



UPN-CONT-003/2021

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL, EN LO SUCESIVO "LA ARRENDATARIA", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA LIC. KARLA RAMÍREZ CRUZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y APODERADA LEGAL, CON LA INTERVENCIÓN DEL DR. VICENTE PAZ RUIZ, DIRECTOR DE LA UNIDAD UPN-094 CENTRO, CIUDAD DE MÉXICO, Y POR LA OTRA, TRASCENDENCIA PATRIMONIAL, S.A. DE C.V. SOFOM, E.N.R., FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO DE GARANTÍA NÚMERO PF/233, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", REPRESENTADO POR SU APODERADO LEGAL, EL C. MARCOS METTA METTA, A QUIENES ACTUANDO EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES"; DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I. 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. De conformidad con el artículo 2° del Decreto precitado, tiene por finalidad prestar, desarrollar y orientar servicios educativos de tipo superior, encaminados a la formación de profesionales de la educación de acuerdo a las necesidades del país.
- I.3. La Lic. Karla Ramírez Cruz, en su carácter de Secretaria Administrativa y Apoderada Legal, cuenta con capacidad legal y facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en términos del 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, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Jacobo Sevillano González, Notario Público 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.4. 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.5. 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.6. 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 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; teniendo como antecedente el "Dictamen Valuatorio" de justificación de renta electrónica, cuyos datos son: Solicitud 2019-2678; Secuencial: 03-19-516 y Genérico: RA-04083-ZNC de fecha 09 de agosto de 2019, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante el cual se fijó la renta mensual máxima a pagar por el inmueble en el Contrato de Arrendamiento que rigió del 01 de septiembre de 2020 al 31 de agosto de 2021; para cuya renovación, se ha convenido con el "EL ARRENDADOR" que no existe incremento en la renta, por lo cual se mantiene el mismo monto a pagar señalado en la cláusula Séptima de este Contrato.
- I.7. Para los efectos del presente Contrato, señala como su domicilio el ubicado en Carretera al Ajusco No. 24, Colonia Héroes de Padierna, Demarcación Territorial Tlalpan, Código Postal 14200, Ciudad de México.

II. DECLARA "EL ARRENDADOR", POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL, QUE:

- II.1. Es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en el testimonio de la Escritura Pública número 45,428 de fecha 16 de junio de 2008, otorgada ante el protocolo a cargo del Lic. Juan Carlos Villicaña Soto, Notario Público número 85 del Estado de México, cuyo primer testimonio



UPN-CONT-003/2021

quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 387401 de fecha 4 de septiembre de 2008.

Por Escritura Pública número 23,665 de fecha 19 de enero de 2015, otorgada ante la fe del Lic. David F. Dávila Gómez, Notario Público número 190 del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 387401 de fecha 25 de marzo de 2015, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de dicha sociedad mercantil, en la que se adoptó el cambio de denominación a "Trascendencia Patrimonial, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada", denominación que conserva en la actualidad.

- II.2. Por Escritura Pública número 56,514 de fecha 18 de diciembre de 2017, otorgada ante el protocolo a cargo del Lic. José Daniel Labardini Schettino, Notario Público número 86 del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, quedó protocolizado el contrato de Fideicomiso de fecha 18 de diciembre de 2017, celebrado entre Plaza Lerma, S. A. de C. V. en su carácter de Fideicomitente "C" y Trascendencia Patrimonial, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, mediante el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía número PF/233 y que de conformidad con el numeral 5.2 y 5.2.2 del contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes en cualquier tiempo podrán realizar aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso. Tratándose de inmuebles, las aportaciones que se realicen serán en propiedad, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, incluidos los contratos de arrendamiento, seguros, licencias y permisos.
- II.3. Es propietario del inmueble ubicado en Erasmo Castellanos Quinto No. 20, Colonia Centro, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06060, Ciudad México, que es materia del presente Contrato, en virtud de que por Escritura Pública número 56,518 de fecha 18 de diciembre de 2017, otorgada ante la fe del Lic. José Daniel Labardini Schettino, Notario Público número 86 del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México; Plaza Lerma, S. A. de C. V. en su carácter de Fideicomitente "C" del Fideicomiso referido en el numeral anterior, aportó el inmueble al patrimonio del Fideicomiso y transmitió la propiedad del bien al Fiduciario Trascendencia Patrimonial, S. A. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, para cumplir con los fines del mencionado Fideicomiso.
- II.4. El C. Marcos Metta Metta, en su calidad de Apoderado, cuanta con facultades suficientes para firmar el presente Contrato en términos del poder general para actos de administración, que consta en el testimonio de la Escritura Pública número 147,842 de fecha 21 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Armando Zacarías Ostos Zepeda, Titular de la Notaría 20 de la Ciudad de México.
- II.5. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato, ni para ocuparlo.
- II.6. Tiene el Registro Federal de Contribuyentes número: TPC171218JA7 y que los números de cuenta de boleta predial son: 00604008008-4; 00604008009-2 y 00604008010-0.
- II.7. Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la administración pública o en los poderes legislativo o judicial federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.
- II.8. Está enterado y conviene en que el arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2022, quedará sujeto para fines de su pago a la disponibilidad presupuestal, que para tal efecto señale el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2022, que apruebe la H. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, para dicho ejercicio.
- II.9. Para los efectos del presente Contrato, señala como domicilio el ubicado en Avenida Paseo de las Palmas No. 735, Interior 1001, Colonia Lomas de Sotelo, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Código Postal 11200, Ciudad de México.

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" da en arrendamiento a "LA ARRENDATARIA" el inmueble ubicado en Erasmo Castellanos Quinto No. 20, pisos 2°, 3° y 4°, Colonia Centro, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06010, Ciudad de México; los cuales cuentan con cubo de escaleras de acceso, así como dos elevadores, un sanitario por piso, vestíbulo de distribución y áreas de oficinas, con una superficie rentable de 749.50 m² y con cuatro cajones de estacionamiento cubierto.

SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE.

El "ARRENDADOR" se obligan a entregar a "LA ARRENDATARIA" 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 oficinas administrativas, de investigación, asesorías y capacitación a cargo de la Unidad UPN 094 Centro, Ciudad de México de "LA ARRENDATARIA", y en algunos casos para la atención de alumnos.

"LA ARRENDADOR" se obliga 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" permitir a terceros el uso parcial del inmueble, a título gratuito u oneroso, sin que "EL ARRENDADOR" tenga 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 "LA ARRENDATARIA", ésta 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.

QUINTA. MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.

"EL ARRENDADOR" expresa su conformidad para que "LA ARRENDATARIA" 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 "LA ARRENDATARIA" se compromete a solicitar por escrito la aprobación de "EL ARRENDADOR".

"LA ARRENDATARIA" será propietaria 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.



UPN-CONT-003/2021

"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" la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas posteriores, 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.

SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA.

Con base en el "DICTAMEN VALUATORIO" descrito en la declaración I.6. del presente instrumento, "LA ARRENDATARIA" conviene pagar a "EL ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad de: \$110,040.00 (Ciento diez mil cuarenta pesos 00/100 M.N.), más el 16% del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

"LAS PARTES" acuerdan que importe establecido será fijo durante la vigencia del Contrato y que para su renovación se obligan a observar el "DICTAMEN VALUATORIO" que emita el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), en términos del numeral 172 de las Disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2010 y subsecuentes reformas, publicadas en el mismo órgano de Difusión Oficial el 14 de enero de 2015 y 5 de abril de 2016.

"LAS PARTES" acuerdan que en ningún caso el periodo 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 Séptima, será pagada en mensualidades vencidas mediante transferencia electrónica del Sistema Integral de Administración Financiera Federal (SIAFF), que instruya "LA ARRENDATARIA" a la cuenta bancaria de "Trascendencia Patrimonial, S. A. de C.V. SOFOM, E.N.R.", que es la identificada como cuenta en moneda nacional número 01600350311, con Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) número 042180016003503117, Banca Mifel, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, previa presentación del recibo de renta correspondiente, que reúna los requisitos que establece la legislación fiscal vigente en la materia.

Para el caso de que el "EL ARRENDADOR" modifique esta cuenta bancaria, deberá notificarlo por escrito a "LA ARRENDATARIA" para que se siga realizando los pagos que en su caso correspondan.

"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 la renta a través del Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) correspondiente, incluyendo el 16% del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

"LA ARRENDATARIA" cubrirá el importe de la renta estipulado en la cláusula anterior, en un plazo no mayor de veinte días naturales contado a partir de la fecha de vencimiento de la mensualidad respectiva, a través del mecanismo electrónico señalado.

"EL ARRENDADOR" conviene en que el arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2022, quedará sujeto para fines de su pago a la disponibilidad presupuestal, que para tal efecto señale el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2022, que apruebe la H. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, para dicho ejercicio.

NOVENA. PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS.

Será por cuenta de "EL ARRENDADOR" el pago de los gastos que se originen por concepto de mantenimiento de elevadores, de equipo e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, suministro de agua potable, impuesto predial, impermeabilización de techos, pisos y paredes, así como limpieza y mantenimiento de fachadas y vidrios.



DÉCIMA. PAGO DE SERVICIOS.

Será por cuenta de "LA ARRENDATARIA" únicamente el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica y servicio de telefonía fija.

DÉCIMA PRIMERA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

La vigencia del presente Contrato será de un año, la cual empezará a correr a partir del 1 de septiembre de 2021 hasta el 31 de agosto del 2022. Siendo dicho término forzoso para "EL ARRENDADOR" y voluntario para "LA ARRENDATARIA", 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.

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 "LA ARRENDATARIA" 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, "LA ARRENDATARIA" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

DÉCIMA QUINTA. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

"LA ARRENDATARIA" 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.

DÉCIMA SÉPTIMA. COMUNICACIONES.

La información, avisos, comunicaciones y notificaciones que se realicen con motivo del presente instrumento se llevarán a cabo por escrito, con acuse de recibo en los domicilios establecidos en el apartado de Declaraciones de este instrumento o por los medios electrónicos que se acuerden.

En caso de que alguna de "LAS PARTES" cambie de domicilio, se obliga a dar aviso por escrito en un plazo de diez días hábiles posteriores a que dicho cambio se lleve a cabo, de lo contrario se tomarán como vigentes el o los domicilios señalados.



DÉCIMA OCTAVA. JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, "LAS PARTES" se someterán a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales con residencia en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

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 30 de agosto del 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 ARRENDATARIA"

LJC. KARLA RAMÍREZ CRUZ
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
Y APODERADA

POR "EL ARRENDADOR"

C. MARCOS METTA METTA
APODERADO

TESTIGOS

DR. VICENTE PAZ RUIZ
DIRECTOR DE LA UNIDAD UPN 094 CENTRO,
CIUDAD DE MÉXICO

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

C. YONATAN ASHLEY PÉREZ SOTO
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ADQUISICIONES

ESTA ES LA PÁGINA (7) Y ÚLTIMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRA, POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL, CON LA INTERVENCIÓN DE LA UNIDAD UPN-094 CENTRO, CIUDAD DE MÉXICO Y POR LA OTRA, TRASCENDENCIA PATRIMONIAL, S.A. DE C.V. SOFOM, E.N.R., FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO DE GARANTÍA NÚMERO PF/233; POR UN IMPORTE DE \$110,040.00 (CIENTO DIEZ MIL CUARENTA PESOS 00/100 M.N.) MÁS EL 16% DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), CON VIGENCIA DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2021 AL 31 AGOSTO DEL 2022.