mina, Minatitlán, Ver., según se acredita con recibo de impuesto predial 10460 A No. 72921 del 28 de enero de 2009, en lo sucesivo el "INMUEBLE".





**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**  
**DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ SUR**  
**JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**  
**DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y PLANEACIÓN INMOBILIARIA**

**SEGUNDA.- ENTREGA DEL "INMUEBLE":** El "ARRENDADOR" se obliga a entregar a la "ARRENDATARIA" el "inmueble" en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones que se detallan en el acta de entrega recepción que debidamente firmada por las PARTES se agrega al presente contrato como "Anexo 1" para formar parte integrante del mismo.

**TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE":** Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará para **Tienda de Autoservicio IMSS-SNTSS (Minatitlán, Veracruz)**.

El "ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del "INMUEBLE" arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

El "ARRENDADOR" autoriza a la "ARRENDATARIA" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que el "ARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

**CUARTA.- CONSERVACION DEL "INMUEBLE":** El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las escaleras de emergencia y de servicio, vidrios, cisternas, bombas de agua, tinacos, hidrantes, tomas siamesas, sistema de aire acondicionado o lavado,

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de la "ARRENDATARIA", ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

El "ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra la "ARRENDATARIA" por los defectos o vicios ocultos del "INMUEBLE".

**QUINTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:** El "ARRENDADOR" expresa su conformidad para que la "ARRENDATARIA" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "inmueble" arrendado, que se incluyen en la relación que debidamente firmada por las PARTES se agrega al presente contrato como "Anexo 2" para formar parte integrante del mismo. Para la realización de cualquier otra obra, la





INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL  
DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ SUR  
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y PLANEACIÓN INMOBILIARIA

"ARRENDATARIA" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR".

La "ARRENDATARIA" será propietaria de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento del "ARRENDADOR".

**SEXTA.- SINIESTROS:** La "ARRENDATARIA" no es responsable de los daños y perjuicios causados al "inmueble" arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2436 y 2483, fracción VI, y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

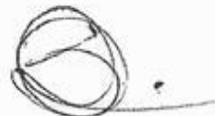
Para el caso de siniestros no imputables a la "ARRENDATARIA", el "ARRENDADOR" la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de la "ARRENDATARIA" así convenga a sus intereses. Las "PARTES" convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el "INMUEBLE", el contrato quedará rescindido sin necesidad de declaración judicial.

En caso de sismo, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan en caso fortuito o fuerza mayor, "EL ARRENDADOR" está obligado a entregar a "EL INSTITUTO" un dictamen estructural avalado por peritos autorizados por el H. Ayuntamiento de Minatitlán, Veracruz, actualizando dentro de los 3 días hábiles posteriores al suceso.

**SEPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA:** Con base en el dictamen emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la "ARRENDATARIA" conviene en pagar al "ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad de \$10,939.56 (Diez Mil Novecientos Treinta y Nueve Pesos 56/100 M.N.), más IVA.

Las "PARTES" convienen que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año.

**OCTAVA.- FORMA DE PAGO:** La renta se pagará en mensualidades vencidas, en Justo Sierra No. 31, Col. Centro, Minatitlán, Veracruz, conforme al siguiente procedimiento: previa presentación de los recibos correspondientes o mediante transferencias electrónicas siguiendo el procedimiento que le notifique.





**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**  
**DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ SUR**  
**JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**  
**DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y PLANEACIÓN INMOBILIARIA**

El pago de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de veinte días naturales contado a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva.

**NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS:** Será por cuenta del "ARRENDADOR" el pago de los gastos que se originen por concepto de mantenimiento de equipos e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, suministro de agua potable, impuesto predial, la impermeabilización de techos, pisos y paredes, así como limpieza y mantenimiento de fachadas y vidrios.

**DECIMA.- PAGO DE SERVICIOS:** Será por cuenta de la "ARRENDATARIA" el pago de los gastos que se originen por concepto de luz, agua y teléfono de la superficie arrendada.

**DECIMA PRIMERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:** La vigencia del presente contrato será de 1 (un) año, la cual empezará a correr a partir del día 1º de enero de 2013 hasta el día 31 de diciembre de 2013.

En el caso de que al término de la vigencia del contrato, ambas "PARTES" convengan la continuidad en la ocupación del "INMUEBLE" objeto del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles, así como lo dispuesto en la Política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento inmobiliario.

**DECIMA SEGUNDA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:** Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en el caso de que la "ARRENDATARIA" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

**DECIMA TERCERA.- RESCISION DEL CONTRATO:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

**DECIMA CUARTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACION O RESCISION:** A la terminación o rescisión de este contrato, la "ARRENDATARIA" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se Verifique la desocupación.





**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**  
**DELEGACIÓN REGIONAL VERACRUZ SUR**  
**JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**  
**DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y PLANEACIÓN INMOBILIARIA**

**DECIMA QUINTA.- DEVOLUCION DEL "INMUEBLE":** La "ARRENDATARIA" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

**DECIMA SEXTA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES:** Las PARTES convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

**DECIMA SEPTIMA.- JURISDICCION E INTERPRETACION:** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las "PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales de de la ciudad de Córdoba, Veracruz, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Para los efectos legales del presente contrato las "PARTES" señalan como su domicilio: por el "ARRENDADOR": [REDACTED] y por la "ARRENDATARIA": Poniente 7 no. 1350, C.P. 94300, Col. Centro, Orizaba, Veracruz.

El presente contrato de arrendamiento se firma en seis ejemplares, en la ciudad de Orizaba, Veracruz a los treinta y un días del mes de diciembre de dos mil doce.

EL "ARRENDADOR"

C. Carlos Manuel Wong Yong  
Propietario

LA "ARRENDATARIA"

Dr. Efrén Samuel Orrico Torres  
Delegado Regional

Se testan datos referentes a domicilio por considerarse información confidencial de una persona física identificada o identificable y cuya difusión puede afectar la esfera privada de la misma, de conformidad con los artículos 113, fracción I y 118 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

C.P. Genaro Hernández Lira  
Jefe Delegacional de Servicios  
Administrativos



**ACTA CIRCUNSTANCIADA**

<b>FECHA:</b> 4/20/2018	<b>INICIO MINUTA:</b> 12:30 hrs.	<b>SUPERFICIE DE TERRENO:</b> 900.00 M2
<b>LUGAR:</b> MINATITLAN, VER.	<b>CIERRE MINUTA:</b>	<b>AREA EN COMODATO:</b>
<b>NOMBRE DEL VISITADO:</b>	CARLOS MANUEL WONG YONG	
<b>TELEFONO Y DOMICILIO</b>	[REDACTED]	
<b>OFICIO DE CITA AL VISITADO</b>	32 90 01 130100/ 299 /18 DE FECHA 17/04/2018	
<b>SERVICIO QUE PRESTA EL INMUEBLE:</b>	TIENDA IMSS SNTSS MINATITLAN	
<b>DECLARACION DEL VISITADO EN SU CASO.</b>	Se presenta el Sr. Carlos Manuel Wong Yong, manifestando la devolución del inmueble, por tener intereses diferentes para su patrimonio.	

AREAS RESPONSABLES	NOMBRE	FIRMA
Jefatura Delegacional de Servicios Administrativos	Ing. Eduardo Sánchez Montanaro	[Signature]
Departamento de Construcción y Planeación Inmobiliaria	María Gabriela Trujillo Solís	[Signature]
<b>AREAS PARTICIPANTES</b>		
<b>Testigo 1:</b> Administrador de la Unidad y/o Zona	C. Maximiliano Veldarrain Sánchez.- Administrador.- Tienda IMSS SNTSS	[Signature]
<b>Testigo 2:</b> JCU responsable	Ing. Edgar Baruch Ruiz.- JCU No. 11 Coatzacoalcos, Ver.	[Signature]

<b>OBJETIVO:</b>	Supervisar el estado actual y mantenimiento del inmueble.
------------------	---

**OBSERVACIONES:**

Se observa el inmueble con exceso de humedad, informando el Lic. Velderrain, Administrador de la Tienda que en el tiempo en que lleva de administrador (10 años), no se ha impermeabilizado.

Se observan diversas grietas transversales en los muros.

La instalación eléctrica por la antigüedad del edificio, es necesario cambiar el cableado de la mufa, el interruptor general de la entrada está deteriorado, así como los fusibles no son fáciles de localizar, por estar obsoletos.

Por las filtraciones del techo, en ocasiones se moja la mercancía de la tienda.

En el baño de mujeres el plafón se está deteriorando por escurrimiento en loza.

Se supervisó la azotea, la cual está totalmente deteriorada, no tiene nada de impermeabilizante, asimismo entre cada columna se observa en la azotea que está



hundido el techo.

El Ing. Baruch informa que se ha pintado por partes el inmueble.

El propietario manifiesta que requiere su inmueble debido a que no le es factible reparar lo estructural, ya que no ha tenido incremento de renta desde hace varios años, por lo cual si el Instituto no le entrega el inmueble a la brevedad, acudirá a instancias legales.