Contrato de Subarrendamiento

**Contrato N°. \_\_\_\_\_/\_\_\_/20\_\_**

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO, QUE OTORGA EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **“EL INSTITUTO”**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, AFAVOR DE **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **“EL SUBARRENDATARIO”**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

**ANTECEDENTES**

1. **Para renovaciones (eliminar esta frase al formalizar).** Con fecha \_\_ de \_\_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_ **“EL SUBARRENDATARIO”** y **“EL INSTITUTO”** celebraron el Contrato de Subarrendamiento número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con vigencia de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_ al \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_.
2. **Para renovaciones (eliminar esta frase al formalizar).** Con fecha \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_ **“EL SUBARRENDATARIO”** solicitó la renovación del Contrato de Subarrendamiento número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. **Para Contrato nuevo (eliminar esta frase al formalizar).** Con fecha \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_ **“EL SUBARRENDATARIO”** solicitó el otorgamiento de un Contrato de Subarrendamiento para la ocupación de una superficie en el inmueble \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. **“EL SUBARRENDATARIO”** pagó la cuota de recuperación por los gastos administrativos de recepción, estudio y emisión del presente Contrato de Subarrendamiento número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por la cantidad de $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_pesos \_\_/100 M.N.).

**DECLARACIONES**

1. **DECLARA “EL INSTITUTO”, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL, QUE:**
2. Es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, que cuenta 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 términos de los artículos 4 y 5, de la Ley del Seguro Social.
3. De conformidad con el artículo 251, fracción IV, de la Ley del Seguro Social, tiene entre sus atribuciones realizar toda clase de actos jurídicos necesarios para cumplir con sus fines.
4. El H. Consejo Técnico de **“EL INSTITUTO”**, mediante Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.311023/299.P.DA, dictado en la sesión ordinaria celebrada el 31 de octubre de 2023 aprobó el Programa de Otorgamiento de Permisos de Uso Temporal Revocable y Contratos de Subarriendo para el año 2024.
5. Su representante legal, el C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en su carácter de Titular de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tiene las facultades necesarias para suscribir este instrumento jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo \_\_\_\_\_\_\_ de la Ley del Seguro Social, así como los artículos \_\_\_, fracción \_\_, \_\_ fracción \_\_\_, inciso \_\_\_, \_\_, fracción \_, y \_\_\_ del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, y acredita su personalidad con la Escritura Pública número \_\_\_\_\_\_\_, de fecha\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, pasada ante la fe del licenciado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Titular de la Notaría Pública número \_\_\_\_, de la Ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_, en la que consta el poder otorgado a su favor, con base en su nombramiento, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados bajo el folio \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Dichas facultades a la fecha no le han sido modificadas, limitadas, ni revocadas y están vigentes.
6. Los CC. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en su carácter de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, respectivamente, participan como Administradores del presente Contrato de Subarrendamiento, y tienen a su cargo la obligación de supervisar el cumplimiento de las Condiciones establecidas en este instrumento jurídico.
7. Mediante contrato de arrendamiento número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **“EL INSTITUTO”** adquirió la posesión del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en adelante **“EL INMUEBLE”**, el cual es utilizado para la prestación del servicio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
8. En la Cláusula \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, del citado contrato de subarrendamiento, expresamente está la autorización de el arrendador de **“EL INMUEBLE”**, que faculta a **“EL INSTITUTO”** a celebrar el presente instrumento de subarrendamiento. La superficie materia del presente contrato de subarrendamiento es de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ metros cuadrados y está ubicada en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de **“EL INMUEBLE”,** en adelante será denominada **“EL ESPACIO”**.
9. Se emitió la resolución del Contrato de Subarrendamiento número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
10. Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones relacionadas con el presente Contrato de Subarrendamiento, el ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
11. **DECLARA “EL SUBARRENDATARIO” , A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL, QUE:**
12. Es una sociedad constituida conforme a las leyes mexicanas, denominada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tal y como lo acredita con el testimonio de la Escritura Pública número \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_, pasada ante la fe del licenciado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_\_ con ejercicio en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Público de Comercio con folio mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_, de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.
13. Mediante Escritura Pública número \_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_, pasada ante la fe del licenciado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se hizo constar el cambio de denominación a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Público de la Propiedad
14. y Comercio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en el folio mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_.
15. De acuerdo con sus estatutos, su objeto social consiste, entre otras actividades, en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
16. Su representante legal, el C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, acredita su personalidad con el testimonio de la Escritura Pública número \_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_, pasada ante la fe del licenciado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_ con ejercicio en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a la fecha, las facultades conferidas no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna y que están vigentes.
17. Cuenta con los siguientes registros:
* Registro Federal de Contribuyentes número:
* Registro Patronal ante **“EL INSTITUTO”** número:
* Registro en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) número:
1. Cuenta con las licencias, permisos y autorizaciones necesarios para la actividad que desarrollará, debidamente expedidos por la autoridad competente, y que se encuentran vigentes a la fecha de firma de este Contrato de Subarrendamiento.
2. Se encuentra al corriente de sus obligaciones fiscales para lo cual exhibe opinión positiva \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, vigente expedida por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), relativo a la opinión sobre el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, conforme a lo dispuesto por la Regla 2.1.37 de la Resolución Miscelánea Fiscal 2023 publicada el 27 de diciembre de 2022 (la correspondiente a cada ejercicio fiscal) y de conformidad con el artículo 32 D del Código Fiscal de la Federación.
3. Cuenta con la Opinión de Cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social vigente con número de folio \_\_\_\_\_\_\_, conforme al Acuerdo ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR dictado por el H. Consejo Técnico de **“EL INSTITUTO”** en la sesión ordinaria celebrada el 10 de diciembre de 2014, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de febrero de 2015 y su modificación contenida en el Acuerdo ACDO.SA1.HCT.250315/62.P.DJ dictado por el H. Consejo Técnico de **“EL INSTITUTO”** en la sesión ordinaria celebrada el 25 de marzo de 2015, publicada en el DOF el 3 de abril de 2015, expedida por **“EL INSTITUTO”**.

Se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de aportaciones patronales al INFONAVIT, para lo cual exhibe opinión positiva vigente expedida por el INFONAVIT, en términos del ACUERDO del H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, de fecha 28 de junio de 2017.

1. Bajo protesta de decir verdad, manifiesta que ninguno de sus accionistas, propietarios o sus representantes, trabajadores o dependientes, desempeñan un empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentran inhabilitados para ello, así como que no existe ninguna
2. relación de parentesco consanguíneo, civil o por afinidad hasta el cuarto grado, entre dichos accionistas, propietarios o trabajadores, con algún servidor público de **“EL INSTITUTO”**.
3. Solicita a **“EL INSTITUTO”** el uso de una superficie de \_\_\_\_\_\_ m2 denominada **“EL ESPACIO”**, ubicada en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de **“EL INMUEBLE”**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, para la comercialización\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones relacionadas con el presente Contrato de Subarrendamiento, el ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ para la recepción del Comprobante Fiscal Digital por Internet o Factura Electrónica (CFDI).

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO.**

**“EL INSTITUTO”** otorga a **“EL SUBARRENDATARIO”** el uso de una superficie de \_\_\_ m2, en el inmueble ubicado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con el objeto de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**SEGUNDA. DETERMINACIÓN Y PAGO DE LAS RENTAS.**

Por el uso de **“EL ESPACIO”** a que se refiere el presente Contrato de Subarrendamiento, **“EL SUBARRENDATARIO”** se obliga a cubrir a **“EL INSTITUTO”** una renta anual de $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_pesos \_\_/100 M.N.), con IVA incluido, el primer pago deberá ser cubierto los dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ por la cantidad de $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_pesos \_\_/100 M.N.), y el segundo pago por la cantidad de $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_pesos \_\_/100 M.N.), más IVA, de conformidad a las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (PAIIMSS) vigentes, a más tardar los primeros 10 (diez) días hábiles del mes de \_\_\_\_\_ de 2024.

Para realizar el pago, **“EL SUBARRENDATARIO”** deberá acudir a la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sita en calle \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en un horario de \_:00 a \_\_:00 horas de lunes a viernes, por el Comprobante Fiscal Digital por Internet o Factura Electrónica (CFDI) respectivo, el cual contiene, entre otros datos, la referencia bancaria que identificará su depósito o transferencia electrónica.

**“EL SUBARRENDATARIO”** deberá realizar el pago en las siguientes cuentas bancarias, presentando el CFDI expedido así como la referencia de 36 (treinta y seis) posiciones proporcionada por **“EL INSTITUTO”**.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Banco** | **CLABE** | **Número de Contrato / cuenta bancaria** |
| HSBC | 021180550300025736 | 2573 |
| Santander | 014180655067163704 | 65506716370 |

Una vez realizado el pago, **“EL SUBARRENDATARIO”** deberá entregar en el domicilio señalado en el numeral VIII, Apartado 1, de las Declaraciones de **“EL INSTITUTO”**, el original de la ficha de depósito o la impresión de la pantalla de la transacción electrónica con la que acredita su pago, dentro de los términos señalados en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

En ningún caso y por ningún motivo, **“EL SUBARRENDATARIO”** podrá retener las contraprestaciones establecidas en el presente instrumento jurídico.

**TERCERA. VIGENCIA.**

La vigencia del presente Contrato de Subarrendamiento, será del \_\_de \_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_ al \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_, forzosa para **“EL SUBARRENDATARIO”** y voluntaria para **“EL INSTITUTO”,** no pudiendo ser esta mayor al Contrato de Arrendamiento señalado en la declaración VI de **“EL INSTITUTO”**

**CUARTA. RESPONSABILIDAD CIVIL.**

**“EL SUBARRENDATARIO”** asume de manera expresa toda responsabilidad que le fuere legalmente imputable a él o a su personal, cuando cause daño o perjuicios a **“EL ESPACIO”** y/o a **“EL INMUEBLE”** o a terceras personas por negligencia, mal uso o por causas derivadas de las actividades que desarrolla.

**“EL SUBARRENDATARIO”** deberá contar en todo momento con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil o de daños a terceros, emitida ante compañía debidamente autorizada para ello, misma que deberá entregar dentro de los 15 (quince) días naturales posteriores al inicio de la vigencia del presente contrato, en el domicilio señalado en el numeral VIII, Apartado 1, de las Declaraciones de **“EL INSTITUTO”**. Dicha póliza servirá para garantizar que **“EL SUBARRENDATARIO”** cubra los daños que por negligencia, dolo o impericia, causen sus empleados a los servidores públicos, bienes muebles o inmuebles de **“EL INSTITUTO”** en el desarrollo de sus actividades. **“EL SUBARRENDATARIO”** se obliga a pagar dos tantos del deducible que resulte de la valuación del siniestro por los peritos valuadores asignados por la empresa aseguradora, o la cantidad que dicha valuación del daño arroje en caso de que el monto fuera inferior a la cobertura mínima pactada. “**EL SUBARRENDATARIO”** será liberado de la responsabilidad que en los términos de este instrumento jurídico asuma, una vez realizado el pago.

**QUINTA. GARANTÍA.**

**“EL SUBARRENDATARIO”** con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato de Subarrendamiento, así como en la Normatividad aplicable, deberá entregar fianza expedida por compañía autorizada en los términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas a favor de **“EL INSTITUTO”** por el equivalente al monto total de la renta anual establecida en la Cláusula Segunda del presente instrumento.

Dicha fianza deberá entregarse en el inmueble ubicado en calle \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dentro de los 15 (quince) días naturales posteriores al inicio de vigencia del Contrato de Subarrendamiento.

**SEXTA. PENA CONVENCIONAL.**

Se aplicará como pena convencional por el retraso en el pago de la cuota de recuperación el 2.5% (dos punto cinco por ciento) mensual del monto del adeudo, el cual será aplicable por meses enteros con independencia del número de días que demore el pago, y acumulable por un máximo de 3 (tres) meses. Transcurrido el plazo señalado sin que se hubiera realizado el pago de la cuota de recuperación y la pena convencional respectiva, se dará inicio al procedimiento de revocación de este contrato, conservando el Instituto la garantía otorgada. La revocación del contrato no exime a **“EL SUBARRENDATARIO”** del pago de las rentas adeudadas ni de la aplicación y pago de las penas convencionales.

**SÉPTIMA. EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO**

**“EL INSTITUTO”** llevará a cabo la ejecución de la garantía de cumplimiento del presente Contrato de Subarrendamiento en los casos siguientes:

1. Se revoque este permiso.
2. Durante su vigencia se detecten deficiencias, fallas o calidad inferior en cuanto a las obligaciones o condiciones establecidas en el presente contrato.
3. Cuando en el supuesto de que se realicen modificaciones a este contrato, **“EL SUBARRENDATARIO”** no entregue en el plazo pactado el endoso o la nueva garantía que ampare el cumplimiento de la modificación.
4. Por cualquier otro incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato.

La aplicación de la garantía de cumplimiento se hará efectiva por el monto total de la obligación garantizada.

**OCTAVA. DESLINDE DE RESPONSABILIDAD POR ROBO, DESTRUCCIÓN, DETERIORO O SINIESTRO.**

**“EL INSTITUTO”** no se hace responsable del robo, destrucción parcial o total deterioro o siniestros de cualquier tipo que pudiera ocurrir en mobiliario, mercancía, maquinaria, equipo o accesorios propiedad de **“EL SUBARRENDATARIO”**.

**NOVENA. ENTREGA DE “EL ESPACIO”.**

**“El INSTITUTO”**, por conducto del administrador de este instrumento jurídico, coordinará las acciones necesarias con el Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada, para elaborar el acta de entrega-recepción de **“EL ESPACIO”** a que se refiere la Cláusula Primera, en la que se detallen las condiciones, instalaciones y estado que guarda el mismo, incluyendo un reporte fotográfico.

**“EL SUBARRENDATARIO”** no podrá modificar el uso de **“EL ESPACIO”** permitido, sin previa autorización por escrito de **“EL INSTITUTO”**.

**DÉCIMA. POSESIÓN DEL ESPACIO.**

**“EL INSTITUTO”** reconoce que **“EL SUBARRENDATARIO”** cuenta con la posesión de la superficie descrita en la Cláusula Primera del presente instrumento. **“EL SUBARRENDATARIO”** no adquiere por virtud de este Contrato de Subarrendamiento, derecho real alguno sobre **“EL ESPACIO”** ----------

otorgado en uso, motivo por el cual se obliga a cumplir estrictamente con las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables, así como con las disposiciones que emita **“EL INSTITUTO”** en fechas posteriores al otorgamiento del presente instrumento.

**DÉCIMA PRIMERA. REUBICACIONES DE “EL ESPACIO”.**

**“El INSTITUTO”** podrá reubicar **”EL ESPACIO”** otorgado a **“EL SUBARRENDATARIO”**, sin responsabilidad para **“EL INSTITUTO”**, en caso fortuito o fuerza mayor, o por necesidades de la operación de la unidad médica, administrativa o social. De manera adicional, **“EL SUBARRENDATARIO”** podrá solicitar al administrador del Contrato de Subarrendamiento, la reubicación de **“EL ESPACIO”** permitido, cuando ello tenga por objeto mejorar el uso del mismo.

En todo caso, **“EL SUBARRENDATARIO”** se obliga a llevar a cabo la reubicación de **“EL ESPACIO”** otorgado, de acuerdo a los plazos y condiciones que previamente y por escrito le notifique **“EL INSTITUTO”**.

Toda reubicación derivada de caso fortuito o fuerza mayor, o por necesidades de la operación de la unidad médica, administrativa o social, no generará el pago de gastos administrativos a cargo de **“EL SUBARRENDATARIO”**. Sin embargo, si el cambio de ubicación es solicitado por **“EL SUBARRENDATARIO”**, generará el pago de la cuota de recuperación correspondiente a los gastos administrativos de recepción y estudio.

**DÉCIMA SEGUNDA. USO.**

**“EL SUBARRENDATARIO”** no podrá total o parcialmente dar a **”EL ESPACIO”** contratado un uso diferente al autorizado en el presente instrumento legal, ni modificar bajo ninguna circunstancia la actividad comercial autorizada por **“EL INSTITUTO”**.

**DÉCIMA TERCERA. ADAPTACIONES.**

Las obras de adaptación y/o instalación de equipos que en su caso se requiera llevar a cabo en **”EL ESPACIO”**, serán ejecutadas por cuenta y costo de **“EL SUBARRENDATARIO”**, previa autorización por escrito de **“EL INSTITUTO”** sin que éstas sean tomadas a cuenta de las rentas establecidas en el presente instrumento.

En el caso de que durante la vigencia del presente Contrato de Subarrendamiento, a juicio de **“EL SUBARRENDATARIO”** no se hubiese amortizado la inversión realizada en **”EL ESPACIO”** objeto del presente Contrato de Subarrendamiento, **“EL SUBARRENDATARIO”** renuncia expresamente a ejercer cualquier tipo de acción, o a reclamar derecho alguno en contra o con cargo a **“EL INSTITUTO”**.

**DÉCIMA CUARTA. MANTENIMIENTO.**

**“EL SUBARRENDATARIO”** se obliga a conservar y mantener en buen estado **”EL ESPACIO”**, así como las instalaciones respectivas en condiciones de seguridad, orden e higiene necesarios, de conformidad con la actividad comercial autorizada, efectuando todas las reparaciones que sean necesarias para mantener **”EL ESPACIO”** y su operación de forma adecuada. **“El INSTITUTO”** se reserva el derecho de vigilar el cumplimiento de esta obligación.

**DÉCIMA QUINTA. ABSTENCIONES.**

**“EL SUBARRENDATARIO”** deberá abstenerse de practicar actividades que obstaculicen o interrumpan los servicios para los cuales destina **“EL INSTITUTO” ”EL INMUEBLE”**, deterioren la imagen institucional, o que pongan en riesgo las instalaciones, derechohabientes o a la población en general.

**“EL SUBARRENDATARIO”** deberá abstenerse de dar un uso adicional al espacio contratado, los utensilios de trabajo o cualquier otro instrumento que requiera para el desarrollo de su actividad comercial, ya sea para difundir, volantear, colocar propaganda, publicitar, promocionar productos y/o servicios de un tercero, distintos al objeto autorizado en el presente Contrato de Subarrendamiento.

**DÉCIMA SEXTA. IMAGEN.**

**“EL SUBARRENDATARIO”** queda obligado a observar los aspectos técnicos de imagen y calidad que **“EL INSTITUTO”** determine, refiriéndose éstas al diseño y presentación de **“EL ESPACIO”**, el cual deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana vigente y la imagen que **“EL INSTITUTO”** desee implementar, para lo cual dispondrá de 90 (noventa) días contados a partir de la autorización de **“EL INSTITUTO”** para llevar a cabo cualquier remodelación o cambio de módulo. En términos generales **“EL SUBARRENDATARIO”** acepta adecuarse al modelo de imagen de **“EL INSTITUTO”**.

**DÉCIMA SÉPTIMA. LICENCIAS.**

**“EL SUBARRENDATARIO”** se obliga a obtener, presentar y mantener vigentes las licencias y permisos que se requieran para el desarrollo de la actividad comercial que le ha sido autorizada.

**DÉCIMA OCTAVA. CAPACITACIÓN DEL PERSONAL QUE UTILIZA.**

**“EL SUBARRENDATARIO”** se obliga a prestar capacitación constante a su personal a efecto de que se conduzca con propiedad y observe la normatividad institucional dentro de las instalaciones de **“EL INSTITUTO”**. Asimismo al personal que se encargará de atender la prestación del servicio autorizado, deberá otorgarle una credencial con fotografía que lo identifique, con firma del representante legal y distintivo de **“EL SUBARRENDATARIO”**, para efectos de su acceso a las instalaciones de **“EL INSTITUTO”**.

**“EL INSTITUTO”** podrá negar el acceso permanentemente a sus instalaciones al personal que contrate **“EL SUBARRENDATARIO”** e inclusive solicitar que desalojen el lugar, cuando éstos presenten mala conducta o realicen acciones que molesten al personal de **“EL INSTITUTO”**, derechohabientes, público en general o impida la operación normal de las actividades de la unidad médica, administrativa o social.

**DÉCIMA NOVENA. SUPERVISIÓN.**

**“El INSTITUTO”,** en cualquier tiempo, podrá supervisar y verificar la debida utilización de **“EL ESPACIO”** contratado, así como el cumplimiento por parte de **“EL SUBARRENDATARIO”** de todas y cada una de las condiciones y obligaciones establecidas en el presente Contrato de Subarrendamiento.

**VIGÉSIMA. CESIÓN DE DERECHOS.**

El presente Contrato de Subarrendamiento, no crea a favor de **“EL SUBARRENDATARIO”,** derechos reales ni acción posesoria alguna sobre **“EL ESPACIO”** otorgado por **“EL INSTITUTO”**. En consecuencia, **“EL SUBARRENDATARIO”** no podrá ceder, total o parcialmente, los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento a favor de terceros.

**VIGÉSIMA PRIMERA. RELACIONES LABORALES.**

**“EL INSTITUTO”** no adquiere ninguna obligación de carácter laboral con el **“EL SUBARRENDATARIO”,** ni para con los trabajadores que él mismo contrate para la realización de sus objetivos, por lo que no se considerará a **“EL INSTITUTO”** como patrón sustituto, ni solidario y **“EL SUBARRENDATARIO”** expresamente lo exime de cualquier responsabilidad de carácter laboral, de seguridad social, fiscal, o de otra especie que en su caso pudiese llegar a generarse.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. CONFIDENCIALIDAD.**

**“LAS PARTES”** se obligan a mantener estricta confidencialidad respecto de la información que sea de su conocimiento, con motivo del desarrollo de las actividades propias del presente Contrato de Subarrendamiento, por lo que se obligan a utilizarla únicamente para el cumplimiento del mismo.

En consecuencia, queda prohibido, revelar, copiar, reproducir, explotar, comercializar, alterar, duplicar, divulgar o difundir a terceros, la información sin autorización previa y por escrito del titular de la misma y de la otra parte.

La información y actividades que se presenten, obtengan y produzcan en virtud del cumplimiento del presente instrumento, será clasificada atendiendo a los principios de confidencialidad y reserva, establecidos en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Ley Federal de Trasparencia y Acceso a la Información Pública y la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y sus respectivos Reglamento.

**VIGÉSIMA TERCERA. RENOVACIÓN.**

**“EL SUBARRENDATARIO”** podrá solicitar a **“EL INSTITUTO”** con 60 (sesenta) días hábiles anteriores a la terminación de la vigencia del presente instrumento, la renovación del Contrato de Subarrendamiento y **“EL INSTITUTO”** deberá notificar a **“EL SUBARRENDATARIO”** por escrito la respuesta de la solicitud de renovación, antes del término de la vigencia del mismo, conforme los numerales 7.4, así como 4.12.1 y 4.12.2, del Apartado C, de las Políticas para la Administración Inmobiliaria del IMSS

En el supuesto que no sea autorizada la renovación o no sea solicitada por **“EL SUBARRENDATARIO”**, éste se obliga a entregar el espacio en las mismas condiciones en que le fue entregado, dejando invariablemente a favor de **“EL INSTITUTO”** aquellas mejoras o adecuaciones que hubiere efectuado.

La entrega se realizará en los términos previstos en la Cláusula Vigésima Octava de este Contrato de Subarrendamiento.

**VIGÉSIMA CUARTA.-DE LA TERMINACIÓN:**

Serán causas de terminación:

|  |  |
| --- | --- |
| **Inciso** | **Causas de terminación** |
| a) | Vencimiento del plazo por el que se haya otorgado el contrato. |
| b) | Cumplimiento del objeto del contrato |

**VIGÉSIMA QUINTA. CAUSAS DE EXTINCIÓN.**

Serán causas de extinción:

|  |  |
| --- | --- |
| **Inciso** | **Causas de extinción** |
| a) | Desaparición del objeto. |
| b) | Cuando se afecte el interés de **“EL INSTITUTO”**. |
| c) | Imposibilidad de **“EL INSTITUTO”** para continuar con el objeto del Contrato por causas de fuerza mayor, caso fortuito y/o de interés público. |
| d) | Por necesidad de **“EL INSTITUTO”** de disponer de **”EL ESPACIO”** subarrendado, para las operaciones propias de su objeto, siempre y cuando no sea posible su reubicación (cuando se trate de Permisos que implique designación de espacio, distintos al Permiso Administrativo Temporal). |
| e) | Cuando “**EL SUBARRENDATARIO”** no acepte ser reubicado por causas institucionales (cuando se trate de Permisos que impliquen designación de espacio). |
| f) | Renuncia por escrito de **“EL SUBARRENDATARIO”**, hecha ante la instancia otorgante, la cual deberá presentar con 30 (treinta) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda dar por terminada la relación. |
| g) | Por terminación del Contrato de Arrendamiento señalado en la declaración VI de **“EL INSTITUTO”**. |
| h) | Cualquier otra que a juicio del Instituto haga inconveniente su continuación, atendiendo la naturaleza y alcances del objeto de que se trate. |

**VIGÉSIMA SEXTA. CAUSAS DE REVOCACIÓN.**

Serán causas de revocación:

| **Inciso** | **Causas de revocación** |
| --- | --- |
| a) | Incumplimiento de **“EL SUBARRENDATARIO”** al objeto del contrato. |
| b) | No apegarse al Código de Conducta de **“EL INSTITUTO”** por el personal de **”EL SUBARRENDATARIO”** en el desempeño de sus actividades, cuyo documento podrá ser consultado en la siguiente página de internet: http://www.imss.gob.mx/sites/all/statics/pdf/codigo-conducta.pdf |
| c) | Violar las disposiciones legales, reglamentarias o administrativas que rijan la actividad para la cual se suscribió el contrato, las normas de seguridad que rigen en **“EL INSTITUTO”**, o cualquier otra disposición aplicable. |
| d) | Por declaración judicial de suspensión de pagos, concurso mercantil, huelga u otra causa imputable a **“EL SUBARRENDATARIO”**. |
| e) | Realizar adecuaciones u obras en **“EL ESPACIO”**, sin previa autorización de “**EL INSTITUTO”** (cuando se trate de Permisos que impliquen designación de espacio). |
| f) | Ceder, arrendar, subpermisionar o gravar los derechos de uso concedidos en el contrato. |
| g) | Cuando “EL SUBARRENDATARIO” no obtenga, ni mantenga las licencias, permisos o autorizaciones que se requieran para el desarrollo de la actividad económica que desempeña. |
| h) | Suspensión del objeto del Contrato correspondiente, por más de 30 (treinta) días naturales consecutivos sin causa justificada. |
| i) | Cuando **“EL SUBARRENDATARIO”** no ocupe la superficie entregada hasta por la mitad de la vigencia (aplica únicamente para Permisos fijos y transitorios). |
| h) | Falsedad en las declaraciones vertidas en el contrato, así como en la documentación entregada. |

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. PROCEDIMIENTO DE REVOCACIÓN.**

De presentarse alguna de las causales citadas con antelación, el procedimiento de Revocación del Contrato, deberá sujetarse a lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales, Ley Federal de Procedimiento Administrativos, el Código Civil Federal y en el Código Federal de Procedimientos Civiles, en lo que corresponda.

**VIGÉSIMA OCTAVA. ENTREGA DE “EL ESPACIO” OTORGADO.**

Previo a la entrega-recepción de **“EL ESPACIO”**, deberá celebrarse convenio de finiquito. **“EL INSTITUTO”** deberá observar lo siguiente:

* + 1. **“EL SUBARRENDATARIO”** deberá entregar **”EL ESPACIO”** a **“EL INSTITUTO”** mediante acta de entrega-recepción al término del contrato en las condiciones acordadas durante la administración del Contrato.
		2. Dar aviso por escrito a **“EL SUBARRENDATARIO”** de la extinción o revocación del contrato de subarrendamiento, con al menos 30 días hábiles previos a la desocupación de **“EL ESPACIO”**, dependiendo el tipo de instrumento legal y/o giro del mismo, estableciendo la fecha de entrega de la superficie inmobiliaria.
		3. Realizar previo a la fecha de recepción de **“EL ESPACIO”**, una visita al mismo, conjuntamente con **”EL SUBARRENDATARIO”** o bien, con su representante legal y las áreas que participaron en la formalización del contrato, a fin de revisar de acuerdo al acta de entrega-recepción de **“EL ESPACIO”**, las condiciones de entrega, y de resultar procedente, levantar un inventario de los trabajos que resulte necesario efectúe **”EL SUBARRENDATARIO”** para que el Instituto reciba la superficie inmobiliaria en las condiciones físicas, a su entera satisfacción, considerando el deterioro natural causado por el transcurso del tiempo que duró el contrato, acordadas durante la administración del mismo.
		4. **“EL SUBARRENDATARIO”** deberá retirar de **”EL ESPACIO”** logotipos, emblemas y leyendas que haya instalado; de resultar daños o deterioros, su reparación correrá por cuenta de **“EL SUBARRENDATARIO”**.
		5. En caso de que **”EL SUBARRENDATARIO”** no cumpla con lo establecido en los puntos que anteceden, se deberá integrar un expediente con fotografías detallando los trabajos de restauración a cargo de **“EL SUBARRENDATARIO”**, aplicándose el procedimiento establecido de ejecución de garantía de cumplimiento, remitiéndolo para ello al área Jurídica correspondiente.

En caso de que **“EL SUBARRENDATARIO”** interponga algún medio de defensa durante el procedimiento de revocación o se niegue a acatar los términos de la resolución que dentro del mismo se dicte, se solicitará la intervención de la Dirección Jurídica, a efecto de que en el ámbito de sus facultades inicie las acciones legales en defensa y salvaguarda de los intereses institucionales.

**VIGÉSIMA NOVENA. ADMINISTRACIÓN Y VERIFICACIÓN.**

Será responsabilidad de los servidores públicos de **“EL INSTITUTO”** designados para tal efecto, administrar y verificar el cumplimiento del presente instrumento jurídico.

En el caso de que se lleve a cabo un relevo institucional temporal o permanente de dicho servidor público de **“EL INSTITUTO”** tendrá carácter de **Administrador del Contrato** la persona que lo sustituya en el cargo o aquél que sea designado para tal efecto.

**TRIGÉSIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE.**

Para lo no previsto en las presentes Cláusulas, se estará en lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales, el Código Civil Federal, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el Código Federal de Procedimientos Civiles, y las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN.**

Para la interpretación y cumplimiento de las obligaciones que se contienen en este instrumento legal, **“EL SUBARRENDATARIO”** acepta expresamente someterse a la jurisdicción de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle en razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

|  |  |
| --- | --- |
| **POR “EL INSTITUTO”****Apoderado Legal**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**C.** Titular de  | **POR “EL SUBARRENDATARIO”**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**C.** Representante Legal de |
| **ADMINISTRADORES DEL CONTRATO** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**C.** Titular de \_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**C.** Titular de \_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **TESTIGO**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **TESTIGO**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

La presente hoja de firmas forma parte del Contrato de Subarrendamiento, que celebran **“EL INSTITUTO”** y **“El SUBARRENDATARIO”** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., para el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.