



Contrato de Arrendamiento Inmobiliario que celebran por una parte, el Instituto Mexicano del Seguro Social, en calidad de arrendatario, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL INSTITUTO", representado en este acto por el **C. DR. EDGAR JAVÁN VARGAS SALAZAR**, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Regional Colima y Apoderado Legal, y por la otra parte, **CORPORATIVO CRUZ DEL SUR S.A. DE C.V.**, representada en este acto por **MAURICIO CRUZ ESCOBAR**, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR", 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 **01 de enero del 2021**, "LAS PARTES" celebraron Contrato de Arrendamiento número **S1M0027**, con una vigencia del **01 de enero al 31 de diciembre del 2021**, respecto del inmueble ubicado en **Avenida de los Maestros No. 324, Colonia Huertas del Sol, Código postal 28035, en la Ciudad de Colima, Colima**, con una superficie rentable de **336.36 m²** y **04** cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de **\$14,406.00 (catorce Mil Cuatrocientos Seis pesos 00/100 M.N.)** más IVA, en apego al Dictamen de Justipreciación de Renta número Genérico **A-4855-E-GDL** y número Secuencial **02-11-0077**, de **15 Marzo 2011**, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

DECLARACIONES

I. Declara "EL INSTITUTO", por conducto de su representante que:

- I.1. Es un Organismo Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene a su cargo la Organización y Administración del Seguro Social que es el instrumento básico de la Seguridad Social, establecido como un servicio público de carácter nacional, en los términos de los artículos 4 y 5 de la Ley del Seguro Social.
- I.2. Está facultado para realizar todo tipo de actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines, de conformidad con el artículo 251, fracción IV, de la Ley del Seguro Social.
- I.3. Su apoderado legal, el **C. EDGAR JAVÁN VARGAS SALAZAR**, en su carácter de Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Regional **Colima**, 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), 6 fracción I, y 144 fracción I, del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y acredita su personalidad con el Testimonio de la Escritura Pública número **94,989**, de fecha **13 de febrero del 2020** otorgada ante la fe del





Lic. **Luis Ricardo Duarte Guerra**, Titular de la Notaría Pública número **24**, 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, inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE) con fecha **19 de febrero del 2020**, bajo el folio número **97-7-19022020-145406 y 97-7-19022020-145637**.

- 1.4. 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.
- 1.5. Celebra el presente Contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, Código Civil Federal, el ACUERDO por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales y demás disposiciones jurídicas aplicables emitidas por la Secretaría de la Función Pública y la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.
- 1.6. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente Contrato, cuenta con disponibilidad de recursos suficientes en la partida presupuestal 4206 1302 "Arrendamiento de Inmuebles", tal y como se establece en el Dictamen de Disponibilidad Presupuestal Previo número **0000003813-2022** de fecha **13 de enero del 2022 (Anexo Uno)**.

Asimismo, la cuenta se encuentra debidamente autorizada por su H. Consejo Técnico con fundamento en el artículo 264, fracción VI, de la Ley del Seguro Social.
- 1.7. La Jefatura de Servicios Administrativos y el **Departamento de Construcción y Planeación Inmobiliaria** en el Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Regional **Colima**, fungirán durante la vigencia del presente instrumento jurídico como administradores del Contrato.
- 1.8. Existe la necesidad de continuar arrendando el inmueble materia del presente Contrato, habiendo sido considerado en el "Programa de Arrendamiento de Inmuebles para el año 2022, IMSS-Arrendatario: Régimen Ordinario", autorizado por su H. Consejo Técnico, mediante Acuerdo número **ACDO.SA2.HCT.271021/285.P.DA**, dictado en la sesión ordinaria de fecha **27 de octubre del 2021**.
- 1.9. Cuenta con el siguiente Registro Federal de Contribuyentes **IMS-421231-145**.
- 1.10. Para los fines y efectos legales de este Contrato, señala como domicilio el ubicado en **Zaragoza No. 62**, Colonia Centro, Código Postal **28000**, en la **Ciudad de Colima, Colima**.





GOBIERNO DE
MÉXICO



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
ORGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCENTRALADA
REGIONAL COLIMA
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

No. de proveedor 0000081543
No. de Contrato S2M0024

II. Declara "EL ARRENDADOR" por conducto de su representante legal, que:

- II.1. Es una sociedad debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, según se acredita con el testimonio de la escritura pública número **7,223** de fecha **29 de Julio de 2002**, pasada ante la fe del Licenciado **Rogelio A. Gaitán y Gaitán**, Notario Público número **14**, de la Ciudad de **Villa de Álvarez, Colima**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con número de folio mercantil **50132-1** de fecha **09 de Septiembre de 2002**.
- II.2. Se encuentra representada para la celebración de este contrato por el C. **Mauricio Cruz Escobar**, quien acredita su personalidad en términos de la escritura pública número **7,223** de fecha **29 de Julio de 2002**, otorgada ante la fe del Licenciado **Rogelio A. Gaitán y Gaitán**, titular de la Notaría Pública número **14**, de la Ciudad de **Villa de Álvarez, Colima**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio con número de folio mercantil **50132-1** y se identifica con credencial para votar número [REDACTED] 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.
- II.3. Mediante Contrato Privado de Comodato de fecha **01 de febrero del 2019**, la persona moral **Corporativo Cruz del Sur, S.A. de C.V.**, adquirió mediante la figura jurídica de **Comodato**, el inmueble ubicado en **Avenida de los Maestros No. 324**, Colonia **Huertas del Sol**, Código Postal **28035**, en la Ciudad de **Colima, Colima**, con superficie de terreno de **605.69 m²**.
- II.4. El citado inmueble, ubicado en **Avenida de los Maestros No. 324**, Colonia **Huertas del Sol**, Código Postal **28035**, en la Ciudad de **Colima, Colima**, cuenta con una superficie construida de **336.36 m²**, un área rentable de **336.36 m²** y **04** cajones de estacionamiento.
- II.5. El inmueble objeto de este instrumento tiene el número de cuenta predial **02-01-04-133-011-000** y agua **0026749101** encontrándose al corriente en el pago de los mismos.
- II.6. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número **CCS020729L15** expedido por el Servicio de Administración Tributaria.
- II.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 [REDACTED] y fecha **06 de enero del 2022**, (**Anexo Dos**) 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 _____ de fecha _____, de conformidad con el artículo 32 D del Código Fiscal de la Federación, y del Acuerdo ACDO.SAI.HCT.101214/281.P.DIR del 10 de diciembre de 2014, (**Anexo**



Tres). (Sólo aplica para aquellos arrendamientos con montos superiores a \$300,000.00 más IVA). **EN EL PRESENTE CASO NO APLICA.**

- II.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 **CGRF/GSRyCF/GCPCyG/0000065631/2022**, de fecha **13 de enero del 2022**, (**Anexo Cuatro**) esto, en cumplimiento al Acuerdo por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de la situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de junio de 2017.
- II.9. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para su ocupación.
- II.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.
- II.11. Acepta sujetarse a la normatividad para el arrendamiento de inmuebles por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, establecida por la Secretaría de la Función Pública, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como a los Lineamientos y Políticas que la Coordinación Técnica de Administración de Activos de "EL INSTITUTO", aplicará en materia de arrendamiento inmobiliario, las cuales pueden ser consultadas en la siguiente liga:
<http://repositorio.imss.gob.mx/arrendamiento/Normatividad%20CTAA%202022/>
- II.12. Señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar el ubicado en **Av. Pablo Silva García Sur No. 115, Colonia Villa de Oro, Código Postal 28985 en la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima.**

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 **SIM0027**, 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:

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 **Avenida de los Maestros No. 324, Colonia Huertas del Sol, Código postal 28035, en la Ciudad de Colima, Colima**, el cual comprende una superficie rentable de **605.69 m²** y **04** cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

Segunda.- Acta administrativa de entrega recepción del "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 del "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 del "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 **Centro de Capacitación**.

"EL ARRENDADOR" se obliga a no estorbar, ni interferir de manera alguna en el uso del "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 del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que el primero tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

Cuarta.- Conservación del "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 del **"INMUEBLE"**, derivado de la remodelación y adecuación realizada por **"EL ARRENDADOR"** al **"INMUEBLE"**. **"EL INSTITUTO"** se compromete a realizar las reparaciones de aquellos deterioros mínimos que sean causados por las personas que ocupen el **"INMUEBLE"**.

Quinta.- De las mejoras, adaptaciones e instalaciones:

"EL ARRENDADOR" autoriza a **"EL INSTITUTO"** para que lleve a cabo las mejoras y adaptaciones mínimas, así como para que instale los equipos especiales en el **"INMUEBLE"**, 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 del **"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 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 Colima.

Séptima.- Importe de la renta:



“EL INSTITUTO” se compromete a pagar el mantenimiento del “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 al 31 de diciembre del 2022, forzoso para “EL ARRENDADOR” y voluntario para “EL INSTITUTO”.

“EL INSTITUTO” por causas de interés general o institucional, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir el arrendamiento del “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 del “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 del “INMUEBLE” cambien de adscripción.

En caso de que por necesidades del servicio, “EL INSTITUTO” requiera reducir la superficie del “INMUEBLE”, deberá realizar convenio modificatorio, en el que se establezca la superficie real que se ocupará, así como el nuevo monto de renta que se pagará, considerando el costo por metro cuadrado que para este Contrato es de \$23.78 (veintitrés pesos 78/100 m.n.) más IVA.

Décima Segunda.- Procedimiento de Rescisión del contrato:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de “EL ARRENDADOR” contenidas en el presente Contrato, podrá dar lugar a la rescisión del mismo a juicio de “EL INSTITUTO”, el cual en su caso dictará el acuerdo de Inicio de Procedimiento de Rescisión correspondiente, debidamente fundado y motivado, indicando el nombre de “EL ARRENDADOR”, así como los datos inherentes al “INMUEBLE” y al propio contrato.

“EL INSTITUTO” solicitará un informe por escrito a “EL ARRENDADOR”, señalando las causas de su presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales, derivado de reportes de usuarios del “INMUEBLE” 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, 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 encontrare cerrado el domicilio, la notificación se realizará por instructivo, el cual se fijará en un lugar visible del domicilio.
- e. De las diligencias en que conste la notificación, el **notificador** tomará razón por escrito, la cual deberá contener por lo menos:
 - i. El nombre de **"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 del **"INMUEBLE"**, y de ser procedente, la reparación de los daños y perjuicios causados a **"EL INSTITUTO"** por **"EL ARRENDADOR"**.
 7. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite.
- i. La resolución será notificada a **"EL ARRENDADOR"** dentro de los 5 (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 **Colima**.

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.

"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 del **"INMUEBLE"** a **"EL ARRENDADOR"**.

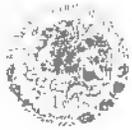
Décima Quinta.- Devolución del "INMUEBLE":

"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** (y el **Anexo Seis**, en su caso), tomando en cuenta el catálogo de fotografías en donde se observan las condiciones físicas en que se encuentra el mismo.

La devolución del **"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 Federal de Procedimientos Civiles, 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 **Colima**, renunciando al fuero que pudiera corresponderles, en razón de su domicilio presente o futuro.

Décima Octava.- Relación de Anexos:

Anexo Uno.- Dictamen Previo de Disponibilidad Presupuestal.

Anexo Dos.- Documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria, donde consta el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo.

Anexo Tres.- Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social. *(Este anexo en el caso de que el monto del contrato exceda de \$300,000.00) EN EL PRESENTE CASO NO APLICA.*

Anexo Cuatro.- Constancia de Situación Fiscal emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

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 cuadruplicado, en Colima, Colima, el día 01 de enero de dos mil veintidós, quedando un ejemplar en poder de "**EL ARRENDADOR**" y los restantes en poder de "**EL INSTITUTO**".



No. de proveedor 0000081543
No. de Contrato S2M0024

"EL INSTITUTO"

C. Dr. EDGAR JAVAN VARGAS SALAZAR
Apoderado Legal, Titular del
Órgano de Operación Administrativa
Desconcentrada

"EL ARRENDADOR"

C. MAURICIO CRUZ ESCOBAR
Administrador Único de
Corporativo Cruz del Sur, S.A. de C.V.

"Administradores del Contrato"

C. Dr. Daniel Padilla Cruz
Jefe de Servicios Administrativos del Órgano
de Operación Administrativa Desconcentrada

C. Ing. Jesús Helio Carmona Moreno
Jefe del Departamento de Construcción y
Planeación Inmobiliaria

"Testigo"

C. Lic. Luis Guillermo Pérez Medina
Jefe de la Oficina de Costos y Contratos

"Testigo"

C. Lic. Fernando García Robles
Jefe de Servicios de Desarrollo de Personal

"Validó"

Lic. Mario Villaseñor Castillejos
Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos

La validación de los aspectos jurídicos del presente documento se efectuó sin prejuzgar 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.

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato número **S2M0024** y número de proveedor **0000081543**, celebrado entre Corporativo Cruz del Sur, S.A. de C.V. y el Instituto Mexicano del Seguro Social.





GOBIERNO DE
MÉXICO



ORGANO OPERATIVO DE
ADMINISTRACION DESCONCENTRADA
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Departamento de Construcción y
Plancación Inmobiliaria
Oficina de Costos y Contratos

CONTRATO DE ARENDAMIENTO **S2M0024** CEDECCAL

ANEXO 1

Dictamen Previo de Disponibilidad Presupuestal





INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACION FINANCIERA
DELEGACION Colima
DICTAMEN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PREVIO

FOLIO: 000003813-2022

Dictamen de Inversion
[X] Dictamen de Gasto

Dependencia Solicitante: 06 Colima
0690E1 Oficina Delegacional Coli
130100 Depto Construc-Planeac Inmobili

Concepto: REQ. PARA RENOVACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL EDIF, QUE OCUPA EL CENTRO DE CAPACITACION, CTA 42061302 (Arrendamiento de inmuebles) SEGUN MEMO 017/2022 DE FECHA 12/01/2022 DEL DEPTO DE CONSTRUCCION Y P.I.

Fecha Elaboración: 13/01/2022

Total Comprometido (en pesos): \$ 200,532.00
Cuenta: 42061302 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Unidad de Información: 065801 Centro de Costos: 800201
Partida Presupuestaria SHCP:

Table with 13 columns for months (ENE to DIC) and a total column. Rows include 'COMPROMETIDO MENSUAL (en miles de pesos)' and 'DISPONIBLE (en miles de pesos)'. Values range from 0.0 to 33.4.

El presente documento de existencia de respaldo presupuestario se emite en términos de lo señalado en numeral 7.2.10 de la Norma Presupuestaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), y de lo establecido en el artículo 8°, 144 y 148 del Reglamento Interior del IMSS, responsabilidad del área solicitante el destino y aplicación de los recursos. También se informa que este documento únicamente tendrá validez para el ejercicio fiscal en curso, y que con base en la revisión que se efectuó en el Sistema Financiero PREI-Millennium, 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

THALIA ALEJANDRA AVILA FLORES
THALIA ALEJANDRA AVILA FLORES

Table with columns DIA, MES, AÑO. Below it: DICTAMINADO DEFINITIVO

DICTAMEN DEFINITIVO

Form box containing fields for 'CONTRATO No.' and 'IMPORTE DEFINITIVO (EN PESOS)'. The amount field shows 200,532.00.



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DIRECCION DE FINANZAS
UNIDAD DE OPERACIÓN FINANCIERA
DELEGACIÓN Colima
ANEXO A: DETALLE DE LINEAS DEL DICTAMEN

Fecha Ejec: 14-JAN-2022

Hora: 08:32 AM

ID Reporte: IMKK004

No. Pag 2 / 2

UN: IMSSR

NRO DICTAMEN: 0000003813-2022

FECHA DICTAMEN: 13/01/2022

Nro Línea	Cuenta Contable	Centro de Costo	Unidad de Explotación	Unidad de Información	Proyecto	Fecha de Presupuesto	Importe Original	Importe Definitivo
1	42061302	800201	06	065801	N/A	01/02/2022	16,711.00	16,711.00
2	42061302	800201	06	065801	N/A	01/03/2022	16,711.00	16,711.00
3	42061302	800201	06	065801	N/A	01/04/2022	16,711.00	16,711.00
4	42061302	800201	06	065801	N/A	01/05/2022	16,711.00	16,711.00
5	42061302	800201	06	065801	N/A	01/06/2022	16,711.00	16,711.00
6	42061302	800201	06	065801	N/A	01/07/2022	16,711.00	16,711.00
7	42061302	800201	06	065801	N/A	01/08/2022	16,711.00	16,711.00
8	42061302	800201	06	065801	N/A	01/09/2022	16,711.00	16,711.00
9	42061302	800201	06	065801	N/A	01/10/2022	16,711.00	16,711.00
10	42061302	800201	06	065801	N/A	01/11/2022	16,711.00	16,711.00
11	42061302	800201	06	065801	N/A	01/12/2022	33,422.00	33,422.00
TOTALES							200,532.00	200,532.00



GOBIERNO DE
MÉXICO



ORGANO OPERATIVO DE
ADMINISTRACION DESCONCENTRADA
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Departamento de Construcción y
Planeación Inmobiliaria
Oficina de Costos y Contratos

CONTRATO DE ARENDAMIENTO **S2M0024** CEDECCAL

ANEXO 2

Constancia de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales ante el SAT



gob mx

Servicio de Administración Tributaria

Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales

Folio

Clave de R.F.C.

CCS020729L15

Nombre, Denominación o Razón social

CORPORATIVO CRUZ DEL SUR SA DE CV

Estimado contribuyente

Respuesta de opinión:

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

En los controles electrónicos institucionales del Servicio de Administración Tributaria, se observa que en el momento en que se realiza esta revisión, se encuentra al corriente en el cumplimiento de los puntos que se revisa la opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, contenidos en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Por lo que se emite esta opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales, en sentido POSITIVO. 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.

Revisión practicada el día 06 de enero de 2022, a las 13:48 horas

Notas

1.- La opinión del cumplimiento, se genera atendiendo a la situación fiscal del contribuyente en los siguientes sentidos: POSITIVA. - Cuando el contribuyente está inscrito y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022; NEGATIVA. - Cuando el contribuyente no esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que se consideran en los numerales 1 a 12 de la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022; INSCRITO SIN OBLIGACIONES.- Cuando el contribuyente está inscrito en el RFC pero no tiene obligaciones fiscales.

2.- Para estímulos o subsidios, la opinión que se genere indicando que es Inscrito SIN OBLIGACIONES fiscales, se tomará como Positiva cuando el monto del subsidio no rebase de 40 UMAS elevado al año, en caso contrario se considera como resultado Negativo.

3.- La presente opinión se emite considerando lo establecido en la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.

Cadena Original

||CCS020729L15|22NA0562078|06-01-2022|P||00001088888800000031||

Sello Digital



GOBIERNO DE
MÉXICO

HACIENDA



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.

gob mx

Servicio de Administración Tributaria

Notas

- 4.- Tratándose de estímulos o subsidios, tiene una vigencia de 3 meses contada a partir del día en que se emite según lo establecido en la regla 2.1.28. y 30 días naturales a partir de su emisión para trámites diferentes al señalado, de acuerdo a la regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022.
- 5.- La opinión que se genere indicando que es INSCRITO SIN OBLIGACIONES fiscales, se considera Opinión Negativa para efectos de contratación de adquisiciones, arrendamientos, servicios u obra pública.
- 6.- La presente opinión se emite de conformidad con lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, regla 2.1.37. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022 y no constituye respuesta favorable respecto a contribuyentes que se ubican en los supuestos del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.

Este servicio es gratuito, en el SAT nuestra misión es servirle.

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, 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 Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de su preferencia y/o a través del Portal del SAT.

Cadena Original

||CCS020729L15|22NA0562078|06-01-2022|P||00001088888800000031||



Sello Digital



GOBIERNO DE MÉXICO

HACIENDA



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



ORGANO OPERATIVO DE
ADMINISTRACION DESCONCENTRADA
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Departamento de Construcción y
Planeación Inmobiliaria
Oficina de Costos y Contratos

CONTRATO DE ARENDAMIENTO **S2M0024** CEDECCAL

ANEXO 3

Constancia de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en materia de Seguridad Social





GOBIERNO DE
MÉXICO



ORGANO OPERATIVO DE
ADMINISTRACION DESCONCENTRADA
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Departamento de Construcción y
Planeación Inmobiliaria
Oficina de Costos y Contratos

EN EL PRESENTE CASO NO APLICA





GOBIERNO DE
MÉXICO



ORGANO OPERATIVO DE
ADMINISTRACION DESCONCENTRADA
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Departamento de Construcción y
Planeación Inmobiliaria
Oficina de Costos y Contratos

CONTRATO DE ARENDAMIENTO **S2M0024** CEDECCAL

ANEXO 4

Constancia de Situación Fiscal emitida por el INFONAVIT





Coordinación General de Recaudación Fiscal
Gerencia Senior de Recaudación y Cobranza Fiscal
Gerencia de Cobro Persuasivo, Coactivo y Garantías

Oficio: CGRF/GSRyCF/GCPCyG/0000065631/2022

Asunto: Constancia de Situación Fiscal.

Ciudad de México, a 13 de Enero de 2022.

RAZON SOCIAL: CORPORATIVO CRUZ DEL SUR SA DE CV

NRP: [REDACTED]

Presente.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en su carácter de organismo fiscal autónomo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30, segundo párrafo, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, a través de la Gerencia de Cobro Persuasivo, Coactivo y Garantías perteneciente a la Gerencia Senior de Recaudación y Cobranza Fiscal, y de conformidad con lo establecido en los artículos 4 fracción VII, 5 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 20 de junio de 2008, modificado mediante Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de dicho Ordenamiento, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de julio de 2017, emite la presente constancia de situación fiscal en materia de aportaciones y amortizaciones patronales frente al Infonavit, de conformidad con lo estipulado en el artículo 3 fracción IV, del referido Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en Materia de Facultades como Organismo Fiscal Autónomo, conforme a lo siguiente:

Del análisis practicado en los sistemas de este Instituto se advierte que **CORPORATIVO CRUZ DEL SUR SA DE CV**, con Número de Registro Patronal [REDACTED] **NO se identificaron adeudos ante el Infonavit**, mismo que se encuentra al corriente en sus obligaciones que señala el artículo 29 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de aportar el cinco por ciento de los salarios cubiertos a sus trabajadores y de retener y enterar los descuentos para amortizaciones de crédito, hasta el 05 bimestre 2021.

Lo anterior, sin perjuicio de que este Instituto como Organismo Fiscal Autónomo, se reserva el ejercicio de sus facultades en su carácter de Autoridad Fiscal, previstas en el Código Fiscal de la Federación y la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en caso de que surgiera información complementaria y/o ajustes que modificaran la cuenta de los periodos revisados, al emitir la presente constancia.

Cabe mencionar, que el presente documento es de carácter meramente informativo, por lo que no constituye acto o resolución de carácter fiscal, no determina cantidad alguna a pagar, ni genera derechos.

Atentamente

Lic. Eduardo Jolly Zarazua
Gerente de Cobro Persuasivo, Coactivo y Garantías





GOBIERNO DE
MÉXICO



ORGANO OPERATIVO DE
ADMINISTRACION DESCONCENTRADA
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Departamento de Construcción y
Planeación Inmobiliaria
Oficina de Costos y Contratos

CONTRATO DE ARENDAMIENTO **S2M0024** CEDECCAL

ANEXO 5

Acta Administrativa de Recepción del
inmueble, acompañada de planos
arquitectónicos y catálogo de fotografías.

ACTA ADMINISTRATIVA DE ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE

En la Ciudad de Colima, Colima, siendo las 14:00 horas del día 03 de enero de 2022, reunidos por el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Dr. Daniel Padilla Cruz, Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos y Administrador del contrato, en lo subsecuente "La Arrendataria", y el **Lic. Mauricio Cruz Escobar**, Administrador único de "**CORPORATIVO CRUZ DEL SUR, S. A. DE C.V.**" propietaria del inmueble en lo sucesivo "El Arrendador", declaran que se entrega el inmueble ubicado en **Avenida de los Maestros Numero 324, Colonia Huertas del Sol, Código Postal 28035, en la Ciudad de Colima, Colima**, en las condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado óptimo para su uso como **Centro de Capacitación**.

Manifiestan las partes que el citado inmueble objeto de arrendamiento, **SE RECIBE SIN NINGÚN DE TIPO MOBILIARIO**, por lo que no aplica levantar inventario o descripción en el contrato de arrendamiento correspondiente.

Quedando las partes conformes con la entrega recepción descrita anteriormente, se firma la presente Acta, sin responsabilidad alguna presente o futura para el "INSTITUTO" y se imprime en cinco ejemplares.

Por "El Arrendador"



C. Mauricio Cruz Escobar

Administrador Único de Corporativo
Cruz del Sur S.A. de C.V.

Por "La Arrendataria"



Dr. Daniel Padilla Cruz
Titular de la Jefatura de Servicios
Administrativos y Administrador del
contrato

Testigos

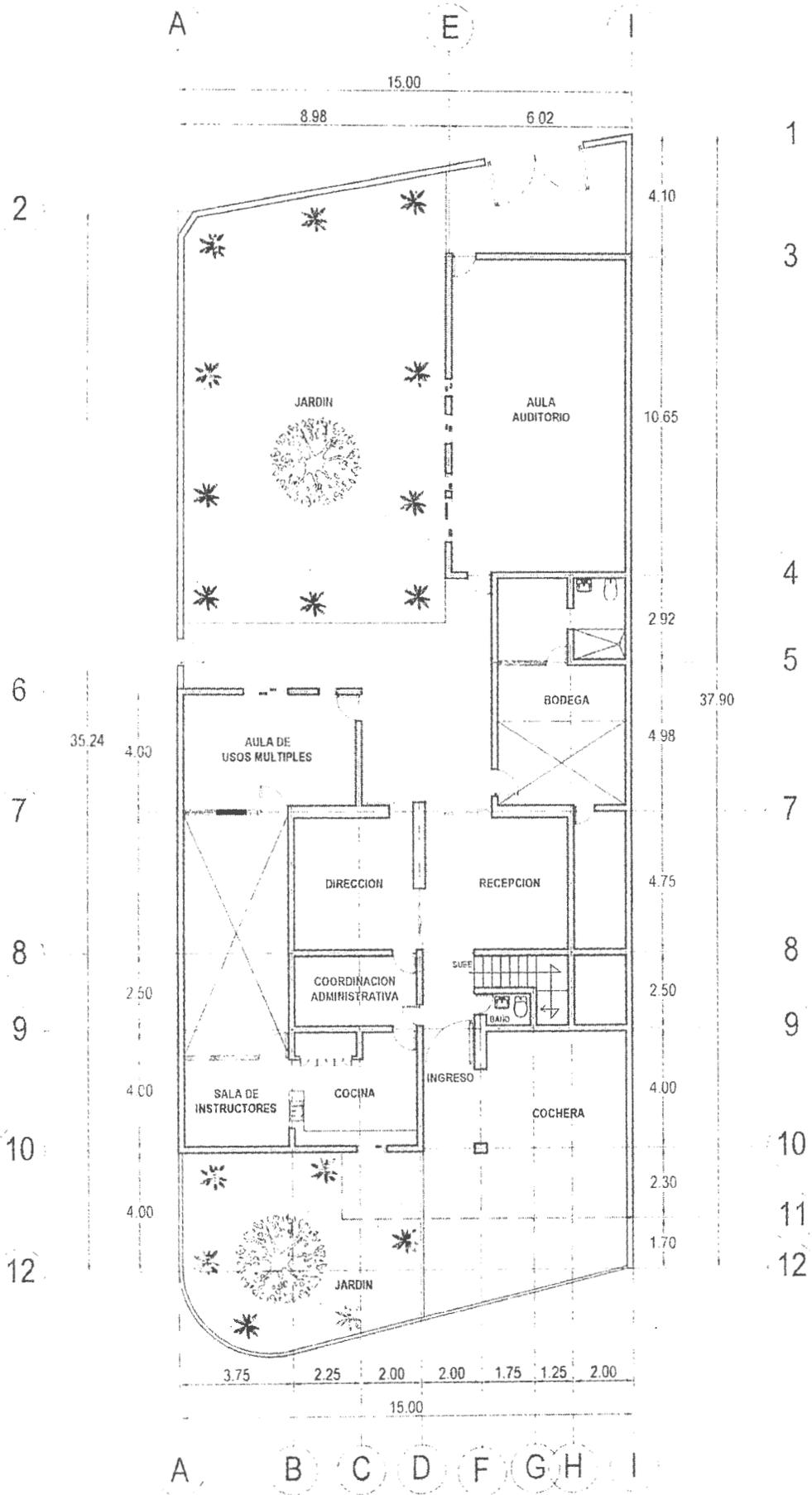


Ing. Magnolia Ayala Delgado
Jefa del Departamento de
Conservación y Servicios Generales



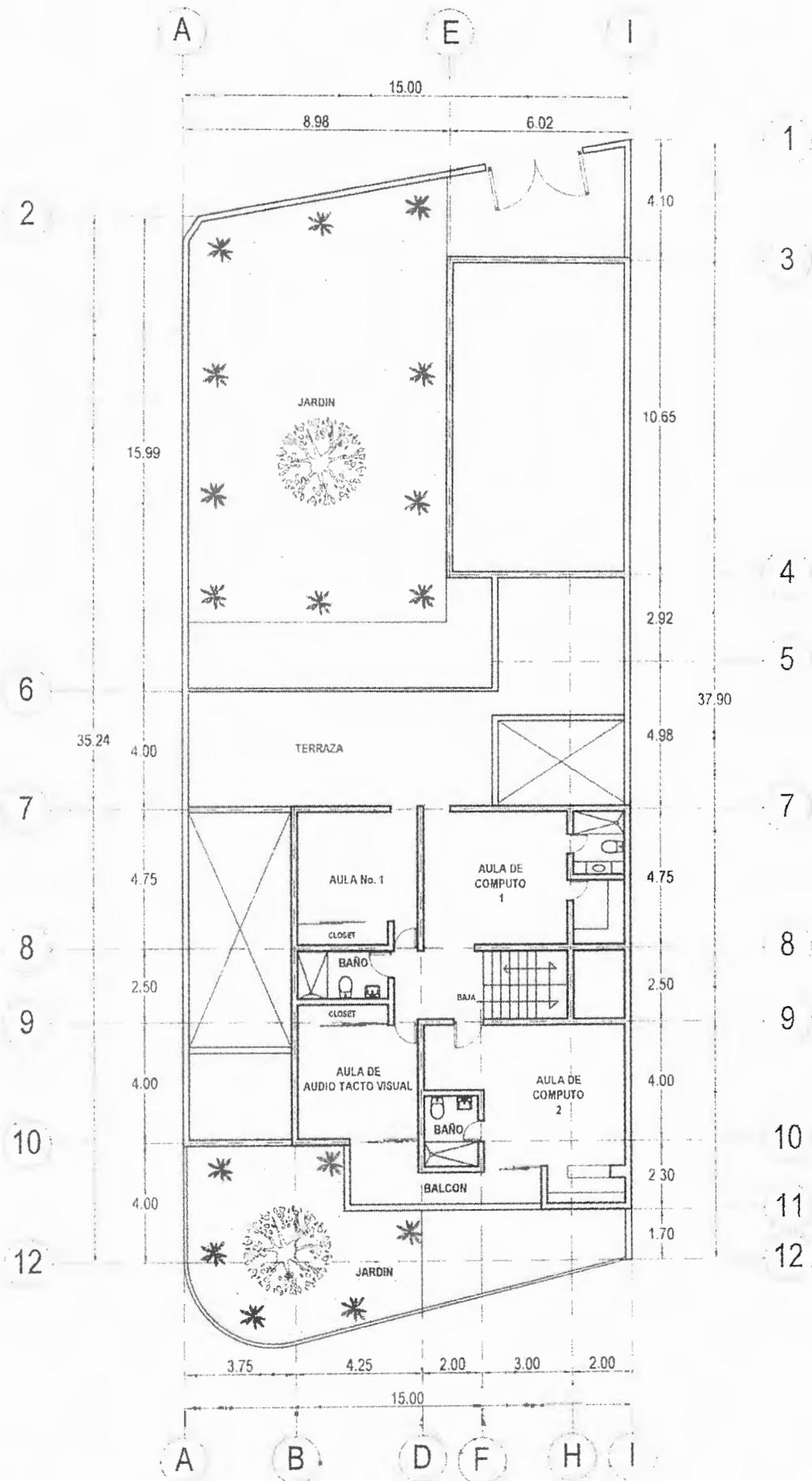
Ing. Jesús Helio Carmona Moreno
Jefe del Departamento de Construcción
y Planeación Inmobiliaria

CENTRO DE CAPACITACION I.M.S.S. - S.N.T.S.S. COLIMA



PLANTA ARQUITECTONICA BAJA

CENTRO DE CAPACITACION I.M.S.S. - S.N.T.S.S. COLIMA



PLANTA ARQUITECTONICA ALTA



**GOBIERNO DE
MÉXICO**



ORGANO OPERATIVO DE
ADMINISTRACION DESCENTRALADA
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Departamento de Construcción y
Planeación Inmobiliaria
Oficina de Costos y Contratos

**REPORTE FOTOGRAFICO
CEDECAL COLIMA
AV DE LOS MAESTROS 324, COL. HUERTAS DEL SOL**





**GOBIERNO DE
MÉXICO**



ORGANO OPERATIVO DE
ADMINISTRACION DESCONCENTRADA
JEFATURA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Departamento de Construcción y
Planeación Inmobiliaria
Oficina de Costos y Contratos



Av. Dámaso Méndez No. 149, Col. Jardines de la Cortagidora, C.P. 28000, Ciudad de Colima
Tel. 312 430 6462 www.imss.gob.mx

