

SEP

SECRETARÍA DE
EDUCACIÓN PÚBLICA



UPN-DSJ-CONT-015/2017

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. ROMEL CERVANTES ANGELES, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO ADMINISTRATIVO Y APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y POR LA OTRA, INMOBILIARIA HANGUI, S.C., REPRESENTADA POR EL C. ABRAHAM GINDI ARAKANCHI, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y CON LA INTERVENCIÓN DEL DR. ENRIQUE FARFÁN MEJÍA Y EL DR. MARCELINO MARTÍNEZ NOLASCO, DIRECTORES DE LAS UNIDADES UPN-096 D.F. NORTE Y UPN-098 D.F. ORIENTE, RESPECTIVAMENTE, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

Declara "EL ARRENDATARIO", por conducto de su representante, que:

I.1. Es una Institución Pública de Educación Superior con carácter de Organismo Desconcentrado de la Secretaría de Educación Pública, creada por Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de 1978.

I.2. El Lic. Romel Cervantes Angeles, en su carácter de Secretario Administrativo y Apoderado Legal, cuenta con facultades suficientes para suscribir el presente Contrato, en términos de lo dispuesto por el artículo 17 del Decreto que crea la Universidad Pedagógica Nacional, el Manual de Organización de la Universidad Pedagógica Nacional y el Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio, que consta en el testimonio de la Escritura Pública No. 31,170 de fecha 24 marzo de 2015, pasado ante la fe del Lic. Daniel Luna Ramos, Titular de la Notaría Pública número 142, de la Ciudad de México, cuyas facultades no le han sido limitadas ni modificadas en forma alguna a la firma del presente instrumento.

I.3. Celebra el presente Contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, así como de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

I.4. Para cubrir las erogaciones del presente Contrato, cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal número 32201 (arrendamiento de edificios y locales), debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

I.5. De conformidad con las Disposiciones para el arrendamiento de inmuebles al servicio de instituciones públicas, contenidas en el Capítulo IX del "Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2010, así como las subsecuentes reformas publicadas en el mismo órgano de Difusión Oficial el 16 de julio de 2010, el 14 de enero de 2015, y 5 de abril de 2016, y con el "Dictamen de justipreciación de renta número. DA 129363; Solicitud 2016-7647; Secuencial 03-16-1484 y Genérico A-20021-A-ZNC de fecha 18 de abril de 2017", emitido por el Instituto de

DIRECCIÓN
DE
SERVICIO
JURÍDICO:
REVISADO

SEP

SECRETARÍA DE
EDUCACIÓN PÚBLICA



Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, mediante el cual se fijó la renta mensual máxima a pagar por el inmueble objeto del presente Contrato, convienen en celebrar este Contrato por la cantidad señalada en su cláusula Séptima.

I.6. Para los efectos del presente Contrato, señala como su domicilio el ubicado en Carretera al Ajusco No. 24, Col. Héroes de Padierna, delegación Tlalpan, C.P. 14200, en México, Distrito Federal.

II. Declara "EL ARRENDADOR", por conducto de su representante, que:

II.1. Ser propietario del inmueble ubicado en: Añil número 571, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, Código Postal 08400, Ciudad México, lo cual acredita con el testimonio de la Escritura Pública No. 18,290, de fecha 22 de septiembre de 1971, pasada ante la fe del Lic. Andrés Ruiz Insunza, Notario Público No. 131 de la Ciudad de México, inscrito en la Sección Primera A del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, bajo el No. 334183 de fecha 17 de noviembre de 1971.

II.2. Se encuentra legalmente constituida y transformada en una sociedad civil, cuyo objeto es la prestación de servicios profesionales relacionados con la compra, venta, administración, arrendamiento, sub-arrendamiento, construcción de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como la celebración de todos los actos y contratos que sean necesarios para el mejor desarrollo de sus fines sociales, de conformidad con el testimonio de la Escrituras Pública número 772, pasadas ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Mancilla, Notario 177 de la Ciudad de México, inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 40207 de fecha 3 de marzo de 2003.

II.3. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.

II.4. Tiene el registro federal de contribuyentes número: iha841030kfa y que el número de cuenta de boleta predial es el no. 046068140063 y 046068360075.

II.5. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en al administración pública o en los poderes legislativo o federales, ni en los organismos a los que la constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.

II.6. Para los efectos del presente contrato, señala como domicilio el ubicado en añil 571, 5º piso colonia granjas México, delegación iztacalco, c.p. 08400 en México, distrito federal.

III. Declaran las "PARTES" que:

III.1. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.

III.2. Es su voluntad celebrar el presente Contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:



2



CLÁUSULAS

PRIMERA. LOCALIZACIÓN.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el inmueble ubicado en el 5º piso de Añil número 571, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, Código Postal 08400, Ciudad México, el cual cuenta con una superficie 2083 metros cuadrados y 20 cajones de estacionamiento.

SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDADOR" se obligan a entregar a "EL ARRENDATARIO" el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones que se detallan en el acta de entrega recepción que debidamente firmada por las partes, se agregará al presente Contrato, como "ANEXO 1", para formar parte integrante del mismo.

TERCERA. USO DE INMUEBLE.- Las Partes convienen en que el inmueble arrendado, se destinará para el servicio educativo como sede de sus Unidades UPN-096 y UPN-099 Ciudad de México.

"EL ARRENDADOR" se obligan a no estorbar ni obstaculizar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables.

"EL ARRENDADOR" autoriza a "EL ARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del inmueble, a título gratuito u oneroso, sin que "EL ARRENDADOR" tengan derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

CUARTA. CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las de elevadores, escaleras de emergencia y de servicio, vidrios, cisternas, bombas de agua, tinacos, hidrantes, tomas siamesas, sistemas de aire acondicionado o lavado.

Las partes convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables, que no se lleven a cabo en un plazo de 8 días después de recibido el aviso por escrito de "EL ARRENDATARIO", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

"EL ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra "EL ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

QUINTA. MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.- "EL ARRENDADOR" expresa su conformidad para que "EL ARRENDATARIO" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado, que se incluyen en la relación que debidamente firmada por las partes se agregará al presente Contrato como "ANEXO 2", para formar parte integrante del mismo. Para la realización de cualquier otra obra "EL ARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito la aprobación de "EL ARRENDADOR."

[Firma manuscrita]

DIRECCIÓN DE SERVICIOS JURÍDICOS
REVISADO

SEP

SECRETARÍA DE
EDUCACIÓN PÚBLICA



UNIVERSIDAD
PEDAGÓGICA
NACIONAL

"EL ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de "EL ARRENDADOR".

SEXTA. SINIESTROS.- "EL ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás incidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483 fracción VI, y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables a "EL ARRENDATARIO" "EL ARRENDADOR" lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de "EL ARRENDATARIO", así convenga a sus intereses. Las partes convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se puede seguir utilizando el inmueble, el Contrato quedará rescindido sin necesidad de declaración judicial.

SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA.- Con base en el "Dictamen de justipreciación de renta número DA 129363; Solicitud 2016-7647; Secuencial 03-16-1484 y Genérico A-20021-A-ZNC de fecha 18 de abril de 2017" emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, "EL ARRENDATARIO" conviene pagar a "EL ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad de: **\$287,454.00 (Doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)**, más el 16% del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Las Partes acuerdan que en ningún caso el período para revisar e incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año.

OCTAVA. FORMA DE PAGO.- El importe de la renta a que se refiere la cláusula que precede, será pagada en mensualidades vencidas, mediante transferencia electrónica del Sistema Integral de Administración Financiera Federal (SIAFF), a la cuenta bancaria aperturada a nombre de "EL ARRENDADOR", que previamente acredite ante "EL ARRENDATARIO", de acuerdo a lo siguiente:

"EL ARRENDADOR" presentará en un plazo no mayor de 20 días naturales contados a partir de la fecha de vencimiento de la mensualidad respectiva, el recibo de renta incluyendo el 16% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y "EL ARRENDATARIO" le cubrirá el importe estipulado en la cláusula anterior, a través del mecanismo electrónico señalado.

NOVENA. PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS.- Será por cuenta de "EL ARRENDADOR" el pago de los gastos que se originen por conceptos de mantenimiento de elevadores, de equipo e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, impuesto predial, impermeabilización de techos, pisos y paredes, agua potable, así como limpieza y mantenimiento de fachadas y vidrios.

DIRECCIÓN
DE
SERVICIOS
JURÍDICOS

REVISADO

SEP

SECRETARÍA DE
EDUCACIÓN PÚBLICA



DÉCIMA. PAGO DE SERVICIOS.- Será por cuenta de "EL ARRENDATARIO" únicamente el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica y servicio telefónico.

DÉCIMA PRIMERA. VIGENCIA DEL CONTRATO.- La vigencia del presente Contrato será de doce meses, la cual empezará a correr a partir del día **8 de julio de 2017 al 7 de julio de 2018**. Siendo dicho término forzoso para "EL ARRENDADOR" y voluntario para "EL ARRENDATARIO", atendiendo a la disponibilidad presupuestal de la partida correspondiente.

Asimismo, "EL ARRENDADOR" está de acuerdo en que "EL ARRENDATARIO" podrá dar por terminado el presente Contrato antes de la fecha de su vencimiento, sin ninguna responsabilidad para el mismo, debiendo avisar a "EL ARRENDADOR" con un mínimo de treinta días de anticipación a la desocupación.

En el caso de que al término de la vigencia del Contrato, ambas partes convengan la continuidad en la ocupación del inmueble objeto del mismo, ésta se sujetará al importe de renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en los Lineamientos para el arrendamiento de inmuebles, así como lo dispuesto en la Política de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento inmobiliario.

DÉCIMA SEGUNDA. SUBSISTENCIA DEL CONTRATO.- Las Partes convienen en que el presente Contrato de Arrendamiento subsistirá aún en el caso de que "EL ARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las Unidades Administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA TERCERA. RESCISIÓN DE CONTRATO.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

DÉCIMA CUARTA. PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN.- A la terminación o rescisión de este Contrato, "EL ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

DÉCIMA QUINTA. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble a "EL ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

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 General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

DIRECCIÓN
DE
SERVICIOS
JURÍDICOS

REVISADO

SEP

SECRETARÍA DE
EDUCACIÓN PÚBLICA



DÉCIMA SÉPTIMA. JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las "Partes" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Para los efectos legales del presente Contrato "LAS PARTES" señalan como su domicilio:

Para "EL ARRENDATARIO", el ubicado en el No. 24 de la Carretera al Ajusco, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, Código Postal 14200, Ciudad de México.

Para "EL ARRENDADOR", el ubicado en Añil número 571, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, Código Postal 08400, Ciudad de México.

El presente Contrato de Arrendamiento, se firma en cinco ejemplares, en la Ciudad de México, a los **tres días del mes de julio de dos mil diecisiete**. Acordando que el presente Contrato será registrado ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, por el medio que "EL ARRENDATARIO" estime conveniente.

POR "EL ARRENDATARIO"

**LIC. ROMEL CERVANTES ANGELES
SECRETARIO ADMINISTRATIVO Y
APODERADO LEGAL**

POR "EL ARRENDADOR"

**ABRAHAM SANDI ARAKANCHI
APODERADO LEGAL**

TESTIGOS

**DR. ENRIQUE FARFÁN MEJÍA
DIRECTOR DE LA UNIDAD UPN 096**

**DR. MARCELINO MARTÍNEZ NOLASCO
DIRECTOR DE LA UNIDAD UPN 098**

**C.P. RICARDO VILLEGAS
ALCÁNTARA
ENCARGADO DE LA SUBDIRECCIÓN DE
RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS**

**C. CLAUDIA AGUILAR SANABRIA
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
SERVICIOS**

DIRECCIÓN DE
SERVICIOS
JURÍDICOS
REVISADO