



**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
UNIDAD IMSS-PROSPERA**

Coordinación de Finanzas e Infraestructura

No. de Proveedor
127104

No. de Contrato
S8M0001

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, A TRAVÉS DE LA UNIDAD DEL PROGRAMA IMSS-PROSPERA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “IMSS-PROSPERA”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA DRA. FRINNÉ AZUARA YARZÁBAL, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA UNIDAD DEL PROGRAMA IMSS-PROSPERA, Y POR LA OTRA PARTE, LA INMOBILIARIA HIDAKA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL EL C. JOSÉ COJAB SABA, 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:

DECLARACIONES

I. Declara “IMSS-PROSPERA”:

- 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.** Que su apoderado legal, la **Dra. Frinné Azuara Yarzabal**, en su carácter de Titular de la Unidad IMSS-Prospera, acredita su personalidad con el Testimonio de la Escritura pública Número 122115, de fecha 12 de enero de 2015, otorgada ante la fe del Dr. Eduardo García Villegas, titular de la Notaría N°. 15 de la Ciudad de México, en la que consta la protocolización de su nombramiento como Titular de la Unidad, facultades que no le han sido modificadas, restringidas o revocadas 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.** El C. Jorge Alberto Zenteno Hurtado, Jefe del Departamento de Servicios Generales de la División de Infraestructura de la Coordinación de Finanzas e Infraestructura de la Unidad IMSS-Prospera, interviene en la afirma del presente instrumento jurídico como Administrador del presente contrato, responsable de dar seguimiento y verificar el 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.
- I.6.** Que celebra el presente contrato en los términos de la Ley General de Bienes Nacionales, Código Civil Federal y demás disposiciones jurídicas aplicables emitidas por la Secretaría de la Función Pública.
- 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.



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
UNIDAD IMSS-PROSPERA
Coordinación de Finanzas e Infraestructura

No. de Proveedor
127104
No. de Contrato
S8M0001

La aplicación de los recursos correspondientes a los ejercicios subsecuentes al de la firma del presente instrumento jurídico se sujetará a la aprobación del Presupuesto de Egresos de la Federación que para cada ejercicio emita la H. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión.

- I.8. Que la necesidad de arrendar el inmueble materia del presente contrato, se encuentra considerada en el Programa de Arrendamiento Inmobiliario 2018, autorizado por su H. Consejo Técnico, con Acuerdo ACDO.SA2.HCT.291117/302.P.DA en la sesión ordinaria celebrada el 29 de noviembre de 2017.
- I.9. Que con fecha 26 de enero de 2017 **"IMSS-PROSPERA"** celebró Contrato de Arrendamiento número **S7M0002**, 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 presente Contrato se suscribe en debida observancia a lo dispuesto en el Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales y sujetándose a lo dispuesto en su artículo 160 en materia de importe de rentas.
- I.11. Que el 11 de diciembre de 2017, 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, por lo que el monto de renta pactado en el presente Contrato, se encuentra dentro de los montos referidos en su artículo 4.
- I.12. Que conforme a lo dispuesto en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 16 de abril de 2008, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) tiene la facultad exclusiva de elaborar y publicar los índices nacionales de precios; por lo que se llevó a cabo la consulta respectiva a la inflación acumulada anual 2017, en el portal electrónico del INEGI <http://www.inegi.org.mx>.
- I.13. 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. Que la persona moral señalada en el proemio del presente contrato cuenta con facultades para la celebración del presente contrato, tal y como lo acredita con la



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
UNIDAD IMSS-PROSPERA
Coordinación de Finanzas e Infraestructura

No. de Proveedor
127104
No. de Contrato
S8M0001

Escritura Pública número 27835 de fecha 26 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Notario Público número 152 de la Ciudad de México, Lic. Jorge A.D. Hernández A.

- 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 y que el número de Cuenta Predial del inmueble es 011190140001.
- II.5. Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.
- II.6. 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.7. Que cuenta por sí o por conducto de quien subcontrate para el cumplimiento del objeto del presente Contrato con el documento correspondiente, vigente y expedido por "el instituto" relativo a la opinión positiva sobre el cumplimiento de sus obligaciones fiscales en materia de Seguridad Social, conforme al acuerdo ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR dictado por el H. Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social en la sesión ordinaria celebrada el 10 de diciembre de 2014, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de febrero de 2015 y su modificación publicada en el mismo medio de información del 03 de abril del año en curso, el cual exhibe para efectos de la suscripción del presente instrumento jurídico.
- II.8. Que señala como domicilio para todos los efectos a que haya lugar el ubicado en el inmueble marcado con número 580 de la Avenida Prado Sur entre Montes Himalaya y Explanada, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, en la Ciudad de México.
- II.9. 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, los lineamientos emitidos por el Instituto Mexicano del Seguro Social y de la Unidad "IMSS-PROSPERA".

III. Declaran "LAS PARTES":

- III.1. Que en el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- III.2. Que es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
UNIDAD IMSS-PROSPERA
Coordinación de Finanzas e Infraestructura

No. de Proveedor
127104
No. de Contrato
S8M0001

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE.

“EL ARRENDADOR” conviene en arrendar a “IMSS-PROSPERA” el inmueble ubicado en el número 07 de la Calle Havre, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, en la Ciudad de México.

SEGUNDA.- ACTA CIRCUNSTANCIADA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.

“EL ARRENDADOR” reconoce haber entregado a “IMSS-PROSPERA” 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.

TERCERA.- USO DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de este contrato se destinará para los fines y usos que “IMSS-PROSPERA” 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 “IMSS-PROSPERA” 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 “IMSS-PROSPERA” 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 “IMSS-PROSPERA” notifique por escrito a “EL ARRENDADOR” dicha circunstancia; si una vez transcurrido dicho plazo “EL ARRENDADOR” no ha realizado las reparaciones, “IMSS-PROSPERA” 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 “IMSS-PROSPERA” por los defectos o vicios ocultos del inmueble, derivado de la remodelación y adecuación realizada por “EL ARRENDADOR” al inmueble.

“IMSS-PROSPERA” se compromete a realizar las reparaciones de aquellos deterioros mínimos que sean causados por las personas que ocupen el inmueble.



**INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
UNIDAD IMSS-PROSPERA**

Coordinación de Finanzas e Infraestructura

No. de Proveedor
127104
No. de Contrato
S8M0001

QUINTA.- DE LAS MEJORAS, ADAPTACIONES E INSTALACIONES.

“EL ARRENDADOR” autoriza a “IMSS-PROSPERA” para que lleve a cabo las mejoras y adaptaciones, así como para que se instalen los equipos especiales en el inmueble arrendado, reconociendo que “IMSS-PROSPERA” 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.

“IMSS-PROSPERA” 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 “IMSS-PROSPERA” sobre el pago de su importe, en caso contrario, “IMSS-PROSPERA” podrá retirarlas o discrecionalmente dejarlas ya sea total o parcialmente, a beneficio del inmueble arrendado.

Durante el período de vigencia estipulada en el presente Contrato, “IMSS-PROSPERA” 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.

“IMSS-PROSPERA” 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 “IMSS-PROSPERA”, “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 “IMSS-PROSPERA” así convenga a sus intereses. Las partes convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se pueda seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente.

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 “IMSS-PROSPERA” un dictamen estructural avalado por peritos autorizados por el Gobierno del Distrito Federal, actualizado dentro de los 10 días hábiles posteriores al suceso.

SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA.

“IMSS-PROSPERA” pagará a “EL ARRENDADOR” o a quien sus derechos represente, una renta mensual por la cantidad de \$753,692.91 (SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 91/100 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 importe acordado durante el ejercicio fiscal 2017, así como las medidas de



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
UNIDAD IMSS-PROSPERA
Coordinación de Finanzas e Infraestructura

No. de Proveedor
127104
No. de Contrato
S8M0001

racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria establecidas el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2018, conforme a lo dispuesto en los artículos 144, fracción III, 147 y 166 del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de recursos materiales y servicios generales.

OCTAVA.- FORMA DE PAGO.

"IMSS-PROSPERA" 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 recibos correspondientes en las oficinas de **"IMSS-PROSPERA"** 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 **"IMSS-PROSPERA"** tiene en operación; en virtud de lo anterior, **"EL ARRENDADOR"** acepta que **"IMSS-PROSPERA"** efectúe el pago a través de transferencia electrónica a la **cuenta número 65-50205430-6, clave interbancaria 0141806550205430060, de la Institución Bancaria Santander, a nombre de Inmobiliaria Hidaka, S.A. de C.V.**

NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS.

Será por cuenta de **"IMSS-PROSPERA"** el pago de los gastos originados por su operación normal, así como de los servicios consistentes en luz, agua y teléfono de la superficie arrendada. Se exceptúan aquellos de reparación y mantenimiento del sistema contra incendios, planta de energía eléctrica así como cualquier reparación mayor que sufra el inmueble, incluyendo los elevadores y el conmutador, serán cubiertos por **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.

La vigencia del presente contrato será del **01 de enero al 31 de diciembre del 2018**, forzoso para **"EL ARRENDADOR"** y voluntario para **"IMSS-PROSPERA"**.

"IMSS-PROSPERA" 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 **"IMSS-PROSPERA"** cambie de denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA SEGUNDA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO.

"LAS PARTES" acuerdan que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión sin responsabilidad para la parte que si haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con (30) treinta días de anticipación.



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
UNIDAD IMSS-PROSPERA
Coordinación de Finanzas e Infraestructura

No. de Proveedor
127104
No. de Contrato
S8M0001

DÉCIMA TERCERA.- PENA CONVENCIONAL.

“LAS PARTES” convienen que en caso de incumplimiento, por parte de “EL ARRENDADOR” al presente instrumento, “IMSS-PROSPERA” aplicará lo establecido en el Código Civil Federal en los artículos 1839, 1840 y 1844 y demás artículos que resulten aplicables.

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

A la terminación o rescisión del presente Contrato, “IMSS-PROSPERA” cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que ocurra la desocupación y firme por ambas partes, el Acta de Entrega recepción del inmueble a satisfacción de los contratantes.

DÉCIMA QUINTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

“IMSS-PROSPERA” 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.

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 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 en Materia de Seguridad Social. **(En el caso de que el monto del contrato exceda de \$300,000.00)**



INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
UNIDAD IMSS-PROSPERA
Coordinación de Finanzas e Infraestructura

No. de Proveedor
127104
No. de Contrato
S8M0001

Este contrato se firma en la Ciudad de México, a los **22 días del mes de enero de 2018**, en cuatro tantos, quedando un ejemplar en poder de **"EL ARRENDADOR"** y los restantes en poder de **"IMSS-PROSPERA"**.

POR "IMSS-PROSPERA"

Dra. Frinné Azuara Yarzabal
Apoderado Legal

Administrador del Contrato

C. Jorge Alberto Zenteno Hurtado
Jefe del Departamento de Servicios
Generales

POR "EL ARRENDADOR"

C. José Cojab Saba
Apoderado Legal de Inmobiliaria Hidaka,
S.A. de C.V.

"Testigo de asistencia"

Lic. Martha Chirinos Martínez