

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL C. \_\_\_\_\_, EN CALIDAD DE PROPIETARIO, A QUIEN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDADOR”, Y POR LA OTRA, EL CONSEJO NACIONAL DE FOMENTO EDUCATIVO, CON EL CARÁCTER DE ARRENDATARIO, QUE EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ COMO “CONAFE”, REPRESENTADO POR LIC. \_\_\_\_\_, SUJETÁNDOSE A LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

## DECLARACIONES

I. De “LA ARRENDADORA”:

- I.1 Que es una empresa legalmente constituida de acuerdo a las leyes mexicanas, tal como lo acredita con el instrumento notarial número \_\_\_\_\_, (\_\_\_\_\_), de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, protocolizado por el licenciado \_\_\_\_\_, titular de la notaria número \_\_\_\_\_, del Estado de \_\_\_\_\_, inscrita en el Departamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de \_\_\_\_\_, bajo el folio número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), de fecha \_\_\_\_\_.
- I.2 Que conforme a su actividad empresarial tiene por objeto entre otros:  
\_\_\_\_\_.
- I.3 Que está dada de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes: \_\_\_\_\_, y boleta predial número: \_\_\_\_\_.
- I.4 Que no tiene impedimento legal para dar en arrendamiento el inmueble objeto de este Contrato ni para ocuparlo.
- I.5 Que su \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_, acredita su personalidad y facultades para suscribir el presente Contrato en términos del instrumento notarial señalado en la Declaración I.1, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad que el poder no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, a la fecha de firma del presente Contrato.
- I.6 Que su \_\_\_\_\_, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que ni él ni los socios de la sociedad que representa, tienen interés personal, familiar o de negocios con ninguno de los servidores públicos adscritos al “CONAFE” y que no desempeñan, empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentran inhabilitados para ello.
- I.7 Que señala como domicilio para todos los efectos legales el ubicado en  
\_\_\_\_\_.

**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 de inmuebles 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 \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_, conforme al cual se fijó el precio que el "**CONAFE**" puede cubrirle a "**EL ARRENDADOR**" por concepto de renta mensual.
- 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 \_\_\_\_\_, en el 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]:** "EL ARRENDADOR" se obliga a dar en arrendamiento al "CONAFE", el bien inmueble que se localiza en \_\_\_\_\_, número \_\_\_\_\_, Colonia \_\_\_\_\_, en la Ciudad de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, en el Estado de \_\_\_\_\_, Código Postal \_\_\_\_\_; con una superficie rentable de \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_).

**SEGUNDA.- [Entrega del inmueble]:** "EL ARRENDADOR" se obliga a 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 de inmueble que debidamente firmada por las dos partes contratantes se agregó al presente Contrato de arrendamiento formalizado el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_, documento que obra en poder de ambas partes, y que en este acto ratifican en todo su contenido, subsistiendo para los efectos del presente contrato.

**TERCERA.- [Uso del inmueble]:** Las partes convienen que el inmueble arrendado se usará para Oficinas de la Sede Regional de la Delegación del "CONAFE" en el Municipio de \_\_\_\_\_, en el Estado de \_\_\_\_\_.

"EL ARRENDADOR" 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.

"EL ARRENDADOR" autoriza al "CONAFE", para 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.- [Importe de la Renta]:** El "CONAFE", con base en la Declaración II.6 de este Contrato, conviene en pagarle a "EL ARRENDADOR", por concepto de renta mensual, la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ PESOS 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), menos el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y menos lo correspondiente al 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.

"EL ARRENDADOR" autoriza expresamente al "CONAFE", a retener la cantidad que corresponda por concepto de la parte proporcional del IVA e ISR.

**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, **"EL ARRENDADOR"** 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, y el **"CONAFE"** le expedirá un contra recibo que podrá cobrar a partir del ultimo 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 agua potable, energía eléctrica, de servicio de línea telefónica, recolección de basura y de cualquier otro que contrate, obligándose a proporcionar copia de los recibos de dichos pagos a **"EL ARRENDADOR"**, únicamente de los que éste tenga que acreditar ante las autoridades correspondientes.

**SÉPTIMA.- [Vigencia del contrato]:** La vigencia del presente Contrato será de \_\_ (\_\_\_\_) meses, la cual empezará a correr a partir del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil trece y concluirá hasta el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_.

**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, **"EL ARRENDADOR"** 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]:** **"EL ARRENDADOR"** 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 **"EL ARRENDADOR"** reciba, por escrito, el aviso correspondiente, el **"CONAFE"** quedará automáticamente 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 **"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]:** "EL ARRENDADOR" 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, se reflejarán en documento anexo al presente Contrato. Para la realización de cualquier otra obra posterior, el "CONAFE" se obliga a solicitar por escrito la aprobación de "EL ARRENDADOR".

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 "EL ARRENDADOR".

**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", "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 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 **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, o en su caso la normatividad que se encuentre vigente subsistiendo salvo pacto en contrario únicamente 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 "EL ARRENDADOR" 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 **"EL ARRENDADOR"** 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 iniciará 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, **"EL ARRENDADOR"** o el **"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 **"EL ARRENDADOR"** 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 **"EL ARRENDADOR"** 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; 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 \_\_\_\_\_, en el

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 términos del presente Contrato.

El presente Contrato de arrendamiento se firma en cinco ejemplares originales para distribuir dos ejemplares autógrafos para "**EL ARRENDADOR**", y uno para las siguientes partes: Delegación Estatal, Dirección de Administración y Finanzas, Dirección de Asuntos Jurídicos del "**CONAFE**", así mismo, mediante la pagina 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 \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_.

**"EL ARRENDADOR".**

**Por "CONAFE".**

**C** \_\_\_\_\_.

**C** \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_; celebrado en - \_\_\_\_ fojas útiles por el anverso, entre el \_\_\_\_\_, y el Consejo Nacional De Fomento Educativo.- Fin del texto.----