

INSTITUTO PARA LA SEGURIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES  
DIRECCIÓN GENERAL  
COORDINACIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Ciudad de México, a 05 de Agosto de 2025  
**ISCDF/DG/CAF/0668/2025**  
Asunto: SEVAC 2T periodo 2025

**TITULAR DE LA ENTIDAD DE  
FISCALIZACIÓN SUPERIOR LOCAL  
P R E S E N T E**

Por medio del presente le informo que el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, no cuenta con bienes inmuebles

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
EL COORDINADOR**

**MTRO. JOSÉ ARTURO AVENDAÑO MOYA**





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

CONTRATO DE **ARRENDAMIENTO PARA USO DE OFICINAS**, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL **AJI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL, EL **C. SALOMÓN NAKASH SAKA**, A QUIEN SE LE DENOMINARA EN LO SUCESIVO **"EL ARRENDADOR"**, Y POR LA OTRA PARTE, EL **INSTITUTO PARA LA SEGURIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL DISTRITO FEDERAL**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"**, REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL, DR. EN I. RENATO BERRÓN RUIZ, ASISTIDO EN ESTE ACTO POR EL **LIC. RUENDY MENA MARTÍNEZ**, COORDINADOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, LA **LIC. GEORGINA BECERRIL GUTIÉRREZ**, COORDINADORA DE ASUNTOS JURÍDICOS Y EL **LIC. MARCO ANTONIO VÁZQUEZ MANZANO**, JEFE DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE FINANZAS, COMPRAS Y CONTROL DE MATERIALES DEL INSTITUTO; QUIENES EN FORMA CONJUNTA, SE LES DENOMINARÁ **"LAS PARTES"**, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

**DECLARACIONES**

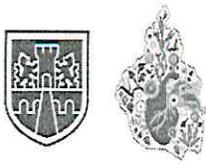
**I. "EL ARRENDADOR" POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL:**

**I.1.** Que su representada es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las Leyes Mexicanas, como acredita mediante copia del testimonio de la escritura pública dieciocho mil ciento cuarenta y cinco de fecha seis de marzo de dos mil uno, otorgada ante la fe del Lic. Jorge A. Hernández Arias, Titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y dos del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México.

**I.2.** Que su representada, en términos de la **Escritura 20,046 de fecha 10 de junio del año 2003, otorgada en el protocolo de la Notaría 152 de la Ciudad de México, de la que es titular el Lic. Jorge A. D. Hernández Arias**, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México en el Folio Real Numero: 71841, 134984 y 430646, **el día 25 de febrero del año 2005**; es legítima propietaria de los inmuebles que a continuación se describen:

- 1) Fracción sur del lote 31 Bis, de la Sección "A", de la Antigua Hacienda de Guadalupe, hoy identificada como colonia Florida, actualmente marcado con el número 12 de la calle Vito Alessio Robles, antes calle Fresnos, ubicado en la delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México.
- 2) La casa marcada con el número 1966, de la Avenida Insurgentes Sur y terreno en que está construida que es la fracción central del lote 31 bis, DOS del fraccionamiento de la Antigua Hacienda de Guadalupe en Villa Álvaro Obregón en esta Ciudad de México.
- 3) El predio marcado con los números 138 de la Calle Fresnos hoy llamado Vito Alessio Robles y número 1968 de la Avenida Insurgentes Sur, ubicado en la hoy llamada Colonia Florida y terreno que ocupa identificado como fracción sur del lote 31 bis, DOS del Fraccionamiento Agrícola de la Hacienda de Guadalupe y anexos actualmente Colonia Florida, C.P. 01030 Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

A las superficies anteriormente descritas en lo sucesivo y de manera conjunta se le denominará como **"EL INMUEBLE"**, identificado con los números **1966 y 1968 de la Avenida de los Insurgentes Sur, y Numero 12 de la Calle Vito Alessio Robles, en la Colonia Florida, C.P. 01030, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

Que, en **EL INMUEBLE** descrito en el párrafo inmediato anterior, se encuentra construido, entre otros, oficinas en **los pisos primero y segundo**, que en lo sucesivo se le denominará como **"EL INMUEBLE"**, el cual cuenta con una superficie de 1,000 m<sup>2</sup> (**Mil metros cuadrados**).

**1.3.** Que cuenta con facultades para obligar a su representada en los términos de este contrato, como se acredita con el testimonio de la escritura pública número treinta y un mil ochocientos setenta y siete de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintidós otorgada ante la fe del Lic. Luis Ricardo Duarte Guerra, titular de la notaría pública número veinticuatro de la Ciudad de México, manifestando bajo protesta de decir verdad, que dicho poder no le ha sido limitado, modificado o revocado en forma alguna.

**1.4.** Que se identifica con Pasaporte con número de Folio G17811871 expedido a su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

**1.5.** Que su representada, conforme a los estatutos que rigen su actuación, tiene por objeto, entre otros: "La adquisición, arrendamiento, enajenación y subarrendamiento de los bienes muebles e inmuebles que se requieran para el desarrollo de los fines sociales y todo cuanto sea anexo y conexo con dichos ramos. Además, podrá celebrar todos los contratos y ejecutar todos los actos civiles y mercantiles relacionados, necesarios o convenientes para el desarrollo de su objeto".

**1.6.** Que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es el **AJI 010308 QG5** y el número de cuenta predial del inmueble materia del presente arrendamiento es:

Insurgentes Sur 1968 054-343-15-000-6.  
Insurgentes Sur 1966 054-343-16-000-5.  
Vito Alessio Robles 12 054-343-14-000-7.

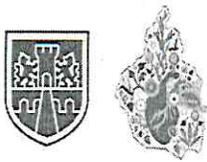
**1.7.** Que acepta y se compromete en representación de la moral AJI, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, al cumplimiento de las obligaciones y términos de este instrumento jurídico.

**1.8.** Que conoce que el presente contrato se celebra por un periodo que comprende del **02 de enero al 31 de diciembre de 2025**.

**1.9.** Que conoce plenamente el contenido y alcance de las disposiciones legales que en materia de arrendamiento establece el Código Civil para el Distrito Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y demás normas legales vigentes y aplicables.

**1.10.** Que cuenta con la capacidad legal suficiente para celebrar este contrato y que bajo protesta de decir verdad manifiesta que su representada no se encuentra en alguno de los supuestos





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

establecidos en el artículo 7 fracción II de la Ley de Responsabilidades Administrativas de la Ciudad de México, que incida en el incumplimiento de las obligaciones señaladas para los Servidores Públicos, asimismo para efectos del artículo 39 de la Ley de Adquisiciones para el Distrito Federal, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que ninguno de los socios, accionistas, directores, gerentes, administradores, integrantes que lo constituyen, representantes de la persona moral denominada "AJI, S.A. de C.V.", no desempeñan cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentra inhabilitada para desempeñar los servicios objeto del presente contrato.

I.11. Que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra libre de todo gravamen, así como de litigios o terceros con mejor derecho sobre él.

I.12. Que el inmueble cuenta con un total de 6,373.03 m<sup>2</sup> construidos, precisando que el espacio objeto del presente contrato, son los niveles 1 y 2, con una superficie de 1,000 m<sup>2</sup>.

I.13. Que cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 53246-151VEYA18 el cual en términos de lo establecido en el artículo 158, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal la vigencia es permanente.

I.14. Que tramitó y obtuvo de Prestaciones Ejecutivas S.C., el dictamen estructural del inmueble objeto de este contrato, emitido en octubre de 2022, suscrito por el Ing. Arq. José Luis Soriano Cortes, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1136, actualmente vigente.

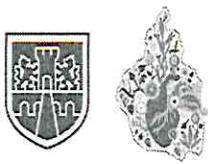
I.15. Que el inmueble cuenta con servicios comunes además de la superficie objeto del presente arrendamiento y que "**EL ARRENDADOR**" ofrece a "**EL ARRENDATARIO**" para formar parte de las obligaciones a su cargo, mismos que no representan un gasto adicional o incremento en el monto del presente contrato, y que de manera específica son los siguientes: 2 cajones de estacionamiento para uso exclusivo del personal de "**EL ARRENDATARIO**", servicio de 1 elevador para personas.

Asimismo, el inmueble y la superficie a arrendar cuentan con instalaciones que cumplen con los requerimientos y requisitos, técnicos, de construcción, administrativos y legales.

I.16. Que manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que en relación a los impuestos, derechos, aprovechamientos y productos referidos en el artículo 58 último párrafo de la Ley de Austeridad, Transparencia en Remuneraciones, Prestaciones y Ejercicio de Recursos de la Ciudad de México y que respecto de las contribuciones señaladas en el numeral 8.2 de la Circular emitida por la entonces Contraloría General, para el Control y Evaluación de la Gestión Pública, el Desarrollo, Modernización, Innovación y Simplificación Administrativa y la Atención Ciudadana en la Administración Pública del Distrito Federal, de fecha 25 de enero 2011; su representada se encuentra al corriente por los conceptos aplicables.

I.17. Que señala como domicilio para todos los efectos legales el ubicado en: Montes Escandinavos No. 310, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad De México





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

**II.- "EL ARRENDATARIO" POR CONDUCTO DE SU DIRECTOR GENERAL:**

**II.1.** Que la Ciudad de México es una Entidad Federativa con personalidad jurídica y patrimonio propio, con plena capacidad para adquirir y poseer toda clase de bienes que le sean necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo y en general, para el desarrollo de sus propias actividades y funciones, cuyo Gobierno está a cargo de los Poderes Federales y de los Órganos Legislativo, Judicial y Ejecutivo de carácter local, recayendo este último en la persona titular de la Jefatura de Gobierno a cuyo cargo se encuentra la Administración Pública Local, la cual será centralizada, y paraestatal integrando a esta última, los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal mayoritaria y los fideicomisos públicos, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 11, fracción II; 44, fracción I, 45, 50, 52 y 54 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México.

**II.2.** Que dentro de los organismos descentralizados que refieren los artículos 2 primer párrafo, 3 fracción XII, 11 fracción II, 44 fracción I, 45, 50, 52 y 54 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, se encuentra el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, cuya autoridad cuenta con atribuciones específicas en materia de seguridad estructural de inmuebles ubicados en la Ciudad de México, conforme lo establecen los artículos 1 y 5 de la Ley del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal.

**II.3.** Que el Dr. en I. Renato Berrón Ruiz, fue designado Director General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, por el entonces C. Jefe de Gobierno del Distrito Federal de fecha primero de septiembre de 2012, nombramiento que fue ratificado por la actual Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, la Lic. Clara Marina Brugada Molina, con fecha 05 de octubre de 2024, por lo que acredita su personalidad con el nombramiento respectivo.

**II.4.** Que tiene capacidad legal para suscribir el presente contrato en los términos dispuestos por los artículos 74 fracciones I y XI de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y 9 fracciones I, VII y XXIV de la Ley del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal y el numeral 112.3.5 de la Circular Uno 2024 "Normatividad en Materia de Administración de Recursos" publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número el 20 de septiembre de 2024, por lo que en su carácter de Director General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal interviene en la suscripción del presente contrato para su debida formalización.

**II.5.** Que para el cumplimiento de los objetivos y actividades del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal se requiere contratar en arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato para uso de oficinas administrativas, archivo y áreas de atención al público; en virtud de que no existen inmuebles disponibles para tal fin, de conformidad con lo indicado en el oficio **SAF/DGPI/DEIETI/3289/2024**, de fecha 13 de diciembre de 2024, emitido por el Arq. Luis Francisco Ortiz Bernal, en su carácter de Director Ejecutivo de Inventario Inmobiliario, Estudios Técnicos y de Información en la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

**II.6.** Que cuenta con los recursos presupuestales necesarios para obligarse, de conformidad con lo establecido en el oficio número **SAF/SE/845/2024**, de fecha 31 de diciembre de 2024, a través del cual comunica la Autorización para la contratación en la Partida Presupuestal 3221 "Arrendamiento de Edificios", así como el techo presupuestal 2025 de este Instituto, aprobado por el Congreso de la Ciudad de México el 23 de diciembre de 2024 y cuyo Decreto fue publicado en la Gaceta Oficial el día 27 del mismo mes y año.

**II.7.** Que el presente contrato se celebra de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal, así como en el artículo 1° de la Ley del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal y el numeral 11.3.1 11.3.2, 11.3.3, 11.3.4, 11.3.5 y 11.3.6 del apartado 11.3 de la Circular Uno 2024 "Normatividad en materia de Administración de Recursos".

**II.8.** Que a través del acuerdo CD/ISCDF/SE/IV/IV/2024 autorizado durante la Cuarta Sesión Extraordinaria 2024, del Consejo Directivo del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, celebrada el 05 de diciembre de 2024, se presentó como caso de aprobación la continuidad de la contratación del arrendamiento de las instalaciones del ISCDF.

**II.9.** Que se tramitó y obtuvo por la Dirección Ejecutiva de Avalúos, dependiente de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario el dictamen de justipreciación de renta con número secuencial **JR(ST)-16681** y número progresivo **05/05/23-00005**, de fecha 17 de junio de 2023, cuyo espacio se distribuye de la siguiente manera: salas de juntas, cubículos para oficinas comunes, cubículos para oficinas privadas, archivos y sanitarios para hombres y mujeres.

**II.10.** Que se cuenta con el dictamen estructural del inmueble objeto de este contrato, contenido en el oficio número ISCDF/DG/1302/2023 de fecha 24 de octubre de 2023, suscrito por el Dr. en I. Renato Berrón Ruíz, Director General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal.

**II.11.** Que cuenta con la opinión favorable de la Alcaldía Álvaro Obregón para la ocupación del inmueble mediante oficio CDMX/AAO/DGG/1151/2024 de fecha 12 de diciembre de 2024, emitido por el Director General de Gobierno, en ese Órgano Político Administrativo, Jesús Lucatero Rivera.

**II.12.** Que, para los efectos conducentes, su Clave del Registro Federal de Contribuyentes es: **ISC1011054R8**.

**II.13.** Que para efectos del presente instrumento jurídico señala como su domicilio fiscal, así como para oír y recibir notificaciones y toda clase de documentos el ubicado en: Vito Alessio Robles N°. 12, Colonia Florida, Código Postal 01030, Alcaldía Álvaro Obregón pisos 1 y 2.

**III. DE "LAS PARTES"** y bajo protesta de decir verdad:

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten marks: checkmark, signature, and star)*





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

**III.1.** Que en la celebración del presente contrato no existe dolo, lesión, error, mala fe, violencia o cualquier otro vicio que pudiera ser causa de nulidad, y manifiestan, asimismo, que suscriben este instrumento de acuerdo a su libre voluntad.

**III.2.** Que en relación a las notificaciones que deriven del presente contrato, se realizarán en los domicilios que precisan **"LAS PARTES"** en este instrumento.

**III.3.** Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente contrato y expresamente convienen a estarse a las obligaciones contenidas en las siguientes Cláusulas:

**CLAÚSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.**

**"EL ARRENDADOR"** da en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** el primer y segundo piso del inmueble que se localiza en el **Número 12 de la Calle Vito Alessio Robles, en la Colonia Florida, C.P. 01030, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, con una superficie de **1,000 m<sup>2</sup> (Mil metros cuadrados)**, de un total de 6,373.03 m<sup>2</sup> construidos, lugar donde se establecerán las oficinas del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Gobierno de la Ciudad de México, con todo lo que se incluye, especifica y describe las declaraciones I.15 y II.9 y Cláusula Séptima de este contrato.

**SEGUNDA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.**

La vigencia del presente contrato de arrendamiento corresponde del 02 de enero al 31 de diciembre de 2025.

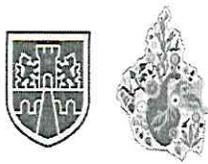
**TERCERA.- PAGO.**

**"EL ARRENDADOR"** se obliga en términos de los artículos 2398 y 2412 del Código Civil para el Distrito Federal, entre otros, a entregar el uso y goce del inmueble arrendado, conforme se establece en la cláusula primera, con todas sus pertenencias así como la asignación de 2 cajones de estacionamiento y a prestar los servicios con que cuenta el inmueble en que se ubica el área objeto del arrendamiento, todo ello en buen estado de servir y medidas de seguridad adecuadas para el uso convenido a **"EL ARRENDATARIO"** y este se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** o a quien sus derechos represente, por concepto de renta la cantidad de **\$ 1,950,000.00 (Un millón novecientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N)**, IVA incluido por el periodo del 02 de enero al 31 de diciembre de 2025, el cual se cubrirá en 12 pagos mensuales por la cantidad de **\$162,500.00 (Ciento sesenta y dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, IVA incluido.

**"EL ARRENDATARIO"** cubrirá el pago de la renta a través de transferencia electrónica bancaria, para lo cual **"EL ARRENDADOR"**, establece para tales fines la cuenta bancaria siguiente:

BENEFICIARIO: AJI, S.A. DE C.V.  
BANCO: BANCOMER  
CUENTA: 0120691496





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

CLABE: CLABE: 012 18000 12069 14962  
SUCURSAL:0822 -EMPRESAS D.F. LOMAS

Convienen en que el importe de la renta será en períodos mensuales vencidos, dentro de los 20 días naturales posteriores a la fecha de validación de las facturas debidamente requisitadas, a través de la liberación de la obligación que realice el enlace de recursos materiales de **"EL ARRENDATARIO"**; las facturas se elaborarán de manera desglosada a nombre de: **"Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal"**, con RFC **ISC1011054R8** y domicilio fiscal en Vito Alessio Robles N°. 12, Colonia Florida, Código Postal 01030, Alcaldía Álvaro Obregón pisos 1 y 2.

**"EL ARRENDADOR"** está conforme con el monto de la renta y se compromete a arrendar el inmueble con todos los servicios en funcionamiento por el periodo comprendido del dos de enero al treinta y uno de diciembre de 2025.

Ambas partes acuerdan que para el caso de formalizar un nuevo contrato y para el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** autorice al **"EL ARRENDADOR"** el incremento de renta, esta no podrá exceder del indicado en la justipreciación que emita para tal efecto la Dirección de Avalúos de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, sin menoscabo de que sea en una cantidad menor, conforme a lo manifestado en la Declaración **II.9**.

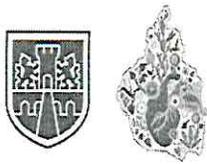
**CUARTA.- FECHA DE PAGO.**

**"EL ARRENDATARIO"** se obliga a cubrir la renta a mes vencido, de conformidad con lo establecido en los artículos 2425 fracción I y 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, en moneda nacional, dentro de los 20 (veinte) días hábiles posteriores a la entrega de la factura debidamente requisitada, en la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal por concepto del arrendamiento.

Para el pago de la renta, **"EL ARRENDADOR"** deberá presentar en la Coordinación de Administración y Finanzas del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, la factura por concepto de arrendamiento, misma que deberá ser expedida a nombre del INSTITUTO PARA LA SEGURIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL, con R.F.C. ISC1011054R8, y domicilio fiscal en Vito Alessio Robles N°. 12, Colonia Florida, Código Postal 01030, Alcaldía Álvaro Obregón pisos 1 y 2, Ciudad de México, debiendo contener el R.F.C. de **"EL ARRENDADOR"**, mencionando el periodo de pago, precio mensual, subtotal, impuesto al valor agregado, importe total y número del presente contrato, nombre del Banco, nombre y número de sucursal, así como número de plaza y clave bancaria estandarizada (CLABE) de 18 dígitos, donde se efectuará el depósito por concepto del pago correspondiente.

**"EL ARRENDADOR"** presentará la factura correspondiente por la ocupación del inmueble por el periodo del mes vencido, la cual será pagada conforme a la disponibilidad de recursos por parte del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal.





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

"EL ARRENDADOR", acuerda con "EL ARRENDATARIO", que en caso de que la facturación que presente para pago, esté redondeada en centavos, y que por cuestiones del sistema no se pueda validar el pago por el redondeo, "EL ARRENDADOR", acepta que el "EL ARRENDATARIO", ajuste los centavos de la facturación presentada para que se genere el pago correspondiente, y que en todo caso dicho redondeo no deberá, en suma, superar el importe total del contrato.

"EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta bajo ninguna circunstancia y pagará la misma íntegramente en la forma convenida, salvo en los casos previstos en los artículos 2431, 2432, 2433 y 2445 del Código Civil para el Distrito Federal.

**QUINTA.- PAGOS EN EXCESO.**

Ambas partes convienen en que para el supuesto que se realicen pagos en exceso a "EL ARRENDADOR", éste deberá reintegrar las cantidades pagadas en exceso más los intereses correspondientes. Los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computarán por días naturales desde la fecha de pago hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de "EL ARRENDATARIO".

**SEXTA.- DERECHO DE PREFERENCIA.**

"EL ARRENDADOR" no concede a "EL ARRENDATARIO", en caso de que decida enajenar el bien la opción de comprar el inmueble objeto del presente contrato.

**SÉPTIMA.- OCUPACIÓN DEL INMUEBLE.**

"EL ARRENDATARIO" recibe la superficie objeto del presente contrato que consta de 1,000 m<sup>2</sup> el cual se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio, concediendo además el uso, goce y disfrute de las áreas y espacios de uso común, tales como accesos de personal y vehiculares, pasillos, vestíbulos, rampas de estacionamiento, escaleras internas y de emergencia elevador para el personal, baños y demás elementos necesarios para cumplir con los fines mencionados en la cláusula primera del presente contrato.

**OCTAVA.- REPARACIONES AL BIEN INMUEBLE.**

"EL ARRENDADOR" se obliga a conservar en su totalidad el buen estado de la cosa arrendada, así como los servicios con que cuenta el inmueble en que se ubica la superficie arrendada en buen estado y en funcionamiento salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, así como las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble en lo que respecta a áreas comunes.

"EL ARRENDATARIO" se obliga, en términos del artículo 2444 del Código Civil para el Distrito Federal y en el marco del objeto del presente contrato a realizar las reparaciones que resulten necesarias únicamente en la superficie arrendada.

Serán a cargo de "EL ARRENDADOR", los mantenimientos preventivos y correctivos que deban hacerse al inmueble materia del presente instrumento, esto para el buen funcionamiento de los servicios de elevadores para el personal, aire lavado, instalaciones hidrosanitarias, los referentes





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

a la conservación estructural, conservación de fachadas y muros exteriores, así como la impermeabilización de superficies exteriores.

"EL ARRENDADOR" expresa su entera conformidad para que "EL ARRENDATARIO" ejecute por su cuenta los trabajos de adaptación que considere necesarios en las oficinas arrendadas y que le permitan un mejor funcionamiento de las mismas, debiendo recabar el consentimiento de "EL ARRENDADOR" para aquellas adaptaciones que pudieran significar variaciones en las características estructurales del inmueble.

**NOVENA.- SERVICIOS.**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar los servicios de suministro de energía eléctrica y agua para el Inmueble objeto del Arrendamiento y a cubrir los montos que se generen por los consumos que se realicen en caso de no existir condiciones físicas y de infraestructura para la colocación de los respectivos medidores, "EL ARRENDADOR" se obliga a contratar los servicios de suministro de agua para el Inmueble objeto del Arrendamiento y a cubrir los montos que se generen por los consumos que se realicen, para lo cual deberá contar con los documentos y requerimientos legales, técnicos y administrativos y cumplir con los requisitos y requerimientos físicos, técnicos y de construcción, para individualizar los suministros y consumos.

En caso de que "EL ARRENDADOR" no proporcione tal servicio, se compromete con "EL ARRENDATARIO" a señalar los requisitos y requerimientos que le permitan celebrar el contrato respectivo y obtener la colocación de un medidor de consumo exclusivo para la fracción del inmueble que es objeto del presente Arrendamiento. En caso contrario, es decir, en el supuesto que "EL ARRENDADOR" y/o el inmueble no cumplan con alguno de los requisitos o requerimientos indicados u otros que exijan la dependencias o empresas proveedoras del servicio y por esta razón "EL ARRENDATARIO" se encuentre impedido para celebrar el contrato de suministro del servicio de que se trate y/o para obtener la colocación del medidor que registre el consumo exclusivo de "EL ARRENDATARIO" del servicio, en cualquiera de estos supuestos, así como durante el periodo de tiempo que se emplee para contratación del servicio, será obligación de "EL ARRENDADOR" y este acepta, pagar los consumos por los suministros de agua de "EL ARRENDATARIO", quedando obligado por ende a que el bien arrendado cuente con dichos servicios durante el plazo del arrendamiento, en este supuesto "EL ARRENDATARIO" no estará obligado al pago ni restitución posterior de cantidad alguna por este concepto.

"EL ARRENDATARIO", al desocupar el bien inmueble, se obliga a entregarlo con el deterioro normal por el uso y a liquidar en caso que existiese todo adeudo vigente de los contratos de servicios (energía eléctrica, teléfono, entre otros) que haya celebrado vinculados exclusivamente con la fracción del inmueble que es objeto del Arrendamiento, con excepción de lo establecido en la última parte del párrafo inmediato anterior de esta cláusula, en ese caso "EL ARRENDATARIO" no se encontrará obligado a liquidar adeudo alguno por concepto del suministro de agua toda vez que será una obligación a cargo de "EL ARRENDADOR". El pago del impuesto predial corresponderá en todo momento a "EL ARRENDADOR".

**DÉCIMA.- PENAS CONVENCIONALES.**





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

**"LAS PARTES"** acuerdan que en caso de que **"EL ARRENDATARIO"** como su personal no puedan ocupar la superficie objeto del presente contrato o en su caso, no puedan hacer uso del inmueble o no tengan acceso a él, así como que uno o varios de los servicios con que cuenta el mismo no funcionen debidamente y sin causa debidamente justificada, y dicha circunstancia prevalezca durante tres o más días de cada mes, únicamente pagará a **"EL ARRENDADOR"** el importe de la renta con una reducción del 1% por ciento por cada día que **"EL ARRENDATARIO"** no pueda hacer uso del inmueble o de los servicios que se encuentren afectados, haciéndose constar con un acta circunstanciada que para tal efecto se levante en la que se especifique el mal funcionamiento del inmueble o de los servicios de que se traten incluyendo los servicios comunes señalados en el numeral I. 15 del rubro de Declaraciones, de tal manera que el importe máximo de la pena no deberá o podrá rebasar el 10% (diez por ciento) del monto máximo del contrato ya que en su caso **"EL ARRENDATARIO"** procederá a la rescisión del contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.- FORMALIDAD DEL CONTRATO.**

Convienen **"LAS PARTES"** que para renovar, modificar o prorrogar el presente contrato será necesario hacerlo por escrito, renunciando de antemano a cualquier acuerdo verbal.

Vencido este contrato será voluntaria para ambas partes la prórroga a que se refiere la primera parte del artículo 2487 del código civil para el Distrito Federal, quedando expresamente pactado que **"EL ARRENDATARIO"** tendrá preferencia para la celebración de un nuevo contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA.- VICIOS OCULTOS Y DEFECTOS DEL INMUEBLE.**

**"EL ARRENDADOR"** responderá de los vicios y defectos del bien inmueble arrendado que impidan el uso de este o el desempeño de las funciones para el que fue contratado o el uso de los servicios que se ofrecieron del inmueble o de la superficie arrendada, aunque **"EL ARRENDADOR"** no hubiese conocido dichos vicios o defectos, o hubiesen sobrevenido en el curso del presente Arrendamiento, sin culpa de **"EL ARRENDATARIO"** quien podrá pedir la disminución de las rentas hasta por un equivalente del 5% por ciento mensual sin menoscabo de la aplicación de la pena convencional establecida en la cláusula Décima del presente instrumento u optar por la rescisión del contrato.

**DÉCIMA TERCERA.- RESCISIÓN.**

Queda expresamente pactado que **"EL ARRENDATARIO"** podrá rescindir el presente instrumento si **"EL ARRENDADOR"** incumple con cualquier de las obligaciones establecidas en el presente contrato, así como lo dispuesto por el artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal, y únicamente se cubrirá el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se desocupe el inmueble, lo cual notificará por escrito por lo menos en un periodo de 30 días hábiles previos a la fecha en que surta efectos la rescisión.

**DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN DE DERECHOS.**

**"EL ARRENDADOR"** se obliga a no ceder a terceras personas, físicas o morales sus derechos y obligaciones derivados de este contrato, con excepción de los derechos de cobro, en cuyo caso se deberá contar con la aprobación previa y por escrito de **"EL ARRENDATARIO"** en términos del





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

artículo 2030 del Código Civil para el Distrito Federal, de lo contrario será considerado como causa de rescisión.

**DÉCIMA QUINTA.- DE LOS SINIESTROS.**

"LAS PARTES" manifiestan su conformidad en que en términos de lo dispuesto por el artículo 2435 del Código Civil para el Distrito Federal, "EL ARRENDATARIO" será responsable del incendio y queda obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provengan de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. Asimismo, "LAS PARTES" acuerdan regirse por lo dispuesto en el Código referido, en materia de siniestros y responsabilidades.

**DÉCIMA SEXTA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.**

"LAS PARTES" contratantes convienen que no serán responsables de cualquier atraso, mora o incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas de este contrato que resulten directa o indirectamente de caso fortuito o de fuerza mayor. Cuando se impida el uso total o parcial del bien arrendado o de los servicios con que cuenta el inmueble en que se ubica éste por caso fortuito o fuerza mayor, "LAS PARTES" se estarán a lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA Y SUSPENSIÓN TEMPORAL.**

La terminación anticipada del presente contrato procederá por caso fortuito, causa de fuerza mayor, cuando el uso del inmueble ya no resulte conveniente para él "EL ARRENDATARIO" o mutuo consentimiento de "LAS PARTES". Por caso fortuito o de fuerza mayor se entenderá todo acontecimiento presente o futuro, ya sea de fenómenos de la naturaleza o del hombre ajeno a "LAS PARTES" contratantes y que los imposibilite jurídicamente a cumplir el presente contrato, lo anterior en términos de lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal.

**DÉCIMA OCTAVA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y ENTREGA DEL INMUEBLE.**

Vencido el término del contrato, "EL ARRENDATARIO" podrá solicitar un plazo para la entrega del inmueble el cual no excederá de 15 días hábiles, periodo que será cubierto en la parte proporcional que corresponda a los días que se utilice el inmueble objeto del presente arrendamiento. El plazo a que hace referencia la presente cláusula deberá constar por escrito con cinco días hábiles anteriores a la fecha de terminación del presente instrumento.

**DÉCIMA NOVENA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**

Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución de las obligaciones derivadas del presente contrato, "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros u otra circunstancia pudiera corresponderles.

**VIGÉSIMA.- SITUACIONES NO PREVISTAS.**

Para todo lo no previsto en el presente contrato, se sujetarán a las disposiciones de la Circular Uno 2024 "Normatividad en Materia de Administración de Recursos", Ley del Régimen





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ISCDF/AR-03/2025-01**

Patrimonial y del Servicio Público, del Código Civil para el Distrito Federal y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Leído el presente instrumento, por las partes contratantes y enterados de su contenido y alcance, lo firman en cuatro tantos como constancia de su aceptación y ratificación de los términos del mismo en la Ciudad de México, el día 02 de enero de 2025.

**POR PARTE DE  
"EL ARRENDADOR"  
AJI, S.A. DE C.V.**

**C. SALOMÓN NAKASH SAKA  
APODERADO LEGAL**

**POR PARTE DE  
"EL ARRENDATARIO"  
INSTITUTO PARA LA SEGURIDAD  
DE LAS CONSTRUCCIONES**

**DR. EN I. RENATO BERRÓN RUIZ  
DIRECTOR GENERAL**

**LIC. GEORGINA BECERRIL GUTIERREZ  
TITULAR DE LA COORDINACIÓN DE  
ASUNTOS JURÍDICOS**

**LIC. RUENDY MENA MARTÍNEZ  
COORDINADOR DE ADMINISTRACIÓN Y  
FINANZAS**

**LIC. MARCO ANTONIO VÁZQUEZ  
MANZANO  
JEFE DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE  
FINANZAS, COMPRAS Y CONTROL DE  
MATERIALES**

La presente hoja de firmas, mismas que ratifican el contenido, forman parte del Contrato de arrendamiento No. ISCDF/AD-03/2025-01 para el "ARRENDAMIENTO PARA USO DE OFICINAS" con una vigencia del 02 de enero al 31 de diciembre de 2025, celebrado entre el INSTITUTO PARA LA SEGURIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL DISTRITO FEDERAL y la persona moral AJI, S. A. DE C. V.

