



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN POR UNA P ARTE, EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, A TRAVÉS DE LA UNIDAD DEL PROGRAMA IMSS-BIENESTAR, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL INSTITUTO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL DR. MANUEL CERVANTES OCAMPO, TITULAR DE LA UNIDAD DEL PROGRAMA IMSS-BIENESTAR EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, Y POR LA OTRA PARTE, LA INMOBILIARIA HIDAKA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL LA C. LUZ LILIANA LUCIO ESCALERA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

Único. Con fecha 04 de enero de 2023, "**LAS PARTES**" celebraron Contrato de Arrendamiento número S3M0001, respecto del inmueble ubicado en la calle de Havre número 07, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, con una superficie rentable de 3,490 m² y 06 cajones de estacionamiento, pactando una renta mensual de \$827,700.00 (Ochocientos veintisiete mil setecientos pesos 00/100 M.N.) más IVA, en apego al 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 del 04 de octubre de 2022.

DECLARACIONES

- I. Declara "EL INSTITUTO":**
- I.1.** Que es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Federal 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.** Mediante la Escritura Pública N°. 81,314 de fecha 13 de enero de 2023, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Soto Sobreira y Silva, Notario Público Número 13 en la Ciudad de México, le fueron conferidas al **Dr. Manuel Cervantes Ocampo**, Titular de la Unidad del Programa IMSS-Bienestar, entre otras, las facultades legales suficientes para la celebración de instrumentos consensuales necesarios para la operación de la Unidad a su cargo, sin que a la fecha le hayan sido revocadas, modificadas, ni restringidas en forma alguna.
 - I.3.** Que 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.4.** Que la Coordinación de Finanzas e Infraestructura interviene en la suscripción del presente instrumento jurídico como Administrador del Contrato, auxiliándose de la Jefatura de Servicios Generales, como Área Responsable de dar el seguimiento y verificación del cumplimiento de los derechos y obligaciones establecidos en este instrumento jurídico.
 - I.5.** Que para el cumplimiento de sus fines requiere del inmueble, con la ubicación y condiciones apropiadas como lo es el inmueble objeto de este contrato.



Contrato No. S4M0002

- I.6.** Celebra el presente Contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria (LFPRH) y su Reglamento, Ley General de Bienes Nacionales, Ley Federal de Procedimiento Administrativo, Código Civil Federal, el Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales y demás disposiciones jurídicas aplicables emitidas por la Secretaría de la Función Pública y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- I.7.** Que para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal 42061302 "Arrendamiento de Inmuebles y cajones de estacionamiento". Asimismo, la cuenta se encuentra debidamente autorizada por el H. Consejo Técnico con fundamento en el artículo 264, fracción VI de la Ley del Seguro Social.
- I.8.** Que existe la necesidad de continuar arrendado el inmueble materia del presente contrato, habiendo sido considerado en el Programa de Arrendamiento Inmobiliario 2024, autorizado por su H. Consejo Técnico, con Acuerdo ACDO.SA2.HCT.250723/193. P.DA en la sesión ordinaria celebrada el 25 de julio de 2023.
- I.9.** Que desde el año de 2014, "**EL INSTITUTO**" ha celebrado Contrato de Arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en la Calle Havre No. 07, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600 en la Ciudad de México, dando continuidad a la ocupación, manteniéndose las mismas condiciones del objeto del arrendamiento.
- I.10.** Que el 09 de octubre de 2023, fue publicado 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 párrafo segundo del artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales (Acuerdo).
- I.11.** Que para efectos del establecimiento de rentas, el presente contrato cumple con las disposiciones en la materia, sujetándose a lo dispuesto en los artículos 160 del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, y con base en la justipreciación de renta del inmueble objeto del presente Contrato, emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, con el número Genérico EA-1004945-B y Secuencial número 114681.
- I.12.** Que para los fines y efectos legales de este contrato, señala como domicilio el ubicado en la Calle Havre No. 07, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600 en la Ciudad de México.

II. Declara "EL ARRENDADOR":

- II.1** Que la persona moral señalada en el proemio del presente contrato es propietario del inmueble ubicado en la Calle Havre número 7, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600 en la Ciudad de México, con una superficie rentable de 3,490 m², tal y como se acredita en términos del Testimonio Notarial número 24,778 de fecha 26 de agosto de 2008, pasada ante la fe del Notario Público número 152 de la Ciudad de México, Lic. Jorge A.D. Hernández A.
- II.2** La C. Luz Liliana Lucio Escalera en su carácter de apoderado legal, acredita su personalidad en términos del testimonio de la escritura pública número 107,000 de fecha 21 de agosto de 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Erik Namur Campesino, titular de la Notaría Pública número 94, en la Ciudad de México, 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** Que Inmobiliaria Hidaka, S.A. de C.V., es una empresa debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, según se acredita con el Testimonio de la Escritura Pública número 23,031, de fecha 29 de noviembre de 2006, pasada ante la fe del Notario Público número 152 del Distrito Federal, Lic. Jorge A.D. Hernández A, inscrita en el Registro Público del Comercio, en Folio Mercantil número 359432 de fecha 31 de enero de 2007.
- II.4** Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número **IHI-0611293-Y4** y que, de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, ha presentado en tiempo y forma las declaraciones por impuestos federales correspondientes a los últimos cuatro años, lo que declara bajo protesta de decir verdad.
- II.5** El inmueble objeto de este instrumento tiene el número de cuenta predial 011190140001 encontrándose al corriente del pago del mismo.
- II.6** Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- II.7** Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguno de los propietarios, socios de la empresa Inmobiliaria Hidaka, S.A. de C.V., y ninguno de los apoderados desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentran inhabilitados para el servicio público.
- II.8** Que cuenta con el documento correspondiente, vigente y expedido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), relativo a la opinión sobre el cumplimiento de sus obligaciones fiscales en sentido positivo con número de folio 24NA1106279 de fecha 08 de enero de 2024 (Anexo Tres), conforme a lo dispuesto por la Regla 2.1.37 de la Resolución Miscelánea Fiscal 2022 y de conformidad con el artículo 32 D del Código Fiscal de la Federación, del cual presenta copia a "**EL INSTITUTO**" para efectos de la suscripción del presente contrato.
- II.9** Que manifiesta no contar con trabajadores a su cargo, por lo que, mediante consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones en materia de Seguridad Social, se hace constar que no se encontró registro patronal asociado a su RFC, por lo que no se emite opinión de cumplimiento de obligaciones en materia de seguridad social; exhibiéndose dicho resultado bajo el folio número 17047566760871041835534 del 08 de enero de 2024, así como de la consulta al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores oficio CGRF/GSRyCF/GCPCyG/0000077628/2024 del 08 de enero de 2024 (Anexo Tres).
- II.10** Que señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar el ubicado en el inmueble marcado con número 18 de la calle azafrán, piso 1, interior B, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, 08400, en la Ciudad de México.
- II.11** Que 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 Hacienda y Crédito Público, así como a los Lineamientos y Políticas que la Coordinación Técnica de Administración de Activos que "**EL INSTITUTO**" aplicará en materia de arrendamiento inmobiliario.

III. Declaran "LAS PARTES":

- III.2.** Que en el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- III.3.** Que es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:



CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE.

Con la firma de este contrato, “**EL ARRENDADOR**” concede el arrendamiento a “**EL INSTITUTO**” el inmueble ubicado en el número 07 de la Calle Havre, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, en la Ciudad de México el cual comprende una superficie rentable de 3490 m² y 06 cajones de estacionamiento, en lo sucesivo “**EL INMUEBLE**”.

SEGUNDA.- ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.

“**EL ARRENDADOR**” reconoce haber entregado a “**EL INSTITUTO**” el inmueble señalado en la Cláusula Primera, en las condiciones físicas que se especifican en el acta circunstanciada del inmueble identificado como **Anexo 2** del presente Contrato, la cual se encuentra debidamente firmada por los contratantes y acompañada de los planos arquitectónicos correspondientes e imagen fotográfica actual en las cuales se observan las condiciones físicas en las que “**EL INSTITUTO**” recibe “**EL INMUEBLE**”.

TERCERA.- USO DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de este contrato se destinará para los fines y usos que “**EL INSTITUTO**” libremente determine, en la inteligencia de que su destino inmediato es para oficinas administrativas.

“**EL ARRENDADOR**” se obliga a no estorbar, ni interferir de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables.

“**EL ARRENDADOR**” autoriza a “**EL INSTITUTO**” para permitir a terceros el uso parcial del inmueble, a título gratuito u oneroso, sin que el primero tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto, en la inteligencia de que “**EL INSTITUTO**” pagará a “**EL ARRENDADOR**” el importe íntegro de la renta mensual pactada.

CUARTA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

“**EL ARRENDADOR**” hará las reparaciones mayores necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días hábiles contados a partir de que “**EL INSTITUTO**” notifique por escrito a “**EL ARRENDADOR**” dicha circunstancia; si una vez transcurrido dicho plazo “**EL ARRENDADOR**” no ha realizado las reparaciones, “**EL INSTITUTO**” quedará autorizado 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 “**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, así como para que se instalen los equipos especiales en el inmueble arrendado, reconociendo que “**EL INSTITUTO**” por dichas causas no incurre en responsabilidad alguna



por los trabajos que realice, al no modificar o afectar la estructura original, instalaciones y equipos propios del inmueble. Para la realización de cualquier otra obra, "**EL INSTITUTO**" solicitará por escrito la autorización de "**EL ARRENDADOR**".

"**EL INSTITUTO**" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que haya realizado o realice con sus propios recursos, así como los bienes muebles que introduzca en la localidad arrendada, y podrá retirarlas en cualquier momento durante la vigencia o la conclusión del arrendamiento sin requerir del consentimiento de "**EL ARRENDADOR**"; estas adaptaciones e instalaciones podrán quedar 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**".

Durante el período de vigencia estipulada en el presente Contrato, "**EL INSTITUTO**" podrá realizar las mejoras y adaptaciones necesarias para el debido cumplimiento de los objetivos para el cual fue creado y conforme a sus facultades.

SEXTA.- SINIESTROS.

"**EL INSTITUTO**" no será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o de fuerza mayor, con apoyo en lo dispuesto por los artículos 2436 y 2483, fracción VI del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables a "**EL INSTITUTO**", "**EL ARRENDADOR**" lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, sin embargo, deberá llevarse a cabo el mismo procedimiento que se prevé en la cláusula cuarta, es decir dar aviso al arrendador para que este lleve a cabo dichas reparaciones en un término de 8 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se le notifique y en caso contrario, entonces si aplicar el descuento, siempre que a juicio de "**EL INSTITUTO**" así convenga a sus intereses. "**LAS PARTES**" convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se pueda seguir utilizando el inmueble, se dará por terminado anticipadamente el Contrato.

En caso de sismo, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o de fuerza mayor, "**EL ARRENDADOR**" está obligado a entregar a "**EL INSTITUTO**" un dictamen estructural avalado por un **Director Responsable de Obra o Corresponsable de Estructuras, con autorización vigente por el Gobierno de la Ciudad de México**, actualizado dentro de los 10 días hábiles posteriores al suceso.

SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA.

"**EL INSTITUTO**" pagará a "**EL ARRENDADOR**" o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de **\$827,758.00 (OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado, a partir de la fecha estipulada en la Cláusula Décima del presente instrumento, tomando como referencia el monto que señala el Dictamen de Justipreciación de Renta Electrónico número Genérico EA-1004945 y Secuencial número 9956 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

"**EL INSTITUTO**" manifiesta que el dictamen de justipreciación de renta electrónico descrito en el numeral I.11 del apartado de Antecedentes, se obtuvo de forma temporal en tanto se contaba con las condiciones para la solicitud de dictamen de justipreciación de renta tradicional en términos de lo dispuesto en el artículo 3 del Acuerdo, así como a las fechas para



la emisión de dicho documento por parte del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN); por lo que una vez que se obtenga el dictamen de justipreciación tradicional y el monto de la renta sea distinto al arrojado en el dictamen de justipreciación electrónico, **"LAS PARTES"** acuerdan llevar a cabo la modificación respectiva mediante la celebración del convenio modificatorio en el que se establezca el monto de renta mensual determinado por el INDAABIN, mismo que comenzará a aplicarse en el mismo mes de su emisión. Lo anterior, siempre y cuando no exceda de los montos autorizados por el H. Consejo Técnico mediante Acuerdo ACDO.SA2.HCT.250723/193. P.DA en la sesión ordinaria celebrada el 25 de julio de 2023.

OCTAVA.- FORMA DE PAGO.

"EL INSTITUTO" se obliga a efectuar el pago de la renta por mensualidades vencidas, a los (20) días naturales posteriores al mes siguiente al que corresponda la renta, una vez que se cumplimenten los supuestos en las Cláusulas Cuarta y Séptima del presente instrumento, previa presentación de los CFDI's correspondientes en las oficinas de **"EL INSTITUTO"** ubicadas en el número 7 de la Calle Havre, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600 en la Ciudad de México, a través del esquema electrónico interbancario que **"EL INSTITUTO"** tiene en operación; acompañados del resultado de la consulta al módulo de opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social, documento vigente expedido por el Servicio de Administración Tributaria en donde consta el cumplimiento de obligaciones fiscales en sentido positivo, así como la opinión positiva emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en su caso.

En virtud de lo anterior, **"EL ARRENDADOR"** acepta que **"EL INSTITUTO"** efectúe el pago a través de transferencia electrónica a la cuenta proporcionada para dichos efectos; 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 2024, 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.- VICENCIA DEL CONTRATO.

La vigencia del presente contrato será del **01 de enero al 31 de diciembre del 2024**, forzoso para **"EL ARRENDADOR"** y voluntario para **"EL INSTITUTO"**.

"EL INSTITUTO" por causas de interés general o institucional, podrá dar por terminado en cualquier momento el arrendamiento de cualquiera de los pisos o la totalidad del inmueble



dando aviso por escrito a "**EL ARRENDADOR**" con por lo menos (30) treinta días de anticipación.

DÉCIMA PRIMERA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO.

"**LAS PARTES**" convienen en 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**", determine reducir la superficie rentada, deberá realizar el convenio modificatorio en el que se establezca la superficie real que se ocupará, considerando el costo de metro cuadrado establecido en este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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 quince (15) 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 aquél, 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 cinco (5) días hábiles a aquél en que se acuerde el Inicio del Procedimiento de Rescisión del contrato, notificará éste a "**EL ARRENDADOR**", indicándole que dispone de quince (15) 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 ARRENDADOR**", y de no encontrarse, "**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 y firma del interesado o su apoderado legal.
 - 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 autógrafo 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 cinco (5) 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 cinco (5) 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 diez (10) días hábiles, la cual deberá contener lo siguiente:
1. Nombre de “**EL ARRENDADOR**”.
 2. El análisis de las cuestiones planteadas por “**EL ARRENDADOR**”, en su caso.
 3. La valoración de las pruebas aportadas.
 4. Los fundamentos y motivos que sustenten la resolución.
 5. La declaración sobre la procedencia de la rescisión del contrato.
 6. Los términos, en su caso, para llevar a cabo la entrega 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 autógrafo del servidor público competente que la emite.
- i. La resolución será notificada a “**EL ARRENDADOR**” dentro de los cinco (5) 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**" al presente instrumento, "**EL INSTITUTO**" aplicará lo establecido en el Código Civil Federal en los artículos 1839, 1840 y 1844 y demás artículos que resulten aplicables.

"LAS PARTES" acuerdan que de presentarse el supuesto establecido en la Cláusula Cuarta del presente contrato, en el sentido de que no obstante de que "**EL ARRENDADOR**" cuenta con un plazo de diez días naturales para efectuar las reparaciones mayores necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio para el uso estipulado, así como de no realizar aquellas reparaciones urgentes e indispensables, de no realizarlas, salvo los casos en los que exista justificación por su atraso, derivado de caso fortuito o fuerza mayor o que los trabajos requieran horarios especiales para evitar suspender los servicios prioritarios que realizan las áreas instaladas en el inmueble, previa autorización de "**EL INSTITUTO**", éste aplicará un 2.5% al importe de la renta mensual sin incluir el I.V.A. por cada día de atraso por concepto de pena convencional, quedando autorizado "**EL INSTITUTO**" para aplicarlas y deducir su monto del importe de la o (las) renta(s) del mes(es) posterior(es) a su generación, así como los gastos que se efectúen por la reparación.

Cuando por causa del incumplimiento por parte de "**EL ARRENDADOR**" se tenga que aplicar la pena convencional por más de una ocasión, "**EL INSTITUTO**" podrá iniciar el procedimiento de rescisión del contrato, aplicándose lo descrito en la cláusula **Décima Segunda Procedimiento de Rescisión del Contrato.**

DÉCIMA CUARTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN.

A la terminación o rescisión del presente Contrato, "**EL INSTITUTO**" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que ocurra la desocupación de "**EL INMUEBLE**" y firme por ambas partes, el Acta de Entrega recepción del inmueble a satisfacción de los contratantes.

DÉCIMA QUINTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

"EL INSTITUTO" se obliga a devolver el inmueble a "**EL ARRENDADOR**" con el deterioro natural causado por el uso, en su caso, deberá restablecerlo al estado en que se recibió, de conformidad con las especificaciones referidas en el Anexos 2 y según el catálogo de fotografías plasmadas en el Apéndice b), en el cual se observan las condiciones físicas en que se recibe "**EL INMUEBLE**".

La devolución de "**EL INMUEBLE**" la realizará "**EL INSTITUTO**" mediante la firma del 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 de la ley federal de presupuesto y responsabilidad hacendaria y su reglamento, la Ley Federal de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal, del Código Federal de Procedimientos Civiles, de la Ley General de Procedimiento Administrativo y del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, texto vigente, así como de las disposiciones que al efecto emita la Secretaría de la Función Pública.



DÉCIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN.

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, “**LAS PARTES**” se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales competentes en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles, en razón de sus domicilios presentes o futuros.

DÉCIMA OCTAVA.- RELACIÓN DE ANEXOS.

Anexo 1.- Dictamen Previo de Disponibilidad Presupuestal.

Anexo 2.- Acta circunstanciada de recepción del inmueble, con los siguientes apéndices:

- a) Planos Arquitectónicos
- b) Catálogo fotográfico

Anexo 3.- Resultado de la Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales y Consulta al Módulo de Opinión de Cumplimiento de Obligaciones en Materia de Seguridad Social.

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 la Ciudad de México, el día **08 de enero de 2024**, quedando un ejemplar en poder de “**EL ARRENDADOR**” y los restantes en poder de “**EL INSTITUTO**”.

POR “EL INSTITUTO”

Dr. Manuel Cervantes Ocampo
Apoderado Legal

POR “EL ARRENDADOR”

Lic. Luz Liliana Lucio Escalera
Representante Legal

Mtro. Luis Fernando Tagliabue Rodríguez
Coordinador de Finanzas e Infraestructura

C. Manlio Fabio González Garcés
Jefe del Departamento de Servicios
Generales

Las firmas que anteceden corresponden al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario celebrado entre “**EL INSTITUTO**”, a través de la Unidad IMSS-Bienestar y “**EL ARRENDADOR**” el 08 de enero de 2024.