



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA LIC. KARLA RAMIREZ CRUZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y APODERADA LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA ARRENDATARIA" Y POR LA OTRA, COMERCIALIZADORA DE BIENES Y SERVICIOS FP S. DE R. L. DE C. V., REPRESENTADA EN ESTA ACTO POR EL C. MIGUEL ÁNGEL FARÍAS PLATA, EN SU CALIDAD DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y CON LA INTERVENCIÓN DE LA MTRA. LETICIA GUTIÉRREZ BRAVO DIRECTORA DE LA UNIDAD UPN-098 ORIENTE, CIUDAD DE MÉXICO; DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

Declara "LA ARRENDATARIA", 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. La Lic. Karla Ramírez Cruz, en su carácter de Secretaria Administrativa y Apoderada 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, Actos de Administración y Actos de Dominio, que consta en el testimonio de la Escritura Pública No. 67,188 de fecha 29 de enero de 2018, pasado ante la fe del Lic. Francisco Jacobo Sevillano González, Titular de la Notaría Pública número 32 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 los numerales 171 y 178 de las Disposiciones para el arrendamiento de los inmuebles al servicio de las 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, el Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2020, vigente para el ejercicio fiscal 2021; y el "Dictamen Valuatorio" de justipreciación de rentas electrónica, cuyos datos son: Solicitud 2018-5891; Secuencial: 03-1 8-1 204 y Genérico: A-04004-ZNC de fecha 5 de marzo de 2019, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, mediante el cual se fijó la renta mensual máxima a pagar por el inmueble objeto del presente contrato; "EL ARRENDADOR" y "LA ARRENDATARIA", convienen en celebrar este contrato por la cantidad y vigencia señaladas en las cláusulas Sexta y Décima Primera del contrato.

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

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

II.1. Que es una empresa legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, denominada Comercializadora de Bienes y Servicios FP S. de R. L. de C. V., según consta en el testimonio de la Escritura Pública número 51,266 de fecha 5 de abril de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Xavier Arredondo Galván, Notario Público número 173 de la Ciudad de México.



UPN-CONT-002/2021

II.2. Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que está autorizada para llevar a cabo el arrendamiento, cobro y facturación del inmueble ubicado en Calzada de la Viga No. 1227, Colonia Militar-Marté, Delegación Iztacalco, Ciudad de México, C.P. 08830, en términos del Contrato Especial de Autorización de fecha 5 de enero de 2018.

II.3. Que el C. Miguel Ángel Farías Plata, en su calidad de apoderado legal de "EL ARRENDADOR", cuenta con facultades suficientes para suscribir el presente contrato en términos de la Escritura Pública citada en el numeral II.1 anterior, cuyas facultades no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la firma del presente instrumento.

"EL ARRENDADOR" hace constar a través del Contrato de Prestación de Servicios de Administración y de Cobranza, que celebró el 1 de enero de 2017, donde el señor Miguel Ángel Farías Plata, en su calidad de apoderado quien confiere a Comercializadora de Bienes y Servicios F.P S. de R.L. de C.V. las facultades necesarias para la Administración, Arrendamiento, Mantenimiento y Cobranza del inmueble mencionado en el numeral II.2

II.4. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo.

II.5. Tiene el Registro Federal de Contribuyentes número: CBS100405752 y que el número de cuenta de boleta predial es el No. 02440807000-1

II.6. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la administración pública o en los poderes legislativos o judiciales federales, ni en los organismos a los que la constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.

II.7. Para los efectos del presente contrato, señala como domicilio el ubicado en Calzada de la Viga No. 1227, Colonia Militar-Marté, Alcaldía Iztacalco, Ciudad de México, C.P. 08830

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:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - LOCALIZACIÓN. - "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento a "LA ARRENDATARIA" el inmueble ubicado en Calzada de la Viga No. 1227, Colonia Militar-Marté, Alcaldía Iztacalco, Ciudad de México, el cual cuenta con cuatro plantas con una superficie rentable (de construcción) de 768 metros cuadrados, y una superficie de terreno de 639 metros cuadrados, para ser utilizado como cajones de estacionamiento descubiertos, que "LA ARRENDATARIA" conoce el inmueble y es su deseo llevar a cabo el presente contrato de arrendamiento.

SEGUNDA. USO DE INMUEBLE. - Las Partes convienen en que el inmueble arrendado, se destinará para oficinas administrativas, de investigación, asesorías y capacitación a cargo de la Unidad UPN-098 Oriente, Ciudad México de "LA ARRENDATARIA", y en algunos casos para la atención de alumnos.

"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 "LA ARRENDATARIA" 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.



TERCERA. CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE. - Las partes acuerdan respecto a la conservación del inmueble que "EL ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias en caso de falla o mal funcionamiento de las instalaciones del inmueble arrendado. Igualmente "EL ARRENDADOR" llevará a cabo las reparaciones preventivas y el mantenimiento del inmueble necesarios para su conservación estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidos las de escaleras de servicio, vidrios exteriores, bombas de agua, tinacos, hidrantes. "LA ARRENDATARIA" se obliga a informar de cualquier falla a "EL ARRENDADOR" para que éste lleve a cabo por su cuenta las reparaciones y mantenimientos a que hubiere lugar. En el caso de la limpieza de pisos, patios y mantenimiento menor de baños, puertas, lámparas, plafones y vidrios interiores de la localidad arrendada, serán por cuenta de "LA ARRENDATARIA".

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 "LA ARRENDATARIA", éste quedará autorizada 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 "LA ARRENDATARIA" por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

CUARTA. MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES. - "LA ARRENDATARIA" está de acuerdo en que no podrá, sin el consentimiento previo y la aprobación de "EL ARRENDADOR" llevar a cabo a su costa las adaptaciones en el inmueble arrendado.

"LA ARRENDATARIA" 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".

En caso de que "LA ARRENDATARIA" coloque antenas en el techo de la localidad arrendada, se obliga a que al momento de que sean retiradas, deberán hacer las reparaciones necesarias, para que el techo de la localidad arrendada quede en el mismo estado en que se encontraba.

QUINTA. SINIESTROS. - "LA ARRENDATARIA" 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 "LA ARRENDATARIA", "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 "LA ARRENDATARIA", 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.

SEXTA. IMPORTE DE LA RENTA. - "LA ARRENDATARIA" conviene pagar a "EL ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad de: \$160,000.00 (Ciento sesenta mil pesos 00/100 M.N.) mensuales más el 16% del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Las Partes acuerdan que el importe establecido será fijo durante la vigencia del contrato.

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

SÉPTIMA. 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 "LA ARRENDATARIA", 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 CFDI correspondiente por concepto de renta incluyendo el 16% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y "LA ARRENDATARIA" le cubrirá el importe estipulado en la cláusula anterior, a través del mecanismo electrónico señalado.



UPN-CONT-002/2021

OCTAVA. PAGO DE SERVICIOS E IMPUESTOS. - Será por cuenta de "EL ARRENDADOR" el pago de los gastos que se originen por conceptos de mantenimiento de equipo e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, impermeabilización de techos, mantenimiento de fachadas y vidrios e impuesto predial.

NOVENA. PAGO DE SERVICIOS. - Será por cuenta de "LA ARRENDATARIA" únicamente el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, agua potable y servicio de telefonía fija.

DÉCIMA. VIGENCIA DEL CONTRATO. - La vigencia del presente contrato será a partir del 1 abril de 2021 al 31 de marzo de 2022. Siendo dicho término forzoso para ambas partes, atendiendo a la disponibilidad presupuestal de la partida correspondiente.

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

Durante la vigencia del contrato, "LA ARRENDATARIA" llevará a cabo el trámite de justipreciación de rentas ante el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, que servirá de referencia si se opta en la continuidad del arrendamiento materia del presente instrumento.

DÉCIMA PRIMERA. SUBSISTENCIA DEL CONTRATO. - Las Partes convienen en que el presente contrato de Arrendamiento subsistirá aún en el caso de que "LA ARRENDATARIA" cambie su denominación o de que las Unidades Administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN. - A la terminación o rescisión de este contrato, "LA ARRENDATARIA" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

DÉCIMA CUARTA. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE. - "LA ARRENDATARIA" se obliga a devolver el inmueble a "EL ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso, sin daños por mal uso y con las instalaciones descritas en el Anexo 1 de este instrumento.

Del mismo modo, para hacer constar el estado en que se encuentra el inmueble a momento de su entrega a "EL ARRENDADOR", las partes firmarán de conformidad un acta de entrega recepción.

DÉCIMA QUINTA. 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.

DÉCIMA SEXTA. 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 "LA ARRENDATARIA", el ubicado en el No. 24 de la Carretera al Ajusco, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía de Tlalpan, Código Postal 14200, Ciudad de México.

Para "EL ARRENDADOR", el ubicado en: Calzada de la Viga No. 1227, Colonia Militar-Marte, Alcaldía de Iztacalco, Ciudad de México.



UPN-CONT-002/2021

Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento y enteradas las Partes de su contenido y alcance legal, lo firman en cinco ejemplares, en la Ciudad de México, el 31 de marzo de dos mil veintiuno. Acordando que el presente Contrato será registrado ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, por el medio que "LA ARRENDATARIA" estime conveniente.

POR "LA UNIVERSIDAD"

LIC. KARLA RAMÍREZ CRUZ
SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y APODERADA
LEGAL.

POR "EL ARRENDADOR"

C. MIGUEL ÁNGEL FARIAS PLATA.
APODERADO LEGAL.

MTRA. LETICIA GUTIÉRREZ BRAVO
DIRECTORA DE LA UNIDAD UPN 098-ORIENTE
TESTIGO

C. LUIS EUGENIO ESCOBAR ORDOÑEZ.
SUBDIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES Y
SERVICIOS
TESTIGO

ÚLTIMA PÁGINA (5) DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL, CON LA INTERVENCIÓN DE LA UNIDAD UPN-098 ORIENTE, CIUDAD DE MÉXICO Y POR LA OTRA COMERCIALIZADORA DE BIENES Y SERVICIOS FP S. DE R.L. DE C.V., POR UN IMPORTE DE \$160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES MAS EL 16% DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) Y UNA VIGENCIA DEL 01 DE ABRIL DE 2021 AL 31 DE MARZO DE 2022.

