



EL PRESENTE CONTRATO SE REVISÓ EN SU FORMA JURÍDICA, POR LO QUE LOS COMPROMISOS SUSTANTIVOS QUE SE ASUMAN CON SU CELEBRACIÓN, ASÍ COMO LOS ASPECTOS TÉCNICOS, OPERATIVOS, PRESUPUESTALES Y FINANCIEROS SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL ÁREA SOLICITANTE.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA LICENCIADA KARLA RAMÍREZ CRUZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y APODERADA; CON LA INTERVENCIÓN DE LA UNIDAD UPN 099, CIUDAD DE MÉXICO, REPRESENTADA POR SU DIRECTORA LA MTRA. GUADALUPE G. QUINTANILLA CALDERÓN, Y POR LA OTRA, EL C. HAIM KHALIFAH KATASH, A TRAVÉS DE SU APODERADO, EL C. JORGE ANTONIO MARTÍNEZ MELGOZA; MISMAS A LAS QUE EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO LA "ARRENDATARIA" Y EL "ARRENDADOR", RESPECTIVAMENTE, Y EN SU CONJUNTO COMO "LAS PARTES" SUJETÁNDOSE A 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 2º 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 Licenciada Karla Ramírez Cruz, en su carácter de Secretaria Administrativa y Apoderada, 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, cuya última reforma fue



EL PRESENTE CONTRATO SE REVISÓ EN SU FORMA JURÍDICA, POR LO QUE LOS COMPROMISOS SUSTANTIVOS QUE SE ASUMAN CON SU CELEBRACIÓN, ASÍ COMO LOS ASPECTOS TÉCNICOS, OPERATIVOS, PRESUPUESTALES Y FINANCIEROS SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL ÁREA SOLICITANTE.

publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de septiembre de 2021, vigente para el ejercicio fiscal 2022; teniendo como antecedente el "Dictamen Valuatorio" de justificación de renta electrónica, cuyos datos son: Solicitud 2018-5001; Secuencial: 03-18-1121 y Genérico: A-03992-ZNC de fecha 7 de enero 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 objeto del presente 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 persona física con actividad empresarial, con fecha de nacimiento del 26 de diciembre de 1961, de nacionalidad estadounidense con la legal estancia en el país en calidad de inmigrado según consta en la libreta "FM" 2119485, expedida por el Instituto Nacional de Migración de la Secretaría de Gobernación, debidamente acreditada y organizada conforme a las leyes vigentes en la República Mexicana.

**II.2.** Es propietario del inmueble que es materia del presente contrato, lo cual acredita con el testimonio de la Escritura Pública Número 4,269 de fecha 10 de diciembre del 2008, otorgada ante la fe del Lic. Cesar Enrique Sánchez Millán, Notario Público Número 130 del Estado de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, bajo el folio Real número 137,904, se hizo constar la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso del predio actualmente identificado con el domicilio antes señalado.

**II.3.** El C. Jorge Antonio Martínez Melgoza presenta la Escritura Pública Número 171,917, libro 5,502, expedida por el Lic. Ignacio Morales Lechuga, Notario ciento dieciséis de la Ciudad de México de fecha 2 de abril de 2014, donde hace costar el poder general que le otorga el C. Haim Khalifah Katash, para Pleitos, Cobranzas y Actos de Administración, en los términos del primer y segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México y del Código Civil Federal, sin que se comprenda la facultad de la cesión de bienes, únicamente para realizar actos administrativos de la sociedad ante instituciones y Dependencias de Gobierno.

**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: KAKH-611226-6U3 y que el número de cuenta de boleta predial es: 026-095-01-000-0.

**II.6.** 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.



EL PRESENTE CONTRATO SE REVISÓ EN SU FORMA JURÍDICA, POR LO QUE LOS COMPROMISOS SUSTANTIVOS QUE SE ASUMAN CON SU CELEBRACIÓN, ASÍ COMO LOS ASPECTOS TÉCNICOS, OPERATIVOS, PRESUPUESTALES Y FINANCIEROS SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL ÁREA SOLICITANTE.

**II.7.** Está enterado y conviene en que el arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2023 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 2023, que apruebe la H. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, para dicho ejercicio.

**II.8.** Para los efectos del presente Contrato, señala como domicilio el ubicado en la Calle de Tlaxcala No. 151, Colonia Hipódromo, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06100, en la 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 Calle Morena No. 811, Colonia Narvarte, Demarcación Territorial Benito Juárez, Código Postal 03020, en la 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 616 metros cuadrados, y sin cajones de estacionamiento, en lo sucesivo "EL INMUEBLE".

**SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE**

El "ARRENDADOR", se obliga 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-099, Ciudad de México de la "ARRENDATARIA", y en algunos casos para la atención de alumnos.

El "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.



EL PRESENTE CONTRATO SE REVISÓ EN SU FORMA JURÍDICA, POR LO QUE LOS COMPROMISOS SUSTANTIVOS QUE SE ASUMAN CON SU CELEBRACIÓN, ASÍ COMO LOS ASPECTOS TÉCNICOS, OPERATIVOS, PRESUPUESTALES Y FINANCIEROS SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL ÁREA SOLICITANTE.

#### 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 del **"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

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: \$170,520.00 (CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.), más el monto de \$27,283.20 (VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 20/100 M.N.) por concepto del 16% del Impuesto al Valor



Agregado (IVA), dando un importe total de \$197,803.20 (CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS 20/100 M.N.)

**“LAS PARTES”** acuerdan que en ningún caso el período para revisar e incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año, 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 DOF 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.

#### **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 **“EL ARRENDADOR”**, que es la identificada como cuenta número :on Clabe Bancaria Estandarizada (CLABE) número de BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, previa presentación del recibo de renta correspondiente, que reúna los requisitos que establece la legislación fiscal vigente en la materia.

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 2023 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 2023, 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, 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, suministro de agua potable 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 1º de febrero de 2022 hasta el 31 de enero de 2023. Siendo dicho término forzoso para el **“ARRENDADOR”** y voluntario para la **“ARRENDATARIA”**, atendiendo a la disponibilidad presupuestal de la partida correspondiente.



EL PRESENTE CONTRATO SE REVISÓ EN SU FORMA JURÍDICA, POR LO QUE LOS COMPROMISOS SUSTANTIVOS QUE SE ASUMAN CON SU CELEBRACIÓN, ASÍ COMO LOS ASPECTOS TÉCNICOS, OPERATIVOS, PRESUPUESTALES Y FINANCIEROS SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL ÁREA SOLICITANTE.

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. JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN**

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten 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.

#### **DÉCIMA OCTAVA. 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.



EL PRESENTE CONTRATO SE REVISÓ EN SU FORMA JURÍDICA, POR LO QUE LOS COMPROMISOS SUSTANTIVOS QUE SE ASUMAN CON SU CELEBRACIÓN, ASÍ COMO LOS ASPECTOS TÉCNICOS, OPERATIVOS, PRESUPUESTALES Y FINANCIEROS SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL ÁREA SOLICITANTE.

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.

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 enero de dos mil veintidós. 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”**

**POR EL “ARRENDADOR”**

\_\_\_\_\_  
**LIC. KARLA RAMÍREZ CRUZ**  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA  
Y APODERADA

\_\_\_\_\_  
**C. JORGE ANTONIO MARTÍNEZ MELGOZA**  
APODERADO

**TESTIGOS**

\_\_\_\_\_  
**DRA. GUADALUPE G. QUINTANILLA CALDERÓN**  
DIRECTORA DE LA UNIDAD UPN 099,  
CIUDAD DE MÉXICO

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 099, CIUDAD DE MÉXICO, Y POR LA OTRA, EL C. HAIM KHALIFAH KATASH, A TRAVÉS DE SU APODERADO EL C. JORGE ANTONIO MARTÍNEZ MELGOZA, POR UN IMPORTE TOTAL DE \$197,803.20 (CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS 20/100 M.N.) MENSUALES, Y UNA VIGENCIA DEL 1º DE FEBRERO DE 2022 HASTA EL 31 DE ENERO DE 2023.