



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. Humberto Trueba López, actuando por si y en representación de los C.C. Graciela Guadalupe Trueba López y Venancio Trueba López, 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 y representante legal del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en Calle Francisco I. Madero Sur Nos. 2 y 31 antiguos, Manzana Primera del Cuartel Tercero de Orizaba, Veracruz, según se acredita con la Escritura Pública Número 23,980 de fecha 04 de febrero de 1987 de la Notaría Pública Número 9, de la Ciudad de Orizaba, Veracruz, a cargo del Licenciado José Luis Aguilar Azpiri, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Orizaba, Veracruz, en forma Definitiva bajo el Número 696 a fojas 2530 a la 2537, del Tomo XIV de la Sección I, de fecha 26 de marzo de 1987; y/o Calle Francisco I Madero Número 407, Colonia Centro, Orizaba, Veracruz, con una superficie de terreno: 527.69 m² y un área rentable de: 1,097.22 m², según se acredita 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-4240-I-VER y secuencial 05-09-0748 de fecha 29 de junio de 2009; y/o Fco. I. Madero No. 393-407-417, Orizaba, Ver., según se acredita con recibo de predial con folio C No. 63182 del 07 de febrero de 2009.

B. Está facultada para suscribir el presente contrato, acreditándolo con el testimonio de la Escritura Pública No. 11,837 de fecha 28 de diciembre de 2004, pasada ante la fe del Notario Público Número 10 de Orizaba, Ver. Licenciado Alberto Galland Marqués.

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

D. Tiene el Registro Federal de Contribuyentes número [REDACTED] y que el número de cuenta de la boleta predial es 001-04-001-005-00-000-1.





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

E. 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.

F. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: [REDACTED]

III. 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 Sobreya y Silva, manifestando que a la firma del presente contrato, sus facultades ahí conferidas, no le han sido revocadas, ni modificadas en forma alguna.

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



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

Bienes Nacionales con el número genérico A-4240-I-VER y secuencial 05-09-0748 de fecha 29 de junio de 2009.

G. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Poniente 7 Número 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.- LOCALIZACIÓN: El "ARRENDADOR" conviene en arrendar a la "ARRENDATARIA" el INMUEBLE ubicado en: Calle Francisco I. Madero Sur No. 29 y 31 antiguos, Manzana Primera del Cuarte, Madero de Orizaba, Veracruz, según se acredita con la Escritura Pública Número 23,980 de fecha 04 de febrero de 1987 de la Notaria Pública Número 9, de la Ciudad de Orizaba, Veracruz a cargo del Licenciado José Luis Aguilar Azpíri, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Orizaba, Veracruz en forma Definitiva bajo el Número 696 a fojas 2530 a la 2537, del Tomo XIV de la Sección I, de fecha 26 de marzo de 1987; y/o Calle Francisco I. Madero Número 407, Colonia Centro, Orizaba, Veracruz, con una superficie de terreno: 527.69 m² y un área rentable de: 1,097.22 m², según se acredita 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-4240-I-VER y secuencial 05-09-0748 de fecha 29 de junio de 2009; y/o Fco. I. Madero No. 393-407-417, Orizaba, Ver., según se acredita con recibo de predial con folio C No. 63182 del 07 de febrero de 2009, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

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.



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

TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE": Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará para Tienda de Autoservicio IMSS-SNTSS (Orizaba, 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, sistemas, bombas de agua, tinacos, hidrantes, sistemas de agua potable, 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 "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





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

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.

SEPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA: Con base en el dictamen emitido por el Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales, la "ARRENDATARIA" conviene en pagar al "ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad de \$19,029.15 (Diecinueve Mil Veintinueve Pesos 15/100 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, [REDACTED] conforme al siguiente procedimiento: previa presentación de los recibos correspondientes o mediante transferencias electrónicas siguiendo el procedimiento que le notifique.

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,



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

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 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012

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.

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





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

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]

[REDACTED] y por la "ARRENDATARIA":
Poniente 7 Número 1350, Col. Centro, C.P. 94300 en Orizaba, Veracruz.

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

EL ARRENDADOR

C. Humberto Trueba López
Propietario y Representante Legal

LA ARRENDATARIA

Dr. Efrén Samuel Orrico Torres
Delegado Regional

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



ACTA CIRCUNSTANCIADA 2019

FECHA: 17/01/2019	INICIO MINUTA: 15:00 hrs.	SUPERFICIE DE TERRENO: 527.69 M2
LUGAR: ORIZABA, VER.	CIERRE MINUTA: 16:30 hrs.	AREA RENTABLE: 1,097.22 M2
NOMBRE DEL VISITADO:	HUMBERTO TRUEBA LOPEZ ACTUANDO POR SI Y EN REPRESENTACION DE LOS CC. GRACIELA GUADALUPE Y VENANCIO TRUEBA LOPEZ	
TELEFONO Y DOMICILIO		
OFICIO DE CITA AL VISITADO	32 90 01 130100/ 030 /19 DE FECHA 16/01/2019	
SERVICIO QUE PRESTA EL INMUEBLE:	TIENDA IMSS-SNTSS EN ORIZABA, VER.	
DECLARACION DEL VISITADO, EN SU CASO.	NO SE PRESENTO	

AREAS RESPONSABLES	NOMBRE	FIRMA
Jefatura Delegacional de Servicios Administrativos	Ing. Eduardo Sánchez Montanaro	
Departamento de Construcción y Planeación Inmobiliaria	Lic. Cecilia Muñoz Hernández	
AREAS PARTICIPANTES		
Testigo 1: Administrador de la Unidad y/o Zona	C. Andrés Arturo Pérez Sánchez Administrador Tienda para Empleados IMSS SNTSS Orizaba, Ver	
Testigo 2: JCU responsable	Ing. Rogelio Cruz Pando JCU No. 2.- Poniente 7 N° 1350, Col. Centro, C.P. 94300, Orizaba, Ver.	

OBJETIVO:	Supervisar el estado actual y mantenimiento del inmueble.
-----------	---

OBSERVACIONES:

- 1.- La fachada del inmueble no se le ha aplicado pintura desde hace un año, el JCU refiere que existe problema para llevar a cabo esto dado que el Ayuntamiento le exige al propietario que esto se realice de acuerdo a los colores que fueron determinados al darle el Título a la Ciudad como Pueblo Mágico, sin embargo el Instituto cuenta con colores Institucionales determinados, y en tanto no se defina esto, no se podrá llevar a cabo esta acción.
- 2.- Se observa muy buena limpieza del inmueble.
- 3.- El administrador refiere que la pintura se aplicó el año pasado por lo que se requiere nuevamente aplicarla en toda la tienda.
- 4.- Nuevamente se comenta al JCU que las escaleras requieren la aplicación de antiderrapante, se sugiere aplicar el mismo que en la subdelegación metropolitana (ahulado).
- 5.- Se observan nuevas luminarias, y cambio de acrílicos faltantes y el administrador refiere que agradece el apoyo brindado para esto y casi está completa esta petición realizada el semestre pasado.



6.- Así mismo se observa que el baño de caballeros ya no tiene colgando el plafón, fueron renovados los 2 baños, el administrador agradece el apoyo y comenta que los ingenieros hacen recorridos semanales para apoyar hasta donde se puede.

7.- El JCU comenta que no solo se cambiaron luminarias tipo leds y 75 acrílicos faltantes sino también se hicieron trabajos de restauración de cableado eléctrico de 3 extensiones.

8.- En el sótano del edificio donde se encuentra ubicada la bodega, está muy limpio sin embargo, se puede observar desprendimiento de plafón por filtraciones, humedad y ventanas en mal estado. (se notificara por escrito al propietario).

9.- En el área de enseres (venta) existe una filtración que el propietario mando arreglar, sin embargo quedo inconclusa, por lo que se informara al propietario.

10.- Se observa que tanto las escaleras principales como las existentes en el área de descarga las escaleras fueron reparadas.

11.- Los trabajadores del área de abarrotes, refieren que en ocasiones (muy seguidas) existe un fuerte olor desagradable (a baños), se considera que esto es derivado de que se encuentra rota la tubería del drenaje sanitario del área de baños, por lo cual existe fuga de residuos lo cual provoca el olor. El JCU se compromete a revisar y dar atención a esto.

12.- Así mismo en esa misma área se encuentra una bodeguita al fondo que no tiene luz, cuenta con la instalación pero no sirve y es necesario para la guarda de víveres varios, ya que se trata del área de abarrotes, por lo que se solicita al JCU el apoyo con esto, al igual que en el área de papel sanitario (esta oscuro).

13.- El JCU refiere que aún se encuentra pendiente la sustitución de varias luminarias, derivado de que como es inicio de año, aún no se cuenta con el presupuesto para comenzar con los trabajos, pero en cuanto se autorice se realizaran los trabajos, comenta que ya las tienen en cuenta.

14.- El encargado comenta que el piso existente cada vez se torna más peligroso dado que con el tráfico y descarga de productos, provoca que las losetas se aflojen, en el mejor de los casos, y/o se rompan. El JCU refiere que el piso existente no es para el uso de Tienda, sin embargo ya se llevaron a cabo algunas reparaciones, pero se sigue rompiendo, lo ideal es levantarlo y que quede solo en piso de cemento pulido. Pero no corresponde al IMSS.

En uso de la voz el administrador refiere que efectivamente se hicieron las reparaciones pero se puede observar que el material que se usó no fue el adecuado ya que hay partes donde se hizo la reparación como en la entrada de la tienda, y esta reparación se está desboronando ya que el material que se ocupó no fue el adecuado.

15.- Por otra parte se recuerda al administrador, que en la visita de supervisión realizada por la Coordinación de Conservación y Servs. Generales en coordinación con la Coordinación Técnica de Administración de Activos, se comentó que todas las reparaciones podrían ser posibles, por los ingresos que se reportan mensualmente, solo habría que solicitar el apoyo del área de Sociales de Ingreso Delegacional para hacer la petición formal ante su normativa para el apoyo, justificando esto con los ingresos mensuales.

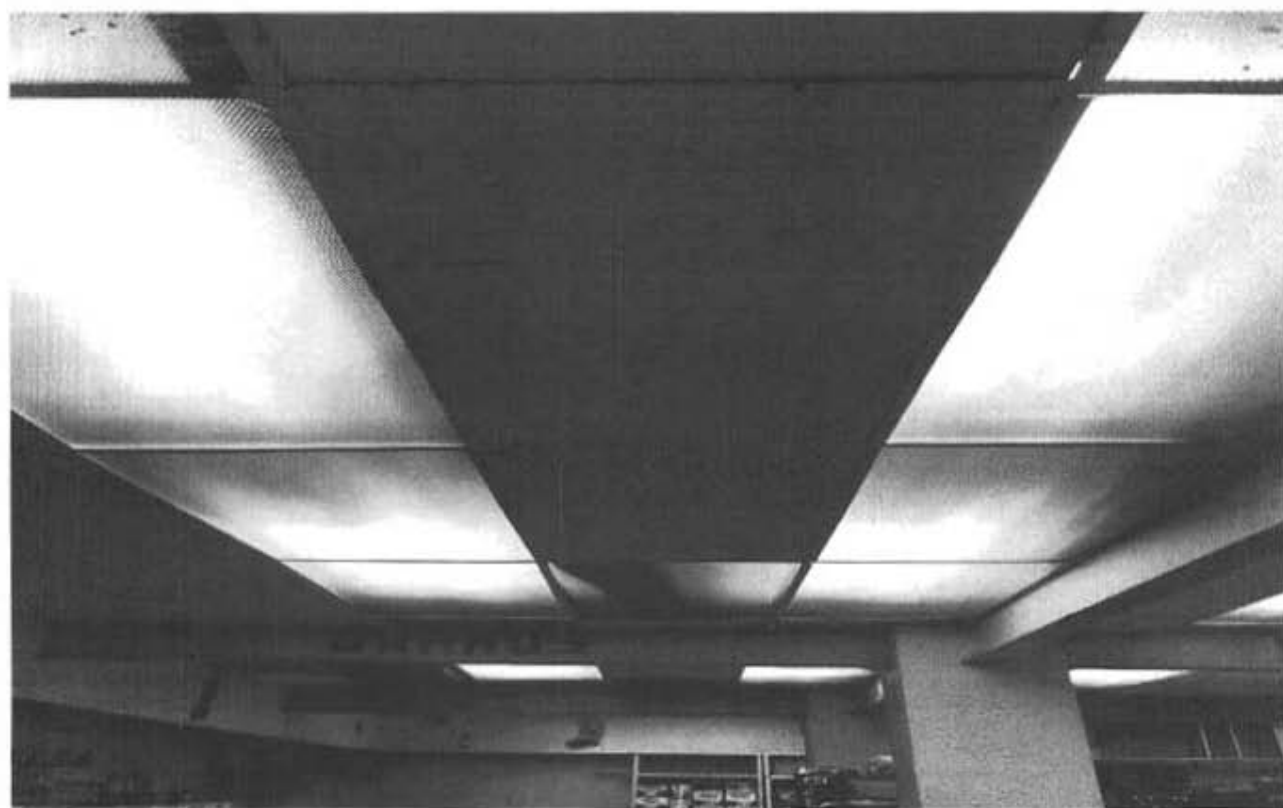
SE ANEXA REPORTE FOTOGRAFICO:

FIRMA DEL PROPIETARIO: _____ NO SE PRESENTÓ

ESCALERAS REPARADAS Y CON ANTIDERRAPANTE



LUMINARIAS NUEVAS



SÓTANO (BODEGA)



[Handwritten signature]



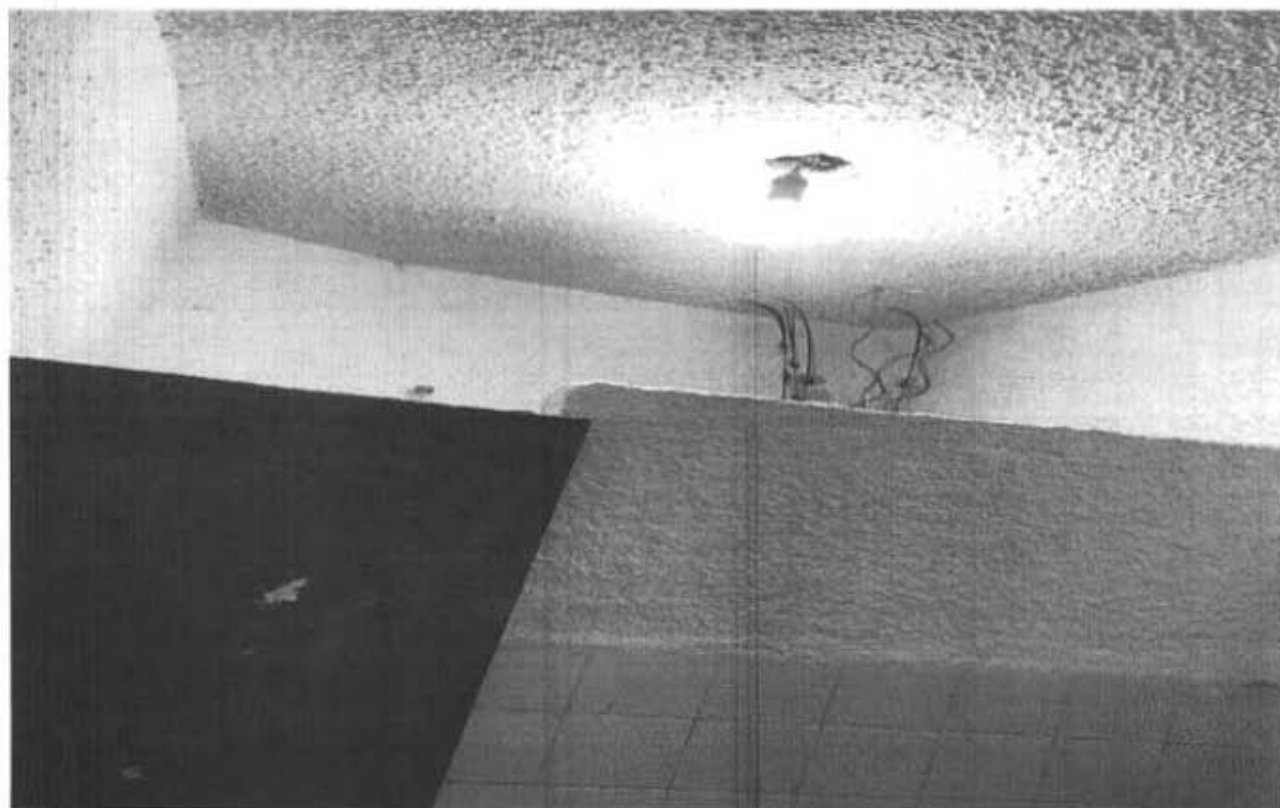
PISO EN MAL ESTADO



[Handwritten signature]



BAÑOS EN BUEN ESTADO



[Handwritten signature]