


CONTRATO DE "ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE QUE OCUPA EL INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LOS PISOS PLANTA BAJA, PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO Y SEXTO PISO" QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO, REPRESENTADO POR EL C.P. JUAN LUIS BRINGAS MERCADO, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE LA UNIDAD EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN Y POR LA OTRA, LA EMPRESA DENOMINADA "INMOBILIARIA EJÉRCITO NACIONAL", S.C., REPRESENTADA POR LOS CC. JULIÁN FARAH YAZBEK Y ALFREDO ABOUMRAD SHEHADI, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO Y APODERADO LEGAL RESPECTIVAMENTE; PARTES A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL INECC" Y "EL ARRENDADOR" Y CUANDO ACTUEN DE MANERA CONJUNTA EN EL PRESENTE DOCUMENTO "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:


DECLARACIONES

1. "EL INECC" DECLARA:

- 1.1 Que de conformidad con los artículos 3º fracción I y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 13 de la Ley General de Cambio Climático, 14 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 1º de su Estatuto Orgánico, el Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía de gestión, sectorizado en la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- 1.2 Que de conformidad con los artículos 13,18 y 20 fracción VII de la Ley General de Cambio Climático; 24 fracción XIII del Estatuto Orgánico del Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, y del oficio número RJJ.100.-028, de fecha 3 de febrero de 2015, signado por la Dra. María Amparo Martínez Arroyo, Directora General del Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, el Titular de la Unidad Ejecutiva de Administración, cuenta con facultades para la suscripción de los contratos que incidan en el patrimonio de "EL INECC" en el cumplimiento de las funciones de éste.
- 1.3 Que mediante oficio número RJJ.600.610.0737 de fecha 16 de noviembre de 2016, suscrito por el C.P. Juan Alberto Chávez del Valle, en su carácter de Director de Recursos Financieros, informa que este Instituto cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal número 32201 "Arrendamiento de Edificios y Locales" y en la partida 35101 "Mantenimiento y conservación de inmuebles para la prestación de servicios administrativos", de su presupuesto autorizado para el ejercicio fiscal 2017.
- 1.4 Que el presente contrato se adjudicó directamente a "EL ARRENDADOR", de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 fracción III y 42 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

1

REVISADO: 

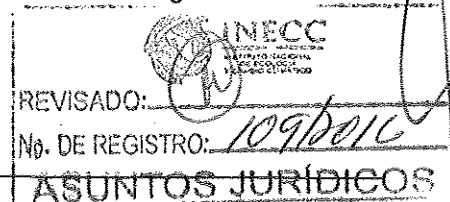
No. DE REGISTRO:  109/2016

ASUNTOS JURÍDICOS

1.5 Que de conformidad con el artículo 14 de la Ley General de Cambio Climático, 15 fracción II de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 5 del Estatuto Orgánico del Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, tiene su domicilio en la Ciudad de México, y que para todos los efectos del presente instrumento, señala como su domicilio específicamente, el ubicado en Periférico Sur No. 5000, Colonia Insurgentes Cuicuilco, Delegación Coyoacán, Código Postal 04530, en la Ciudad de México, Distrito Federal.

2. "EL ARRENDADOR" DECLARA:

- 2.1 Que era una Sociedad Anónima, constituida de conformidad con las leyes mexicanas, tal como se desprende de la escritura pública número 13,664, de fecha 11 de febrero de 1966, otorgada ante la fe del Lic. Enrique Montaña Carbajal, Titular de la Notaría Pública número 123 del Distrito Federal, cuyo testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en la Sección Comercio, bajo el número 225, a fojas 341, del Volumen 622, Libro, 3, de fecha 02 de marzo de 1966.
- 2.2 Que mediante escritura pública número 26,618 de fecha 03 septiembre de 1980, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Titular de la Notaría Pública número 116 del Distrito Federal, se amplió el objeto social de la sociedad, asimismo se modificó la sociedad de Inmobiliaria Ejército Nacional, S.A., quedando de la siguiente manera: Inmobiliaria Ejército Nacional, S.A. de C.V.
- 2.3 Que mediante escritura pública número 230,568 de fecha 02 de octubre de 1987, otorgada ante la fe del Lic. Tomás Lozano Molina, Titular de la Notaría Pública número 87 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo del Notario número 10 de la misma entidad, Lic. Francisco Lozano Noriega, la cual fue debidamente inscrita en el registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 33,430 de fecha 17 de julio de 1991 y en el Registro Público de Personas Morales del Distrito Federal, bajo el folio 24,668 de fecha 06 de agosto de 1991, mediante la cual se hizo constar el cambio de sociedad de Inmobiliaria Ejército Nacional, S.A. de C.V., a **Inmobiliaria Ejército Nacional, S.C.**, así como la reforma total de sus estatutos.
- 2.4 Que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes **IEN870831A11**.
- 2.5 Que los C.C. Julián Farah Yazbek y Alfredo Aboumrad Shehadi, en su carácter de Administrador Único y Apoderado Legal de "EL ARRENDADOR", respectivamente cuentan con facultades suficientes para suscribir el presente contrato en su nombre y representación, como se desprende de la escritura pública número 230,568 de fecha 02 de octubre de 1987, otorgada ante la fe del Lic. Tomás Lozano Molina, Titular de la Notaría Pública número 87 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo del Titular de la Notaría número 10 de la misma entidad, Lic. Francisco Lozano Noriega, así como en la escritura pública número 41,801 de fecha 17 de octubre de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Juan Manuel Aspron Pelayo, Titular de la Notaría Pública número 186 del Distrito Federal, así como que dichas facultades no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna hasta este momento.



- 2.6 Que de conformidad con la escritura pública número 26,618 de fecha 03 septiembre de 1980, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Titular de la Notaría Pública número 116 del Distrito Federal tiene como objeto social, entre otros la compra venta y fraccionamiento de inmuebles, la construcción y venta de edificios, en especial aquellos que vayan a ser destinados a condominios, adquirir y disponer en cualquier forma legal de toda clase de valores o participaciones en otras sociedades, expedir y recibir con cualquier carácter toda clase de títulos de créditos y otros documentos o contratos complementarios de adeudo y garantizar su pago así como obligaciones de terceros por cualquier medio incluyendo su aval, celebrar toda clase de actos y contratos con cualquier persona física o moral, pública o privada
- 2.7 Que no se encuentra en alguno de los supuestos previstos en los artículos 50 y 60 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público como lo manifiestan a través de los escritos de fecha 13 de octubre de 2016 y que cuenta con capacidad para contratar y obligarse a realizar el servicio que requiere "EL INECC", así como con el equipo, material e instalaciones y con todos los elementos técnicos, humanos y económicos idóneos para su realización.
- 2.8 Que para todos los efectos del presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado Paseo de las Palmas número 751, Piso 11, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, en México Distrito Federal.

Con base en lo anterior, las partes celebran el presente contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.- "EL ARRENDADOR" conviene en:

a) Arrendar a "EL INECC" el inmueble ubicado en Periférico Sur número 5000, Col. Insurgentes Cuicuilco, Delegación Coyoacán, Código Postal 04530, en México Distrito Federal, con una superficie rentable por piso de 603.32 m² y 714.79 m² correspondiente a la planta baja, ambas para uso de oficinas administrativas, dando un total de 4,334.71 m² correspondientes a los pisos planta baja, primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, así como 175 cajones de estacionamiento, distribuidos en los tres sótanos, en lo sucesivo "EL INMUEBLE" descrito en los "Términos de Referencia", (Anexo I Arrendamiento del inmueble ocupa el Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático).

b) "EL ARRENDADOR" se obliga a prestar el servicio de mantenimiento de "EL INMUEBLE", realizando los trabajos necesarios para conservarlo en el estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, los cuales consisten en la planta de emergencia, subestación eléctrica, los elevadores y cuarto de máquinas, áreas verdes, suministro de alumbrado de energía eléctrica en áreas comunes y equipos, el pago del servicio de agua potable, lavado de vidrios, cancelería y estructuras metálicas exteriores de la fachada que consta de tres lados del inmueble, desazolve de cárcamos, fumigación de área comunes, mantenimiento del sistema hidráulico y eléctrico, lavado de estacionamientos, pintura de áreas comunes, mantenimiento de extractores de aire, limpieza de mezcladoras de hélice, mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de bombeo, limpieza de áreas

REVISADO

No. DE REGISTRO

ASUNTOS JURÍDICOS

comunes, lavado de cisternas y tanque elevado, recolección de basura, y las demás establecidas en los "Términos de Referencia", (Anexo 2 Mantenimiento del Inmueble que ocupa el Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático).

Ambos incisos de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en los "Términos de Referencia", (Anexo 1 Arrendamiento del Inmueble y Anexo 2 Mantenimiento del Inmueble) que forman parte integrante de este contrato para todos los efectos legales a que haya lugar, teniéndose aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen y en donde se describe en forma clara y detallada el objeto materia del presente contrato (arrendamiento y servicio de mantenimiento) que se obliga a realizar "EL ARRENDADOR" y se precisan los términos, condiciones y fechas en que deberá cumplirse.

SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL INECC" "EL INMUEBLE" en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones y bienes que se detallan en los "Términos de Referencia", (Anexo I), en donde se describen las dimensiones, localización, áreas libres, superficie, linderos e inventario de los bienes.

TERCERA.- USO DEL INMUEBLE.- "LAS PARTES" convienen que "EL INMUEBLE" arrendado se usará para uso de oficinas.

"EL ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso de "EL INMUEBLE" arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e inmediatas.

"EL ARRENDADOR" autoriza a "EL INECC" para permitir a terceros el uso parcial de "EL 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, sistema de aire acondicionado o lavado.

"LAS PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en el plazo de ocho días contados a partir de la fecha en que haya recibido el aviso por escrito de "EL INECC", éste quedará 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 INECC" por los defectos o vicios ocultos de "EL INMUEBLE".

QUINTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.- "EL ARRENDADOR" expresa su conformidad para que "EL INECC" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en "EL INMUEBLE" arrendado. Para la realización de cualquier otra obra, "EL INECC" se compromete a solicitar por escrito la aprobación de "EL ARRENDADOR".

INECC
INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO

REVISADO: 

No. DE REGISTRO: 109/2016

ASUNTOS JURÍDICOS

"EL INECC" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus recursos y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de "EL ARRENDADOR".

SEXTA.- SINIESTROS.- "EL INECC" no es responsable de los daños y perjuicios causados a "EL INMUEBLE" arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor.

Para el caso de siniestros no imputables a "EL INECC", "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 "EL INECC" 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.- El importe de la contraprestación por el servicio objeto del presente contrato es la siguiente:

- a) "EL INECC" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta mensual de "EL INMUEBLE" la cantidad de **\$868,240.65 (OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 65/100 M.N.)** más el 16% del Impuesto al Valor Agregado, dando un importe total de **\$1,007,159.15 (UN MILLÓN SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS 15/100 M.N.)**.
- b) "EL INECC" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de cuota mensual de mantenimiento de "EL INMUEBLE" la cantidad de **\$86,824.04 (OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 04/100 M.N.)** más el 16% del Impuesto al Valor Agregado, dando un importe total de **\$100,715.91 (CIEN MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS 91/100 M.N.)**.

Dichos pagos serán depositados mediante transferencia electrónica de fondos, a la cuenta bancaria que "EL ARRENDADOR" proporcione para tal objeto, mismos que se pagarán en doce mensualidades vencidas de conformidad con los "Términos de Referencia", (Anexo No. 1 y Anexo 2), y de acuerdo con las leyes y disposiciones jurídicas aplicables.

Dichos pagos se realizará a través de transferencia electrónica, mediante el Sistema de Administración Financiera Federal (SIAFF), dentro de los 20 días naturales posteriores en que "EL ARRENDADOR" presente el comprobante fiscal digital (CFD).

Una vez que el Comprobante Fiscal Digital (CFD) correspondiente sea presentado a "EL INECC" para su cobro, éste procederá a su revisión y en caso de tener errores o deficiencias, los devolverá a "EL ARRENDADOR" dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes indicando por escrito cuáles son las deficiencias que se deben corregir, conforme a lo previsto en el artículo 90 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

OCTAVA.- PAGO DE IMPUESTOS.- "EL ARRENDADOR" pagará los gastos originados por concepto del Impuesto predial.

INECC
REVISADO: 
No. DE REGISTRO: 109/2016
ASUNTOS JURÍDICOS

NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS.- "EL INECC" cubrirá el pago de los gastos que le correspondan por concepto de servicio telefónico, energía eléctrica, servicios de limpieza y de mantenimiento del inmueble y conexión de redes de comunicación.

DÉCIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO.- La vigencia del presente contrato para efectos de su ejecución y cumplimiento, inicia el día 01 de enero de 2017 y concluye el día 31 de diciembre de 2017.

DÉCIMA PRIMERA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO.- "LAS PARTES" convienen que el presente contrato podrá ser rescindido en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas y al respecto se establece que cuando "EL INECC" sea el que determine su rescisión, si es "EL ARRENDADOR" quien desea rescindirlo, será necesario que obtenga sentencia emitida por el órgano jurisdiccional competente, en la que se declare dicha rescisión, como lo dispone el segundo párrafo del artículo 98 del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

Las causas de incumplimiento que pueden dar lugar a la rescisión del presente contrato, son las siguientes:

- 1.- En el caso de que "EL INECC" no efectúe el pago en un plazo de 20 (veinte) días naturales contados a partir de que "EL ARRENDADOR" le entregue el comprobante fiscal digital (CFD) correspondiente, y
- 2.- En general, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en este acto a cargo de "EL ARRENDADOR" o la inobservancia de éste a las leyes y/o disposiciones jurídicas aplicables con relación al presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.- En caso de que "EL INECC" requiera dar por terminado anticipadamente el presente contrato, lo comunicará por escrito a "EL ARRENDADOR" cuando menos treinta días antes de la fecha en que vaya a desocuparlo, sin responsabilidad alguna para "EL INECC", aplicando en este caso lo estipulado en la siguiente cláusula.

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

DÉCIMA CUARTA.- RESPONSABLES DEL CONTRATO.- "EL INECC" designa como responsable de administrar el contrato y verificar su cumplimiento al C.P. Juan Luis Bringas Mercado, Titular de la Unidad Ejecutiva de Administración; como responsable técnico al Lic. Fernando Ricalde Camarena, Director de Recursos Humanos, Materiales y Servicios y como supervisor del contrato al Lic. José María Martínez Meza, Jefe de Departamento de Servicios Generales.

DÉCIMA QUINTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.- "EL INECC" se obliga a devolver "EL INMUEBLE" a "EL ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

DÉCIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato y para todo aquello que no esté expresamente estipulado en

REVISADO:

No. DE REGISTRO: 109/2016

ASUNTOS JURÍDICOS

el mismo, las partes se someten a las leyes aplicables y a los tribunales competentes del fuero federal, estos últimos con domicilio en la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles en virtud de cualquier otro domicilio o vecindad o por cualquier otra causa.

DÉCIMA SÉPTIMA.- MODIFICACIÓN AL CONTRATO.- Cualquier modificación que se realice al presente contrato, deberá constar por escrito, debiéndose observar lo dispuesto en los artículos 52 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y 85, 91 y 92 de su Reglamento, según resulte procedente. Dichas modificaciones surtirán efectos a partir de la fecha de su firma o de la que establezcan las partes en los instrumentos que al efecto se suscriban.


Enterados los contratantes del contenido, fuerza y alcance legal del presente contrato, manifiestan su voluntad de obligarse en los términos prescritos en el mismo, firmándolo por triplicado en la Ciudad de México, el 01 de enero de 2017.

POR "EL INECC"

POR "EL ARRENDADOR"


C.P. JUAN LUIS ERINGAS MERCADO
Titular de la Unidad Ejecutiva de
Administración

C. JULIÁN FARAH YAZBEK
Administrador Único


LIC. FERNANDO RICALDE
CAMARENA
Director de Recursos Humanos,
Materiales y Servicios


C. ALFREDO ABOUMRAD SHEHADI
Apoderado Legal


LIC. JOSÉ MARIA MARTINEZ MEZA
Jefe de Departamento de Servicios
Generales

LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE QUE OCUPA EL INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO NO. INECC/AD-001/2017, CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO Y LA EMPRESA DENOMINADA "INMOBILIARIA EJERCITO NACIONAL", S.C., RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN PERIFÉRICO SUR NÚMERO 5,000, COL. INSURGENTES CUICUILCO, DEL. COYOACÁN, C.P. 04530, EN MÉXICO DISTRITO FEDERAL, CUYO MONTO TOTAL POR CONCEPTO DE RENTA DE "EL INMUEBLE" ES POR LA CANTIDAD DE \$1,007,159.16 (UN MILLÓN SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS 16/100 M.N.) IVA INCLUIDO, Y POR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE "EL INMUEBLE" LA CANTIDAD DE \$100,715.91 (CIENTO MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS 91/100 M.N.), IVA INCLUIDO.

REVISADO:

No. DE REGISTRO:

ASUNTOS JURÍDICOS