



INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN SALVADOR ZUBIRÁN

N.º DE CONTRATO: INCMN/706/ARR/002/2022
MONTO SIN I.V.A. POR CONCEPTO DE RENTA ANUAL \$192,600.00
VIGENCIA: DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ESPACIO FÍSICO PARA LA OPERACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR, EL INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN SALVADOR ZUBIRÁN, EN LO SUCESIVO **"EL INSTITUTO"**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **L.C. CARLOS ANDRÉS OSORIO PINEDA**, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN; Y POR LA OTRA PARTE **"SB DONAS" S. DE R.L. DE C.V.**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **C. ENRIQUE VARGAS MARTÍNEZ**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, EN ADELANTE **"LA EMPRESA ARRENTATARÍA"**, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I.- DECLARA **"EL INSTITUTO"**, EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR, A TRAVÉS DE SU DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN:

I.1. Que es un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, regido por la Ley de los Institutos Nacionales de Salud, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de mayo del año dos mil; el cual dentro de sus facultades se encuentran la de coadyuvar al funcionamiento y consolidación del Sistema Nacional de Salud, así como la de proporcionar consulta externa y atención hospitalaria a la población que requiera atención en su área de especialización y afines, en las instalaciones que para el efecto disponga, con criterios de gratuidad fundada en las condiciones socioeconómicas de los usuarios, sin que las cuotas de recuperación desvirtúen la función social de **"EL INSTITUTO"**.

I.2. Que el **L.C. CARLOS ANDRÉS OSORIO PINEDA** en su carácter de Director de Administración, tiene atribuciones para representar en este acto a **"EL INSTITUTO"**, de conformidad con lo que dispone el artículo 36, fracción IV, del Estatuto Orgánico de **"EL INSTITUTO"** y el Acta número 145,867, de fecha 25 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Soto Borja y Anda, Notario Público número 129 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, donde se protocolizó su nombramiento.

I.3. Que dentro de sus instalaciones existe en la Planta Baja del edificio de Residencias Médicas, un espacio físico de uso no hospitalario con una superficie de **33.00 m²**, sitio ubicado en el domicilio asentado en la declaración I.7

I.4. Que **"EL INSTITUTO"** cuenta con el Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta de Inmueble otorgado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) con fecha **01 de diciembre de 2021, No. Secuencial: 03-21-775 y Genérico: A-04370-A-ZNC**, respecto de la superficie objeto de arrendamiento.

I.5. Que de conformidad con lo previsto por la fracción IV, del artículo 16 de la Ley de los Institutos Nacionales de Salud, con base en el acuerdo No. O/02/2021-5 de la **SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA**





INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN SALVADOR ZUBIRÁN

de la Junta de Gobierno del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán, celebrada el 02 de diciembre del año dos mil veintiuno, se autorizó el arrendamiento del espacio físico de uso no hospitalario que ocupará el Servicio de **CAFETERÍA**, con una superficie de **33.00 m²**, en los términos del presente contrato.

1.6. Que el espacio descrito anteriormente se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones por contribuciones prediales, pago de derechos por servicio de agua, electricidad y cualquier otra aplicable; asimismo, se encuentra sin adeudos de carácter fiscal y libre de gravamen de cualquier especie, siendo entera responsabilidad de **"EL INSTITUTO"** el pago de cualquier adeudo anterior a la celebración de este contrato.

1.7. Que **"EL INSTITUTO"** tiene su domicilio en la Avenida Vasco de Quiroga, número 15, Colonia Belisario Domínguez Sección XVI, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14080, en la Ciudad de México, mismo que señala para los fines y efectos legales del presente contrato.

1.8 Que cuenta con **REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTE N° INC710101 RH7.**

II.- DECLARA LA EMPRESA ARRENTARÍA, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL

II.1. Que es una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable legalmente constituida de acuerdo a las Leyes Mexicanas, lo cual consta en el testimonio notarial de la escritura pública número 45, 714 de fecha 01 de agosto de 2013, otorgada ante la de del Notario Público número 218 José Luis Villavicencio Castañeda, del Distrito Federal hoy Ciudad de México.

II.2 Que en su carácter de representante legal de **"LA EMPRESA ARRENTARÍA"**, el **C. ENRIQUE VARGAS MARTÍNEZ**, tiene facultades para formalizar el presente contrato, de conformidad con el testimonio notarial número 45, 714 de fecha 01 de agosto de 2013, otorgada ante la fe del Notario Público número 218 José Luis Villavicencio Castañeda, del Distrito Federal hoy Ciudad de México.

II.3 Que tiene establecido su domicilio en Heriberto Frías, número 557, Colonia Narvarte Poniente Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03020, Ciudad de México, mismo que señala para los fines y efectos legales del presente contrato.

II.4 Que su Registro Federal de Contribuyentes es SDO130801QE3

II.5. Que presentó sus declaraciones fiscales ante el SAT, así como sus obligaciones ante el IMSS, para lo cual exhibe Constancia de Opinión Positiva del cumplimiento de obligaciones en materia de Seguridad Social.

II.6. Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público o, en su caso, que, a pesar de desempeñarlo, con la formalización del contrato correspondiente no se actualiza un conflicto de intereses

II.7 Que cuenta con el conocimiento y elementos propios y suficientes para el cumplimiento de las obligaciones consignadas en este instrumento, reconociendo y aceptando ser el único patrón de todas y cada una de las personas que de su parte intervengan en el cumplimiento de este contrato, por





INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN SALVADOR ZUBIRÁN

lo que **"EL INSTITUTO"** no tendrá responsabilidad laboral, fiscal, de seguridad social ni civil, respecto del personal empleado por **"LA EMPRESA ARRENTATARÍA"** y en consecuencia no podrá ser considerado respecto de éste, patrón solidario o sustituto.

II.8. Que tiene pleno conocimiento de que el espacio objeto de arrendamiento deberá destinarse al servicio de **CAFETERÍA**, por lo que se obliga a obtener y mantener la operación y funcionamiento del giro mencionado y, en su caso, obtener los permisos o licencias correspondientes para tales efectos.

II.9. Que conoce plenamente el contenido y alcance de las distintas disposiciones jurídicas que regulan el presente contrato y a **"EL INSTITUTO"**, estando dispuesta a observarlos estrictamente.

II.10. Que se obliga a dirigirse con respeto hacia el público en general, incluyendo al personal y pacientes de **"EL INSTITUTO"**.

II.11.- Que se obliga a no incurrir en actos contrarios a las disposiciones que prevén el **CÓDIGO DE ÉTICA Y DE CONDUCTA** de **"EL INSTITUTO"**, los cuales pueden ser consultados en la siguiente dirección de la página electrónica de **"EL INSTITUTO"**:

<https://incmnsz.mx/2020/Codigo-de-etica-y-de-conducta-incmnsz.pdf>

III. DECLARAN "LAS PARTES" DE MANERA CONJUNTA:

III.1 En la celebración del presente contrato no existe dolo, error, lesión, mala fe, coacción o la existencia de algún vicio del consentimiento que en este acto otorgan, que pudiese invalidar el presente instrumento jurídico que nos ocupa, ratificando todas y cada una de las cláusulas contenidas en el mismo.

III.2 Que están de acuerdo en celebrar el presente instrumento legal y sujetarse en la forma y términos insertos en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. "LAS PARTES" convienen que el objeto del presente contrato, es otorgar en arrendamiento el espacio físico de uso no hospitalario que consiste con una superficie de **33.00 m²** situado en la planta baja del edificio de Residencias Médicas, ubicado en Avenida Vasco de Quiroga, número 15, Colonia Belisario Domínguez Sección XVI, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14080, en la Ciudad de México, para que se destine única y exclusivamente al servicio de **CAFETERÍA**.

SEGUNDA. ENTREGA -RECEPCIÓN DEL ESPACIO.

"EL INSTITUTO" se obliga a entregar a **"LA EMPRESA ARRENTATARIA"** el espacio físico en condiciones adecuadas, propias de un local, (espacio limpio, agua, luz) para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido en el presente contrato. Dicha entrega se hará constar en el Acta de entrega-Recepción correspondiente, documento que deberá ser firmado por triplicado por las partes contratantes el 29 de diciembre de 2021, y cada una de ellas conservará su ejemplar correspondiente, bajo el entendimiento de que dicha Acta forma parte integral del presente contrato.





INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN SALVADOR ZUBIRÁN

En dicha acta se incluirá en un apartado específico el mobiliario y equipo de cocina que se encuentra en el espacio físico objeto de arrendamiento, de los cuales **"LA ARRENDATARIA"** tendrá su resguardo en tanto dure la vigencia del presente contrato, debiendo estar a lo convenido en el inciso g) de la Cláusula Décima Segunda del mismo.

"LA EMPRESA ARRENDATARIA", por su parte, recibe de **"EL INSTITUTO"**, a su entera satisfacción, el espacio físico a que se refiere la cláusula anterior, el cual se encuentra en buen estado general para el uso a que se refiere el presente instrumento, tanto por lo que hace al área física, así como a sus instalaciones, mobiliario y equipo.

TERCERA. "LA EMPRESA ARRENDATARIA" podrá, por su cuenta, previa autorización de **"EL INSTITUTO"**, hacer las mejoras, adaptaciones y modificaciones que considere al **ESPACIO FÍSICO QUE SE OTORGA EN ARRENDAMIENTO PARA EL SERVICIO DE CAFETERÍA**, mismas que quedarán a favor de **"EL INSTITUTO"**.

CUARTA. RENTA, GASTOS INDIRECTOS Y FORMA DE PAGO

"LAS PARTES" convienen que **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** queda obligada al pago mensual en favor de **"EL INSTITUTO"** por concepto de renta, incluido el consumo de agua y luz que requiera **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** por uso del espacio físico objeto del presente arrendamiento, de manera anticipada, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, por la cantidad de **\$16,050.00 (DIECISÉIS MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado, debiendo entregar **"EL INSTITUTO"** el recibo correspondiente conforme a las disposiciones vigentes y aplicables.

La primera cantidad señalada en el párrafo anterior, se establece, de acuerdo al avalúo que cada año otorgue la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por conducto de su Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, por lo que en su momento **"EL INSTITUTO"** le notificará a **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** dicho incremento y éste se obliga a cubrirlo en las mismas condiciones convenidas en la presente cláusula.

Los pagos (renta y gastos indirectos) se efectuarán en moneda nacional mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria N° 4100727487 a favor del INCMNSZ de la Institución Bancaria HSBC México, S.A. Una vez efectuado dicho pago, deberá Notificar a **"EL INSTITUTO"** a los correos siguientes: alessandra.munguias@incmnsz.mx a nombre de Alessandra Munguía Saldaña y araceli.franco@incmnsz.mx a nombre de Araceli Franco Ramos.

QUINTA. VIGENCIA. "LAS PARTES" convienen que el presente contrato estará vigente del **1 de ENERO al 31 de DICIEMBRE de 2022**, pudiendo prorrogarse únicamente a solicitud de **"EL INSTITUTO"**, siempre que así lo autorice su Junta de Gobierno en la sesión correspondiente y en tanto:

- (i) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** no esté en incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente contrato y
- (ii) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago conforme al presente contrato durante la vigencia del mismo.

SEXTA. Al término del arrendamiento, o cualquiera de sus prórrogas, **"LA EMPRESA**





INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN SALVADOR ZUBIRÁN

ARRENDATARIA", mediante acta de entrega-recepción, se obliga a devolver el espacio físico objeto del arrendamiento así como los bienes que le fueron otorgados en comodato como parte del mismo, a entera satisfacción de **"EL INSTITUTO"**, en un plazo no mayor a 10 (diez) días hábiles contados a partir del día siguiente a su conclusión, el cual deberá estar completamente vacío de los bienes propiedad de **"LA ARRENDATARIA"** y en las mismas condiciones en que lo recibió, únicamente con el deterioro natural causado por el uso para el cual se contrató y los deterioros ocasionados por el transcurso del tiempo.

SÉPTIMA. "EL INSTITUTO", a través de los representantes que al efecto designe, tendrá el derecho de supervisar el estado de los equipos, instalaciones y mobiliario, así como en todo tiempo el **ESPACIO FÍSICO QUE SE OTORGA PARA EL SERVICIO DE CAFETERÍA**, objeto de este contrato, así como darle seguimiento y verificar el cumplimiento del Contrato para su pago en tiempo y forma, y dar a **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** por escrito las instrucciones que estime convenientes relacionadas con su ejecución a fin de que se ajuste a los datos, especificaciones, modificaciones y condiciones, que en su caso ordene **"EL INSTITUTO"**.

"EL INSTITUTO" designa a la **Jefa del Departamento de Servicios Generales**, como responsable de administrar y verificar el cumplimiento del contrato; así como, encargada de las acciones a que se refiere el primer párrafo de esta Cláusula.

OCTAVA. En caso de retraso en el pago de la mensualidad pactada en la Cláusula Quinta del presente Contrato, **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** pagará a **"EL INSTITUTO"** el 2% (dos por ciento) de penalización sobre el monto mensual del contrato que no excederá del monto de la garantía de cumplimiento del contrato.

En caso de incumplimiento de la entrega de la posesión del espacio físico a que se refiere la Cláusula Séptima, **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** se compromete en este acto a pagar a **"EL INSTITUTO"** por concepto de pena convencional el 5% (CINCO POR CIENTO) del importe mensual de renta por cada día de retraso en la entrega del local, independientemente de cubrir las rentas insolutas; sin que ello implique una renovación o prórroga del presente contrato; sin perjuicio del pago de las rentas que en su caso generen.

NOVENA. "LA EMPRESA ARRENDATARIA" estará facultada para operar el servicio de **CAFETERÍA**, el cual contempla elaboración, comercialización y distribución de alimentos y bebidas y sus relacionados, no pudiendo realizar actividades distintas a las que correspondan al giro mencionado, por lo tanto, queda expresamente prohibido a **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** expendir otro tipo de bienes o servicios que no correspondan al giro que ampara el presente contrato e inclusive cualquier otro bien que contravenga la legislación aplicable.

DÉCIMA. "LA EMPRESA ARRENDATARIA" se compromete a operar en el espacio físico el giro con el servicio de **CAFETERÍA** en el área arrendada en condiciones óptimas, a dicho propósito se obliga a equipar el local arrendado, en los alcances que le resulten convenientes para la prestación del servicio, y llevar a cabo todas aquellas actividades que sean necesarias para proporcionar un buen servicio, incluyéndose maniobras periódicas de aseo, desinfección y control de fauna nociva, en el entendido de que **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** no será responsable por cualquier tipo de plaga animal que se genere en cualquier otra parte que no sea el espacio arrendado.





INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN
SALVADOR ZUBIRÁN

DÉCIMA PRIMERA. La atención del servicio de **CAFETERÍA** en el área arrendada, será a cargo exclusivamente de **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** asumiendo la responsabilidad que resulte por cualquier causa y en consecuencia de:

- a) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** como patrón del personal que ocupe para la operación del giro en el área arrendada a que alude al contrato, en los términos del artículo 10 de la Ley Federal del Trabajo, será respecto de este último responsable de las obligaciones laborales, fiscales, de seguridad social y civil que resulte. En consecuencia **"EL INSTITUTO"** no podrá ser considerado patrón solidario ni sustituto de dicho personal.
- b) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"**, será el único responsable de las obligaciones que resulten tratándose de sus clientes y personas que acudan al local arrendado para establecer cualquier tipo de relación con **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** o su personal, la cual debe estar relacionada estrictamente con el objeto del presente contrato.
- c) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"**, conviene en responder de todas las reclamaciones que intentase cualquier persona o autoridad, su personal y clientes en contra de **"EL INSTITUTO"** que surjan con motivo de la operación del servicio de **CAFETERÍA**, sea cual fuere la naturaleza del conflicto.
- d) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"**, se compromete a sacar en paz y a salvo a **"EL INSTITUTO"** de cualquier reclamación que se intentare en contra de este último, con motivo de este contrato, de la operación del giro en el local arrendado y de los actos de su personal, sea cual fuere la causa pagando los gastos, prestaciones y daños y perjuicios que resulten.
- e) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"**, libera a **"EL INSTITUTO"** de toda responsabilidad por los daños y perjuicios que pudiera sufrir en su patrimonio en razón de la operación del giro del local arrendado a que alude el contrato, sea cual fuere la causa de los mismos. Por su parte **"EL INSTITUTO"** otorgará todas las facilidades para mantener u obtener las autorizaciones administrativas o permisos para la operación del local.
- f) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"**, responderá ante **"EL INSTITUTO"** y a terceros de los daños y perjuicios que resulten o le ocasionen.
- g) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** adquiere el resguardo del mobiliario y los equipos de que se encuentran en el espacio físico que ocupa la **CAFETERÍA**, por lo que se obliga a cuidarlos y usarlos acorde a sus características y naturaleza, debiendo entregarlos al finalizar el presente contrato, sea por cualquier causa que genere su conclusión, con el desgaste natural de su uso. Siendo que para el caso de que los equipos presenten algún daño no propio de dicho uso natural, deberá cubrir el monto que corresponda por el mantenimiento, incluyendo las refacciones correspondientes, de no poderse reparar, deberá sustituir el equipo por uno nuevo.
- h) **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** se obliga a responder de cualquier daño ocasionado en el espacio físico objeto de arrendamiento o al mobiliario y equipo propiedad de **"EL INSTITUTO"**, para tal efecto contratará por su cuenta una póliza con cobertura amplia de un seguro de daños o cualquier otra índole que así lo garantice, en la que **"EL INSTITUTO"** será el beneficiario.





INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN
SALVADOR ZUBIRÁN

DÉCIMA SEGUNDA. "LA EMPRESA ARRENDATARIA" queda obligada a:

- A) Ofrecer a sus clientes bienes y servicios cuidando la calidad y buen estado de los mismos.
- B) Si ofrece descuentos por los alimentos y servicios que ofrezcan, respetarlos en su totalidad.
- C) Cumplir con la operación y buen funcionamiento de **CAFETERÍA** en el espacio físico arrendado de conformidad con lo previsto en los distintos ordenamientos aplicables, tanto federales como locales.
- D) Atender con diligencia y cortesía al público.
- E) Vigilar que todos sus trabajadores respeten las disposiciones internas de "EL INSTITUTO", principalmente por lo preceptuado en la Ley General de Salud, lo anterior en virtud de encontrarse el bien en arrendamiento en las instalaciones de "EL INSTITUTO", en el entendido de que cualquier disposición o reglamento aplicable al espacio arrendado, para ser vinculante deberá ser anexado al presente y firmado por las partes.
- F) En su caso, obtener por su cuenta y mantener en vigor, las autorizaciones que requiera para la operación del giro citado en el espacio físico en arrendamiento, referido en el contrato, debiendo notificar a "EL INSTITUTO", por escrito, de los trámites que a dicho propósito realice y de las autorizaciones que obtenga, remitiéndole copia de las mismas.
- G) De igual modo, a la terminación del contrato, dará los avisos de baja y cancelación correspondiente, entregando copia de los mismos a "EL INSTITUTO", en un plazo de diez días hábiles contando a partir de la terminación del presente instrumento.
- H) El aseo y mantenimiento del espacio físico arrendado, así como las reparaciones a que haya lugar por los deterioros originados por "LA EMPRESA ARRENDATARIA", su personal, sus clientes y/o terceros que accedan a las instalaciones en arrendamiento serán por cuenta de éste.
- I) Proporcionar a su personal uniforme para su uso cotidiano, comprometiéndose a vigilar que sean utilizados durante el tiempo que presten sus servicios.
- J) Proporcionar copia del seguro contratado que ampare cualquier evento derivado de robos, sustracciones y daños a las instalaciones en el lugar arrendado dentro de "EL INSTITUTO".
- K) "LA EMPRESA ARRENDATARIA" iniciará operaciones en la **CAFETERÍA** el **1 ENERO DEL AÑO EN CURSO**.
- L) "LA EMPRESA ARRENDATARIA" deberá contar con el Personal operativo de **CAFETERÍA** debidamente capacitado.
- M) "LA EMPRESA ARRENDATARIA" no podrá mantener cerrado el espacio físico arrendado por más de 7 (siete) días naturales consecutivos, siendo que, en caso de que se presente dicho





INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN SALVADOR ZUBIRÁN

supuesto, desde este momento, **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** faculta a **"EL INSTITUTO"** para que ingrese al espacio físico arrendado a corroborar que no existan alimentos perecederos o cualquier otro insumo o material, que pueda ocasionar problema alguno de higiene y/o contaminación que afecte a las instalaciones de **"EL INSTITUTO"**, siendo que éste último procederá a su limpieza, obligándose **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** a reembolsar a **"EL INSTITUTO"** cualquier erogación que haya efectuado por la limpieza del espacio físico arrendado, en un plazo no mayor a 5 (cinco) días naturales.

En el supuesto anterior, **"EL INSTITUTO"** podrá, sin responsabilidad de su parte, retirar y depositar los bienes propiedad de **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** y disponer del espacio físico en la forma que mejor convenga a sus Intereses.

DÉCIMA TERCERA. Estará estrictamente prohibido a **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"**:

- 1) Incumplir con los términos y condiciones de este contrato, particularmente en lo tocante a sus obligaciones de carácter fiscal, patrimonial y/o administrativas de ámbito federal.
- 2) Tener en el área arrendada sustancias ilegales, peligrosas, corrosivas, deletéreas, inflamables o que impliquen riesgo para las instalaciones o personas que se encuentren en el **"EL INSTITUTO"**, salvo por aquellas que sean necesarias para operar la **CAFETERÍA**, en cuyo caso dará aviso a **"EL INSTITUTO"** de tal supuesto.
- 3) Exender o suministrar bienes distintos a los autorizados para este giro en el espacio físico arrendado, así como lo que esta preceptuado en la Ley General de Salud.
- 4) Exender bienes nocivos para la salud alterados, caducados, adulterados o contaminados.
- 5) Realizar actos en perjuicio de los bienes de **"EL INSTITUTO"** o de las personas que en el mismo se encuentren.
- 6) Ceder, traspasar, enajenar o subarrendar, total o parcialmente, los derechos y obligaciones derivados en este contrato.
- 7) Usar en su papelería, propaganda y actos comerciales, el nombre o el logotipo de **"EL INSTITUTO"**.
- 8) Exender cualquier tipo de bebidas alcohólicas.
- 9) En general realizar actos que impliquen contravención a las disposiciones legales y contractuales que normen la operación del giro de referencia en el bien arrendado.

DÉCIMA CUARTA. **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** será responsable de los daños y perjuicios que cause a **"EL INSTITUTO"** o a terceros cuando estos resulten de:

- 1) El incumplimiento a los términos y condiciones del presente contrato.





INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN
SALVADOR ZUBIRÁN

2) La inobservancia a los requerimientos que **"EL INSTITUTO"** le haya dado por escrito

Para el pago de los daños y perjuicios a **"EL INSTITUTO"** lo hará **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la notificación que **"EL INSTITUTO"** efectuó, e independientemente de ello cubrirá a los terceros perjudicados los daños y perjuicios que les ocasione con motivo del servicio que presta; en ese tenor **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** se compromete a sacar en paz y a salvo a **"EL INSTITUTO"** de toda reclamación que se derive de responsabilidad, pagando los gastos y prestaciones necesarios a éste y a dichos terceros perjudicados.

DÉCIMA QUINTA. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** se obliga a otorgar a **"EL INSTITUTO"**, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la firma del contrato, un depósito por un valor igual al 10% (DIEZ POR CIENTO) de la renta anual de la vigencia del contrato, es decir por la cantidad **\$19,260.00 (DIECINUEVE MIL DOCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**.

Para el caso de que **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** incumpla con la presentación de la garantía dentro del plazo estipulado, será causa de rescisión del contrato.

DÉCIMA SEXTA. **"EL INSTITUTO"** se obliga a permitir el acceso a **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** y de proveedores y empleados, insumos y servicios, relacionado con la **CAFETERÍA**, debiendo sujetarse a los horarios que se convenga entre ambas partes, en virtud de que el espacio físico se localiza dentro de las instalaciones de **"EL INSTITUTO"** y previo aviso por el trámite de acceso correspondiente

DÉCIMA SÉPTIMA. Las partes acuerdan que se podrá mantener abierto el local para **CAFETERÍA** que ampara este contrato, las 24:00 horas, los 365 días de l año, durante la vigencia del contrato.

DÉCIMA OCTAVA. Las partes convienen en que **"EL INSTITUTO"** podrá rescindir el presente contrato, con el solo requisito de comunicar su decisión por escrito a **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"**, en los siguientes casos:

1. Por el Incumplimiento de **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** a cualquiera de las obligaciones acordadas en el presente contrato, particularmente si no cubriere en tiempo y forma cualquiera de los pagos a que se obliga en los términos de la Cláusula Quinta.
2. Ante cualquier acto que implique contravención a las leyes, reglamentos, o disposiciones inherentes a las materias de este instrumento.
3. Si **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** subarrienda, cede, traspasa, o en cualquier forma enajenare, total o parcialmente, a título oneroso o gratuito los derechos y obligaciones de este contrato.

DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN ANTICIPADA. El presente contrato, podrá darse por terminado anticipadamente por **"EL INSTITUTO"** cuando concurren causas de su interés que así lo motiven, en cuyo caso se notificará a **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** dicha terminación para que, en un plazo no mayor a 10 (diez) días hábiles desocupe el espacio arrendado. Por su parte, **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** no podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato.





INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN SALVADOR ZUBIRÁN

A la terminación de este contrato, **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** cubrirá a **"EL INSTITUTO"** únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación del espacio físico o de los servicios que queden pendientes por cubrir. En caso de que la renta se haya cubierto de forma anticipada, **"EL INSTITUTO"** reembolsará la parte proporcional en función de los días que ocupó el espacio físico acorde al mes calendario correspondiente.

VIGÉSIMA. En caso de que alguna de las partes no ejerza o se retrase en el ejercicio de cualquiera de sus derechos conforme al presente contrato, dicha falta de ejercicio o retraso no serán considerados como una renuncia al ejercicio de dichos derechos de conformidad con este contrato, ni cualquier ejercicio parcial de cualquiera de dichos derechos impedirá el ejercicio de cualquier otro derecho contemplando en este contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. Cualquier modificación que se haga al presente contrato deberá constar por escrito, en convenio que para ese efecto se celebre entre las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA. El presente contrato junto con sus Anexos, si es el caso, constituye el acuerdo total entre las partes con relación a la materia objeto de este contrato, por lo que reemplaza y cancela cualquier acuerdo previo entre las partes, ya sea verbal o escrito, con relación a dicho objeto.

VIGÉSIMA TERCERA. LÍMITES DE RESPONSABILIDAD: Con excepción de las obligaciones derivadas del presente contrato y de los documentos que lo vinculan, **"EL INSTITUTO"** no adquiere ni reconoce otras obligaciones y derechos a favor de **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"**, ni de los trabajadores de esta última. Asimismo, **"LA EMPRESA ARRENDATARIA"** reconoce que ni ella ni sus trabajadores serán considerados como trabajadores de **"EL INSTITUTO"**, puesto que la relación jurídica que deriva del presente contrato únicamente le otorga calidad de arrendataria, consecuentemente no le es aplicable la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Ley Federal del Trabajo, ni ninguna otra en la materia laboral, tal como la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, ni lo previsto en el artículo 35 de la Ley de los Institutos Nacionales de Salud.

"LA EMPRESA ARRENDATARIA" se constituye como único patrón del personal que ocupe para llevar a cabo la prestación del suministro y será el único responsable de las obligaciones que en virtud de disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y Seguridad Social, les deriven frente a dicho personal, liberando a **"EL INSTITUTO"** de cualquier responsabilidad laboral al respecto.

VIGÉSIMA CUARTA. Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente Contrato se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley General de Bienes Nacionales, Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República, en Materia Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles, siempre considerando la naturaleza jurídica del Arrendador y del espacio objeto de arrendamiento.

VIGÉSIMA QUINTA. Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes manifiestan que es su voluntad someterse a la jurisdicción de los Tribunales Federales competentes en la Ciudad de México, renunciando a la jurisdicción y competencia que pudiere corresponderles en razón de su domicilio actual.





**INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MÉDICAS Y NUTRICIÓN
SALVADOR ZUBIRÁN**

Leído que fue el contrato, y enteradas las partes de su contenido y alcance legal lo firman por triplicado en la Ciudad de México, a 29 de diciembre de 2021.

POR "EL INSTITUTO"




**L.C. CARLOS ANDRÉS OSORIO PINEDA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN**

POR "LA EMPRESA ARRENDATARIA"



**C. ENRIQUE VARGAS MARTÍNEZ
REPRESENTANTE LEGAL**

**POR LA SUBDIRECCIÓN DE RECURSOS
MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES**



**LIC. SERGIO AQUINO AVENDAÑO
SUBDIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES
Y SERVICIOS GENERALES**

**RESPONSABLE DE ADMINISTRAR Y
VERIFICAR
EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**



**LCDA. ADRIANA SALGADO YÉPEZ
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
SERVICIOS GENERALES**

REVISÓ EN EL ASPECTO JURÍDICO



**LCDA. LIZET OREA MERCADO
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
ASESORÍA JURÍDICA**

ELABORÓ CONTRATO



**LIC. JOSÉ LUIS LOPEZ MORENO
COORDINACIÓN DE CONTRATOS.
SJM.**

La presente hoja es parte integrante del Contrato INCMN/706/ARR/002/2022 de fecha 29 de diciembre 2021.

