

CONTRATO-ARRENDAMIENTO NÚMERO 000/20__

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA INMOBILIARIA _____, EN CALIDAD DE PROPIETARIA, A QUIEN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ “LA ARRENDADORA”; REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL, EL C. _____; Y POR LA OTRA, EL CONSEJO NACIONAL DE FOMENTO EDUCATIVO, ATRAVÉS DE SU DELEGACIÓN EN EL ESTADO DE (INSERTAR NOMBRE DEL ESTADO), CON EL CARÁCTER DE “ARRENDATARIO”, QUE EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ COMO “CONAFE”; REPRESENTADO POR SU DELEGADO ESTATAL, (INSERTAR GRADO ACADÉMICO Y NOMBRE DEL DELEGADO), SUJETÁNDOSE A LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

A N T E C E D E N T E S

- 1) El _____ de _____ de dos mil _____, “LA ARRENDADORA” y el “CONAFE” celebraron un Contrato de arrendamiento respecto del inmueble que se localiza en _____, número _____, Colonia _____, en la Ciudad de _____, Estado de _____, Código Postal _____, con vigencia del _____ de enero de dos mil _____ al _____ de _____ del año _____.
- 2) El “CONAFE” continuó ocupando el inmueble arrendado, para lo cual ha venido formalizando con “LA ARRENDADORA” los contratos correspondientes, el último de ellos del _____ de _____ de dos mil _____ con vigencia del _____ de _____ de dos mil _____ al _____ de _____ del año _____.
- 3) En la Cláusula Décima Cuarta del Contrato correspondiente al _____ de _____ de dos mil _____, se convino que en el supuesto, de que el “CONAFE”, al concluir la vigencia del Contrato continuara ocupando el inmueble arrendado, las partes fijarían el importe de la renta de acuerdo a las disposiciones legales que al efecto se emitirán para el arrendamiento de los inmuebles que ocupa la Administración Pública Federal en su carácter de arrendataria, de aplicación durante el año _____.
- 4) La pretensión de “LA ARRENDADORA” es superior al monto de rentas pactado en el Contrato suscrito el _____ de _____ de dos mil _____, por lo cual solicitó al “CONAFE” presentará al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la respectiva solicitud para que actualizara el dictamen de Justipreciación de renta y fijar el monto que deberá pagársele durante la vigencia del presente Contrato.

D E C L A R A C I O N E S

I. De “LA ARRENDADORA”:

I.1 Que es una Sociedad Anónima de naturaleza mercantil, legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en el primer Testimonio Notarial de la Escritura número _____ (_____), volumen _____ (_____), relativa a la constitución de la empresa denominada “Inmobiliaria _____”, de fecha _____ de _____ de dos mil _____, protocolizada por el Lic. _____, Notario Público número _____, con residencia en la Ciudad de _____, Estado de _____; inscrita bajo el número _____ (_____), a fojas (_____), del Tomo _____, de Sociedad y Poderes, Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad, el día _____ de _____ de dos mil _____.

I.2 Que tiene por objeto social la

I.3 Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente Contrato ni para ocuparlo, que se encuentra libre de gravamen, embargo o cualquier otra anomalía que impida el legal arrendamiento del mismo.

- I.4 Que su Apoderado Legal, el C. _____, está autorizado en términos del Instrumento Notarial número _____ (_____) de fecha _____ de _____ de dos mil _____, otorgado ante la fe de la Lic. _____, Titular de la Notaría Pública número _____, con residencia en la Ciudad de _____, Estado de _____, que contiene el poder general, para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, otorgado a su favor, mismo hasta la fecha manifiesta, bajo protesta de decir verdad, no le ha sido revocado en forma alguna.
- I.5 Que no tienen ningún impedimento legal para seguir dando en arrendamiento el inmueble objeto del presente Contrato, ni para permitir su ocupación, manifestando bajo protesta de decir verdad, que dicho inmueble, se encuentra libre de gravamen, embargo o cualquier otra anomalía que impida el legal arrendamiento del mismo.
- I.6 Que su Poderdante se encuentra dada de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes: _____, y que el número de cuenta de la boleta predial del Inmueble es: _____.
- I.7 Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentra inhabilitada para ello.
- I.8 Que para los efectos legales de este Contrato señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos, el ubicado en la Avenida _____, número _____, Interior _____ Colonia _____, en la Ciudad de _____, Estado de _____, Código Postal _____.

II. Del "CONAFE":

- II.1 Que es un Organismo Descentralizado, de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene como objeto el Fomento Educativo a través de la prestación de servicios de educación inicial y básica con Equidad Educativa e Inclusión Social a la población potencial, bajo el modelo de Educación Comunitaria, de conformidad con el Decreto Presidencial que lo rige, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de marzo de 2016, y que cuenta con una Delegación en este Estado de _____.
- II.2 Que su Registro Federal de Contribuyentes es: **CNF-710911-GT6**.
- II.3 Que su Delegado el _____, cuenta con las facultades necesarias para suscribir el presente Contrato, en términos del Artículo 25, fracción I del Estatuto Orgánico del Consejo Nacional de Fomento Educativo, aprobado por su Junta Directiva el 19 de septiembre del año 2016, y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de noviembre del mismo año.
- II.4 Que celebra el presente Contrato de arrendamiento en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, su Reglamento; de la Ley General de Bienes Nacionales; 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, y cuya última reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 05 de abril de 2016, del **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, en los contratos de arrendamiento que celebren, y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- II.5 Que cuenta con los recursos necesarios debidamente autorizados para cubrir el compromiso que se derive del presente Contrato de arrendamiento de inmueble.
- II.6 Que cuenta con el dictamen de justipreciación de renta del inmueble objeto del presente Contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales "EL

INDAABIN", con número genérico: _____, secuencial número _____, de fecha _____ de _____ de dos mil _____, por medio del cual se sustenta el importe de la renta a pagar de conformidad con el mecanismo de justipreciación de renta previsto en el numeral 183, del **ACUERDO** por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales.

- II.7** Que su Delegación en este Estado de _____, por conducto de su Titular o del personal que para el efecto designe, es la Unidad Administrativa responsable de administrar el presente Contrato y vigilar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.
- II.8** Que para los efectos del presente Contrato señala como domicilio legal para oír y recibir todo tipo de documentos y notificaciones, el ubicado en _____, número _____, Colonia _____, en la Ciudad de _____, Estado de _____, Código Postal _____.

Expuestos los Antecedentes y Declaraciones que han quedado consignados, las partes manifiestan que es su voluntad celebrar el presente Contrato de arrendamiento de inmueble, sujetándose a las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA.- [Objeto]: "LA ARRENDADORA" se obliga a dar en arrendamiento al "CONAFE", el bien inmueble que se localiza en _____, número _____, Colonia _____, en la Ciudad de _____, Estado de _____, Código Postal _____, con una superficie rentable de _____ m² (_____).

SEGUNDA.- [Entrega del inmueble]: "LA ARRENDADORA" se obliga arrendar al "CONAFE" el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido con las instalaciones que se detallaron en el Acta Circunstanciada de Entrega-Recepción del inmueble que debidamente firmada por las dos partes contratantes se agregó al Contrato de arrendamiento formalizado el _____ de _____ de dos mil _____, documento que obra en poder de ambas partes y que en este acto la ratifican en todo su contenido, subsistiendo para efectos del presente Contrato.

TERCERA.- [Uso del inmueble]: Las partes convienen que el inmueble arrendado se usará para _____ del "CONAFE", en la Ciudad de _____, Estado de _____.

"LA ARRENDADORA" se obliga a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

"LA ARRENDADORA" autoriza al "CONAFE", para permitir a terceros el uso parcial del inmueble, a título gratuito u oneroso, sin que "LA ARRENDADORA" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

CUARTA.- [Importe de la Renta]: El "CONAFE", con base en la Declaración II.6 de este Contrato, conviene en pagarle a "LA ARRENDADORA", por concepto de renta del _____ de _____ al _____ de _____ de dos mil _____ la cantidad de \$_____.00 (_____ PESOS 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Las partes convienen que en ningún caso el período para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año.

"LA ARRENDADORA" autoriza expresamente al "CONAFE", a retener la cantidad que corresponda por concepto de la parte proporcional del IVA.

QUINTA.- [Forma de pago]: La renta se pagará en mensualidades vencidas, en las oficinas del "CONAFE", ubicadas en el domicilio señalado en la Declaración II.8, conforme al siguiente procedimiento:

Con una anticipación mínima de 10 (diez) días hábiles antes del vencimiento mensual, **"LA ARRENDADORA"** presentara en el domicilio del **"CONAFE"** su recibo firmado, mismo que debe reunir los requisitos fiscales y a nombre del Consejo Nacional de Fomento Educativo. El **"CONAFE"** le expedirá un contrarecibo con el que podrá cobrar a partir del último día hábil de cada mes.

El pago de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de veinte días naturales contados a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva.

SEXTA.- [Pago de servicios]: Será por cuenta del **"CONAFE"** el pago de los gastos que se originen por los siguientes conceptos: suministro de energía eléctrica, agua potable, servicio de línea telefónica, recolección de basura y de cualquier otro que contrate, obligándose a proporcionar copia de los recibos de dichos pagos a **"LA ARRENDADORA"** únicamente de los que tenga que acreditar ante las autoridades correspondientes.

SÉPTIMA.- [Vigencia del contrato]: La vigencia del presente Contrato será de _____ (_____) meses, la cuál empezará a correr a partir del _____ de _____ del año dos mil _____ y concluirá hasta el _____ de _____ del mismo año.

OCTAVA.- [Aprovechamiento del espacio rentable, antena parabólica e identificación del "CONAFE"]: Cuando para el mejor aprovechamiento del espacio rentable sea necesario hacer divisiones por medio de cancelería o de algún otro material similar, el **"CONAFE"** podrá hacerlo, obligándose a retirarlas a la conclusión del arrendamiento.

Asimismo, **"LA ARRENDADORA"** autoriza al **"CONAFE"** para que instale en la azotea del edificio una antena parabólica, una antena de radiocomunicaciones y los componentes de las dos antenas, para uso exclusivo de sus transmisiones y con fines educativos, así como para colocar o pintar, sin demérito del contorno arquitectónico de la zona urbana, rótulos del **"CONAFE"** en la fachada y las partes visibles del edificio, para su identificación. Estos elementos serán retirados por el **"CONAFE"** al término del arrendamiento. El **"CONAFE"** se obliga a devolver el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y transcurso del tiempo.

NOVENA.- [Conservación del inmueble]: **"LA ARRENDADORA"** se obliga a realizar las reparaciones para conservar el inmueble arrendado en condiciones satisfactorias para el uso contratado y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días naturales contados a partir de que **"LA ARRENDADORA"** reciba, por escrito, el aviso correspondiente, el **"CONAFE"** quedará automáticamente autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

"LA ARRENDADORA" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el **"CONAFE"**, por los defectos o vicios ocultos del inmueble arrendado.

DÉCIMA.- [Reparaciones mínimas]: A fin de conservar el inmueble en óptimas condiciones de uso, el **"CONAFE"** se obliga a realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por el uso normal del inmueble.

DÉCIMA PRIMERA.- [Mejoras, adaptaciones y modificaciones]: **"LA ARRENDADORA"** expresa su conformidad para que el **"CONAFE"** lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado que sean necesarias para adecuar y acondicionar el espacio rentado; para este supuesto, su descripción se reflejará en el documento anexo al presente Contrato. Para la realización de cualquier otra obra posterior, el **"CONAFE"** se obliga a solicitar por escrito la aprobación de **"LA ARRENDADORA"**.

El **"CONAFE"** 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 el consentimiento de **"LA ARRENDADORA"**.

DÉCIMA SEGUNDA.- [Siniestros]: El **"CONAFE"** no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483, fracción VI, y demás relativos del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables al **"CONAFE"**, **"LA ARRENDADORA"** lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del **"CONAFE"** así convenga a sus intereses. Las partes están de acuerdo que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el Contrato quedará rescindido automáticamente.

DÉCIMA TERCERA.- [Subsistencia del Contrato]: Las partes convienen que el presente Contrato de arrendamiento subsistirá aún en el caso de que el **"CONAFE"**, cambie de denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA CUARTA.- [Continuación del arrendamiento]: En el supuesto de que el **"CONAFE"**, al concluir el término del presente Contrato continúe arrendando el inmueble, las partes fijarán el nuevo importe de la renta de conformidad con el mecanismo previsto en los numerales 151 ó 160 del **ACUERDO** por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, y 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, subsistiendo salvo pacto en contrario únicamente lo establecido en el Acta Entrega-Recepción, a que se refiere la Cláusula Segunda y en su caso el documento que se anexe en términos de la Cláusula Décima Primera.

Cuando se solicite actualización de justipreciación de renta respecto del bien inmueble ocupado, en términos de los numerales 153, 158 y 183 del **ACUERDO** por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, el importe de renta mensual se cubrirá a partir de la vigencia establecida en el Contrato, si el dictamen de actualización inicia su vigencia en la fecha o antes del inicio de vigencia del Contrato de arrendamiento.

Si el dictamen de actualización de renta es extemporáneo, se respetará la vigencia del Contrato por ejercicios presupuestales completos del **"CONAFE"** (del primero de enero al treinta y uno de diciembre del año que corresponda) y se pagará a **"LA ARRENDADORA"** el mismo importe de renta pactado en el año anterior, por cuanto hace a los meses que no estén considerados en la vigencia del dictamen de actualización de renta emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales **"EL INDAABIN"**.

El incremento porcentual autorizado sobre la renta mensual para el siguiente Contrato, se cubrirá a **"LA ARRENDADORA"** a partir del primer día del mes siguiente de aquél en que se haya emitido el dictamen de actualización de justipreciación de renta.

Cualquiera de estos supuestos, se reflejarán en el clausulado del Contrato de arrendamiento que corresponda.

DÉCIMA QUINTA.- [Rescisión del 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 y con treinta días naturales de anticipación, en apego al siguiente procedimiento extrajudicial.

El procedimiento de rescisión iniciara a partir de que una de las partes manifieste por escrito a la otra su voluntad de rescindir el contrato de arrendamiento, para que la parte que reciba la notificación cuente con un plazo de quince días naturales para que exponga, por escrito, lo que a su derecho convenga y, de ser el caso, aporte las pruebas que estime pertinentes.

Transcurrido el término a que se refiere el párrafo anterior, **"LA ARRENDADORA"** o **"CONAFE"**, según sea el caso, considerando los argumentos y pruebas que hubiere hecho valer la contraparte, determinará de manera fundada y motivada si resulta procedente o no rescindir el Contrato y comunicará por escrito,

a la contraria, dicha determinación dentro de los quince días naturales siguientes a aquel en que se haya agotado el plazo indicado en el párrafo precedente.

Si una vez agotado el procedimiento extrajudicial a que se refiere el párrafo anterior, las partes no logran conciliar sus intereses, quedarán en libertad de hacer valer su derecho por la vía legal que estimen conveniente.

DÉCIMA SEXTA.- [Pago en caso de Terminación o Rescisión]: A la terminación o rescisión de este Contrato, el "CONAFE" cubrirá a "LA ARRENDADORA" únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación del inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA.- [Devolución del Inmueble]: Al término del arrendamiento el "CONAFE" se obliga a devolver el inmueble a "LA ARRENDADORA" completamente vacío y en las mismas condiciones que lo recibió, únicamente con el deterioro natural causado por el uso para el cual se contrató y los deterioros ocasionados por el transcurso del tiempo.

DÉCIMA OCTAVA.- [Disposiciones Legales aplicables]: Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente Contrato se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley General de Bienes Nacionales; 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, y cuya última reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 05 de abril de 2016 y del **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; del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA NOVENA.- [Jurisdicción e interpretación]: Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes manifiestan que es su voluntad someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales con residencia en la Ciudad de _____, Estado de _____, y a las disposiciones legales determinadas en la Cláusula Décima Octava, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA.- [Validez del Acto Jurídico]: Las partes declaran que en este acto jurídico no existen vicios en su consentimiento y reiteran su voluntad de obligarse en los términos pactados en el presente Contrato.

El presente Contrato de arrendamiento se firma en cinco ejemplares originales para distribuir dos ejemplares autógrafos para "LA ARRENDADORA", y uno para las siguientes partes: Delegación Estatal, Dirección de Administración y Finanzas, Dirección de Asuntos Jurídico del "CONAFE", asimismo mediante la página de Internet del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales "EL INDAABIN", se enviará la captura de los datos correspondientes de este Contrato; en la Ciudad de _____, Estado de _____, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil _____.

"LA ARRENDADORA".

Por "CONAFE".

C. _____

DELEGADO ESTATAL.

_____, celebrado en seis fojas útiles por el anverso, entre los C. _____ y el Consejo Nacional de Fomento Educativo, a través de su Delegación en el Estado de _____.- Fin del Texto.-----