

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "AJI", S.A. DE C.V.; REPRESENTADA POR LA LICENCIADA MAYRA GUTIÉRREZ DE ANDA, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR"; Y POR OTRA PARTE, LA COMISIÓN NACIONAL DE LIBROS DE TEXTO GRATUITOS, REPRESENTADA POR EL LICENCIADO MANUEL ALEJANDRO PEDROZA GARCÍA, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO, SE LE DENOMINARÁ "LA ARRENDATARIA", ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA SE DENOMINARÁN "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS: -----

DECLARACIONES

I.- DE "EL ARRENDADOR":

- a) Que es una Sociedad Mercantil debidamente constituida, de conformidad con las leyes mexicanas, como se establece en la escritura pública número 18,145 de fecha seis (6) de marzo de dos mil uno (2001), otorgada ante el Lic. Jorge A. D. Hernández Arias, Notario Público número 152 del entonces Distrito federal ahora Ciudad de México.
- b) Que la Lic. Mayra Gutiérrez de Anda, cuenta con las facultades necesarias para obligarse en términos de este contrato como se establece en la escritura pública número 34,496 de fecha ocho (8) de diciembre de dos mil veinte (2020), otorgada ante la fe del Lic. Mario Fernando Pérez Salinas y Ramírez, Notario Público número 76 de la Ciudad de México, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas de manera alguna.
- c) Que el señor José Cojab Saba, es el legítimo propietario del inmueble ubicado en la calle de Rafael Checa número 2, también marcado con el número 1738 de la Avenida Revolución, en la Colonia San Ángel, de la Alcaldía Álvaro Obregón de la Ciudad de México, tal como consta en la escritura pública número 18,425 de fecha 02 de julio de 2001, protocolizada por el Lic. Jorge A. D. Hernández Arias, Notario Público número 152 del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, con una superficie de terreno de 1,759.60 metros cuadrados que colinda al norte en una línea quebrada de 15.40 metros lineales y 31.20 metros lineales con la barda de Huerta del Carmen, al Oriente en 54.60 metros lineales con el lote número 109, al sur en 25.40 metros lineales con la fracción vendida del mismo predio, nuevamente al sur en 14 metros lineales con la fracción que acaba de citarse y al poniente en 37.65 metros lineales con la calle de Ferrocarril del Valle, actualmente Avenida Revolución 1738, terreno sobre el cual se construyó un edificio con uso de suelo para oficinas, que tiene una superficie construida mayor, respecto de la cual tienen vacante una superficie construida exclusiva de 2,600 metros cuadrados, más el área que corresponde al servicio de un total de cuarenta y dos cajones de estacionamiento, así como las paredes comunes que por derecho corresponden, las cuales en lo sucesivo se denominarán "EL INMUEBLE".
- d) Que es su voluntad dar en arrendamiento a "LA ARRENDATARIA", "EL INMUEBLE" materia de este instrumento, para el desarrollo de sus actividades.
- e) Que no existe impedimento legal alguno para arrendar "EL INMUEBLE" objeto de este contrato ni para ocuparlo.
- f) Que tiene el Registro Federal de Contribuyentes número AJI-010308-QG5 y que el número de cuenta predial de "EL INMUEBLE" es el 054-219-07-000-7.
- g) Bajo protesta de decir verdad "EL ARRENDADOR" manifiesta que es una Sociedad Mercantil Mexicana y que no se encuentra en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 50 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- h) Que el uso de suelo autorizado de "EL INMUEBLE", por las autoridades correspondientes, es el de edificio para oficinas y respecto del cual se cuenta con el dictamen de seguridad estructural, misma que se obliga "EL ARRENDADOR" a mantener en vigencia por el tiempo que subsista la ocupación de "EL INMUEBLE".
- i) Que señala como domicilio para los efectos de oír y recibir todo tipo de notificaciones, aún y las de carácter personal el ubicado en la calle Vito Alessio Robles número 12, piso 3, en la Colonia Florida, en la Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01030, en la Ciudad de México.

II.- DE "LA ARRENDATARIA":

- a) Que es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios creado mediante Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha veintiocho (28) de febrero de mil novecientos ochenta (1980) y tiene por objeto la edición, impresión y distribución de los libros de texto gratuitos, así como toda clase de materiales didácticos similares.

- b) Que el Lic. **Manuel Alejandro Pedroza Garcia**, en su carácter de Apoderado Legal, cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento jurídico, lo cual se acredita mediante el instrumento notarial número 62,104 de fecha once (11) de abril de dos mil diecinueve (2019), otorgado ante la fe del Notario Público número 201, de la Ciudad de México, Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, mismo que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, conferido a su favor por el Director General del Organismo, el Dr. Miguel Antonio Meza Estrada.
- c) Que cuenta con recursos para su asignación a la partida presupuestal **32201** de conformidad con la solped número **500008213**, para cubrir los compromisos derivados del presente contrato.
- d) Que la administración del presente contrato estará a cargo de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales de **"LA ARRENDATARIA"**, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, sin perjuicio de la intervención de otras áreas internas de la misma.
- e) Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), emitió Dictamen Valuatorio número Genérico EA-1004281, Secuencial 7979, de fecha tres (03) de junio de dos mil diecinueve (2019), referente a la Justipreciación de arrendamiento del inmueble objeto del presente convenio; la cual se emplea para efectos del presente, con fundamento en lo que establece el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales.
- f) Que celebra el presente contrato en los términos del artículo 50 de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones aplicables a la ley de la materia.
- g) Que mediante oficio de fecha dieciocho (18) de febrero de dos mil veintiuno (2021), la Subdirección de Adquisiciones solicitó al Departamento de Contratos la elaboración y suscripción del presente Contrato.
- h) Que su domicilio para efectos de oír y recibir todo tipo de notificaciones, aún y las de carácter personal es el ubicado en la calle de Rafael Checa, número 2, Colonia San Ángel, Código Postal 01000, en la Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México.

III.- DE LAS PARTES:

ÚNICA.- Que en la celebración del presente contrato no ha existido vicio alguno, o cualquier otro de los señalados en el Libro Cuarto de las Obligaciones, Primera Parte de las Obligaciones en General, Título Primero Fuentes de las Obligaciones Capítulo I Contratos del Código Civil Federal, por lo que ambas partes manifiestan contar con la capacidad legal que establece el referido Código y expresan su consentimiento en sujetarse a las cláusulas que se establecen y que se perfeccionan al momento en que se suscribe el presente instrumento jurídico, obligando a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza son conforme a la buena fe, uso o a la ley.

Una vez expuestas las declaraciones anteriores, **"LAS PARTES"** se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- SUJETOS, OBJETO Y LOCALIZACIÓN. **"EL ARRENDADOR"** conviene en dar en arrendamiento a **"LA ARRENDATARIA"**, el inmueble objeto del presente contrato, ubicado en la calle de Rafael Checa, número 2, también marcado con el número 1738 de la Avenida Revolución en la Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón de la Ciudad de México, de una superficie construida mayor, un total de 3,039.93 metros cuadrados que incluye 42 cajones de estacionamiento y las áreas comunes que por derecho corresponden, los cuales se entregan en el estado y condiciones en las que se encuentran, por lo que cualquier modificación o adecuación del espacio correrá a cargo de **"LA ARRENDATARIA"**. Asimismo **"EL ARRENDADOR"** se compromete en otorgar como exclusiva para **"LA ARRENDATARIA"**, la entrada de vehículos a **"EL INMUEBLE"**, localizada sobre Avenida Revolución, en el domicilio señalado.

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 que se señala en la cláusula tercera del presente contrato, para tal efecto **"LAS PARTES"**, conjuntamente practicarán y suscribirán la documentación correspondiente en la que se hará constar las circunstancias, especificaciones y condiciones de los bienes y accesorios.

TERCERA.- USO DEL INMUEBLE. **"LAS PARTES"** convienen en que **"EL INMUEBLE"** se usará para oficinas administrativas y similares de **"LA ARRENDATARIA"**.

"EL ARRENDADOR" se obliga a no estorbar de manera alguna el uso de **"EL INMUEBLE"**, salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

"EL ARRENDADOR" autoriza a **"LA ARRENDATARIA"** 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" en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no realice en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de "LA ARRENDATARIA", ésta quedará autorizada para hacerlas y reducir su costo del importe de la renta.

"EL ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra "LA ARRENDATARIA" por los defectos o vicios ocultos de "EL INMUEBLE".

QUINTA. - ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES. "EL ARRENDADOR" expresa su conformidad para que "LA ARRENDATARIA" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales que requiera "EL INMUEBLE". 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 el arrendamiento o a su conclusión sin requerir del consentimiento de "EL ARRENDADOR".

Asimismo, "LA ARRENDATARIA" con fundamento en el artículo 42, fracción XXI de la Ley General de Bienes Nacionales, realizará las gestiones correspondientes para la inscripción del presente instrumento en el Registro Público de la Propiedad Federal, en apego a las disposiciones del ordenamiento en mención.

SEXTA.- SINIESTROS. "LA ARRENDATARIA" no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismo, incendio, inundación 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 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, siempre que a juicio de "LA ARRENDATARIA" así convenga a sus intereses. "LAS PARTES" convienen que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pueda seguir utilizando normalmente "EL INMUEBLE", el contrato quedará rescindido de pleno derecho.

SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA. Con base en el dictamen emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales señalado en el punto II, inciso e) del apartado de declaraciones del presente contrato, "LA ARRENDATARIA" y "EL ARRENDADOR" convienen en pactar por concepto de renta mensual la cantidad de **\$592,361.00 (Quinientos noventa y dos mil trescientos sesenta y un pesos 00/100 MN)**, más el importe del 16% del impuesto al valor agregado, como se describe a continuación:

Concepto	Superficie a arrendar	Importe Mensual	Importe por el periodo
Rafael Checa No. 2 Col. San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, C. P. 01000	3,039.93 metros cuadrados que incluyen 42 cajones de estacionamiento y las áreas comunes que por derecho corresponden.	\$ 592,361.00	\$ 5,331,249.00
		IVA (TASA 16%)	\$ 852,999.84
		TOTAL	\$ 6,184,248.84

OCTAVA. - FORMA DE PAGO. "LA ARRENDATARIA" no proporcionará ningún anticipo, el pago del arrendamiento se realizará a mes vencido sujeto a disponibilidad presupuestal de la siguiente forma:

"EL ARRENDADOR" podrá presentar en la Dirección de Recursos Financieros, la factura firmada por el Titular de la Dirección Recursos Materiales y Servicios Generales y copia del contrato debidamente formalizado.

Los comprobantes de pago deberán contener lo estipulado en el artículo 29, fracción V y 29-A del Código Fiscal de la Federación, ya que es obligación de todo contribuyente (persona física o moral) que cuente con comprobantes fiscales digitales (C.F.D.), enviar a esta Comisión la factura electrónica a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a aquel en que se realice la operación de facturación y proporcionar una representación impresa de dicho documento para su trámite de pago, debidamente autorizada por el Titular de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales.

Por tal motivo, se hace de su conocimiento que la representación impresa y factura electrónica (archivos: pdf y xml) deberán ser enviadas al siguiente correo electrónico: facturacion@conaliteg.gob.mx.

La recepción de facturas para su revisión y pago se llevará a cabo en la Dirección de Recursos Financieros, conforme a sus políticas de revisión y pago, ubicada en el primer piso de Rafael Checa, número 2, Colonia San Ángel, en la Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, C.P. 01000.

Dentro de los ocho (8) días hábiles posteriores a la presentación de la documentación mencionada en el segundo párrafo de la presente cláusula, se efectuará el pago de la factura a través de transferencia, siempre y cuando la documentación se encuentre completa, de acuerdo a los términos expresados en el párrafo en mención; de lo contrario, se le avisará a "EL ARRENDADOR" para que corrija lo conducente y empiece su trámite nuevamente.

NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS. Será por cuenta de "LA ARRENDATARIA" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, agua potable, elevadores, servicio telefónico y gas, así como también de los servicios de mantenimiento menor, necesarios para las instalaciones del inmueble objeto del presente contrato. En aquellos casos en que el servicio corresponda a varios usuarios, "LA ARRENDATARIA" cubrirá la parte proporcional que le corresponda, y en caso de aportar el total del pago, podrá descontar la cantidad correspondiente del importe de renta.

DÉCIMA. - VIGENCIA DEL CONTRATO. La vigencia del presente contrato será del primero (1º) de marzo al treinta (30) de noviembre de dos mil veintiuno (2021). "LAS PARTES" convienen expresamente que en caso de convenir la continuidad en la ocupación de "EL INMUEBLE", éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos reglamentarios administrativos aplicables.

DÉCIMA PRIMERA. - 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, el presente contrato de arrendamiento subsistirá, hasta el término de la vigencia señalada en la cláusula que antecede.

DÉCIMA SEGUNDA. - RESCISIÓN DE CONTRATO. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta (30) días de anticipación como mínimo.

DÉCIMA TERCERA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA. "LA ARRENDATARIA" podrá dar por terminado anticipadamente el contrato por razones de fuerza mayor, interés general y/o por falta de presupuesto, o similares, debiendo notificarlo a "EL ARRENDADOR" por escrito sin responsabilidad alguna para "LA ARRENDATARIA".

DÉCIMA CUARTA. - DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE. "LA ARRENDATARIA" se obliga a devolver "EL INMUEBLE" a "EL ARRENDADOR" con el deterioro normal causado por el uso, procediendo conjuntamente "LAS PARTES" a levantar los inventarios respectivos.

DÉCIMA QUINTA. - PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA O RESCISIÓN. A la rescisión de este contrato "LA ARRENDATARIA" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación. Tratándose de terminación anticipada el importe de las rentas se cubrirá por mensualidades y de conformidad con la cláusula décima tercera hasta por dos mensualidades.

DÉCIMA SEXTA. - ACCESO EXCLUSIVO AL INMUEBLE. "EL ARRENDADOR" deberá mantener durante la vigencia del presente contrato, en forma permanente e ininterrumpida el acceso exclusivo previsto en la cláusula primera del presente contrato y a garantizarlo a "LA ARRENDATARIA", salvo en caso de reparaciones temporales públicas practicadas por el gobierno local o de caso fortuito.

DÉCIMA SÉPTIMA. - PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS. "EL ARRENDADOR" pagará el impuesto predial de "EL INMUEBLE" y el Impuesto Sobre la Renta que se genere, así como los demás impuestos, derechos o contribuciones que resulten con motivo de este contrato, con excepción de lo que se estipula en la cláusula novena y el impuesto al valor agregado, que será a cargo de "LA ARRENDATARIA".

DÉCIMA OCTAVA. - REGLAMENTACIÓN. "EL ARRENDADOR" y "LA ARRENDATARIA" se obligan a dar cumplimiento a los ordenamientos y regulaciones gubernamentales respecto del uso de "EL INMUEBLE" materia del arrendamiento.

DÉCIMA NOVENA. - AVISO DE ACCIDENTES. "LA ARRENDATARIA" dará aviso a "EL ARRENDADOR" en caso de incendio o accidentes graves sucedidos en y/o que afecten "EL INMUEBLE", así como sus defectos.

VIGÉSIMA. - CONTRATOS DE SEGURO. "EL ARRENDADOR" se obliga a mantener asegurado "EL INMUEBLE" arrendado durante todo el tiempo que subsistan las obligaciones derivadas del presente contrato, seguro que deberá incluir el pago a favor de "LA ARRENDATARIA" de los daños provenientes de riesgos atribuibles en forma directa e indirecta a "EL INMUEBLE", e inclusive por caso fortuito o fuerza mayor. Por su parte, "LA ARRENDATARIA" se compromete a mantener un seguro por el mismo lapso, que incluya el mobiliario y equipo asignado contenido en "EL INMUEBLE", en los términos de la normatividad emitida por el Ejecutivo Federal y los Recursos Presupuestales que le sean asignados.

VIGÉSIMA PRIMERA. - DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES. "LAS PARTES" convienen que todo lo no previsto en este contrato, regirán las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como las y demás disposiciones aplicables a la materia.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, "LAS PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, renunciando expresamente a otro fuero que pudiera corresponderles, por razón de su domicilio actual o futuro, o por cualquier otra causa.

El presente contrato de arrendamiento se firma en la Ciudad de México, el **1º de marzo de 2021**, en siete ejemplares, uno de los cuales se remitirá al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

POR "EL ARRENDADOR"



LIC. MAYRA GUTIÉRREZ DE ANDA
REPRESENTANTE LEGAL

POR "LA ARRENDATARIA"



LIC. MANUEL ALEJANDRO PEDROZA GARCÍA
APODERADO LEGAL