

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE "ARRENDADORA E INMOBILIARIA VIMAR", SOCIEDAD ANÓNIMA, REPRESENTADA POR EL C. ALEJANDRO JOSÉ GUTIÉRREZ PÉREZ GIL, CON EL CARÁCTER DE VOCAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO NACIONAL PARA LA EVALUACIÓN DE LA EDUCACIÓN, REPRESENTADO POR EL LIC. MIGUEL ÁNGEL DE JESÚS LÓPEZ REYES, EN SU CALIDAD DE DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, QUE EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

## DECLARACIONES

### I. Declara "EL ARRENDADOR":

A.- Que es una Sociedad Anónima legalmente constituida conforme a la legislación mexicana, según se acredita en la Escritura número 46,242 de fecha 6 de septiembre del año 1974; otorgada ante la fe del Notario Público número 114, del Distrito Federal, Lic. Rafael del Paso Reinert, e inscrita en el Registro Público de Comercio en el tomo tercero, volumen novecientos treinta y cuatro, a foja trescientas cincuenta y ocho, bajo el número 17.

Que el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento es de su legítima propiedad, según se acredita con la escritura antes mencionada y con la "Manifestación de traslado de dominio" del Registro Público de la Propiedad en el D.F.

B.- Que el C. Alejandro José Gutiérrez Pérez Gil, cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente contrato y obligar a su representado en los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento jurídico, según se acredita con la Escritura Pública número 19,942 de fecha veintiséis de mayo de mil novecientos noventa y cinco, otorgada ante la fe del Notario Público número 173 del Distrito Federal, Lic. Francisco Xavier Arredondo Galván, facultades que bajo protesta de decir verdad manifiesta no le han sido modificadas ni revocadas a la fecha.

De conformidad con el instrumento notarial mencionado, la Sociedad Anónima denominada ARRENDADORA E INMOBILIARIA VIMAR, le otorgó poderes generales, entre otros para ejercer actos de dominio con las correspondientes facultades que la ley en la materia le concede con respecto del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en: Calle José María Velasco, número 101, pisos 1, 2, 3, 4, 5 y Planta Baja, en la Colonia San José Insurgentes, Código Postal número 03900, Delegación Benito Juárez, en México, Distrito Federal.

C.- Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.

D.- Que su registro federal de contribuyentes es: **AIV740906914**, y se encuentra al corriente respecto de sus obligaciones fiscales, incluyendo los impuestos locales y que el número de cuenta de la boleta predial es: 039271010009.

E.- Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, y que ninguno de los socios o

accionistas desempeñan empleo, cargo o comisión ni se encuentran inhabilitados para el servicio público federal.

F.- Para efectos del presente contrato señala como domicilio legal el sito en Calle José María Velasco número 101, piso 6, Colonia San José Insurgentes, Código Postal número 03900, Delegación Benito Juárez, en México, Distrito Federal.

**II. Declara "EL ARRENDATARIO", por conducto de su representante que:**

A.- Que de conformidad con el artículo 3º, fracción IX de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículo 22 de la Ley del Instituto Nacional para la Evaluación de la Educación, es un organismo público autónomo, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

El instituto contará con plena autonomía técnica, de gestión, presupuestaria y para determinar su organización interna.

B.- Que en términos de lo dispuesto por la fracción IX del artículo 3º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, le corresponderá evaluar la calidad, el desempeño y resultados del sistema educativo nacional en la educación preescolar, primaria, secundaria y media superior. Para ello deberá:

- a) Diseñar y realizar las mediciones que correspondan a componentes, procesos o resultados del sistema;
- b) Expedir los lineamientos a los que se sujetarán las autoridades educativas federal y locales para llevar a cabo las funciones de evaluación que les corresponden, y
- c) Generar y difundir información y, con base en ésta, emitir directrices que sean relevantes para contribuir a las decisiones tendientes a mejorar la calidad de la educación y su equidad, como factor esencial en la búsqueda de la igualdad social.

Que en términos del artículo 25 de la Ley del Instituto Nacional para la Evaluación de la Educación, tendrá por objeto coordinar el Sistema Nacional de Evaluación Educativa, así como evaluar la calidad, el desempeño y los resultados del Sistema Educativo Nacional en lo que se refiere a la educación básica y a la educación media superior, tanto pública como privada, en todas sus modalidades y servicios.

Asimismo, el Instituto diseñará y realizará mediciones y evaluaciones que correspondan a componentes, procesos o resultados del Sistema Educativo Nacional respecto a los atributos de educandos, docentes y autoridades escolares, así como, de las características de instituciones, políticas y programas educativos.

C.- Celebra el presente contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y de su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

D.- Que el Lic. Miguel Ángel de Jesús López Reyes, en su calidad de Director General de Administración y Finanzas cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente contrato, de conformidad con el artículo 80 fracción XI del Estatuto Orgánico del Instituto Nacional para la Evaluación de la Educación. Facultades que bajo protesta de decir verdad no le han sido modificadas ni revocadas a la fecha.

E.- Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, **"EL ARRENDATARIO"** 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.

F.- Que cuenta con la justipreciación emitida por la Secretaría de la Función Pública, a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales al cual se sujeta la renta pactada en el presente contrato, según consta en el dictamen número genérico del INDAABIN: A-18648-B y número secuencial del INDAABIN: 07-10-2763 de fecha 30 de noviembre del año 2010, en términos de los artículos 143 fracción XII y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales.

G.- Que para efectos del presente contrato señala como su domicilio el ubicado en la calle José María Velasco número 101, de la Colonia San José Insurgentes en la Delegación Benito Juárez, con Código Postal 03900, en la Ciudad de México Distrito Federal.

### III. Declaran "LAS PARTES":

- A. Que están de acuerdo en establecer un importe de renta igual al monto pactado en el contrato anterior, cuya vigencia concluyó el pasado 31 de diciembre del año 2013, por lo cual se continúa sustentando el monto de la misma en el dictamen de justipreciación de renta emitido por el INDAABIN en el ejercicio anterior e identificado en la declaración E de **"EL ARRENDATARIO"**.
- B. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- C. Que es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes cláusulas:

### CLAUSULAS

**Primera.- LOCALIZACIÓN:** **"EL ARRENDADOR"** conviene en arrendar a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble ubicado en: Calle José María Velasco, número 101, Colonia San José Insurgentes, Código Postal 03900, Delegación Benito Juárez, México, Distrito Federal; que comprende los pisos 1, 2, 3, 4, 5 y Planta Baja, de dicha edificación, con una superficie rentable de 2,272.59 M2 (Dos mil doscientos setenta y dos punto cincuenta y nueve metros cuadrados), incluyendo ochenta y cinco cajones de estacionamiento, en lo sucesivo **"EL INMUEBLE"**.

**Segunda.- ENTREGA DE "EL INMUEBLE":** Tomando en consideración la declaración III.A, el inmueble fue entregado por parte de **"EL ARRENDADOR"** a **"EL ARRENDATARIO"** en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones como se detalló en el acta de entrega-recepción correspondiente debidamente firmada por las partes, en el momento de este hecho.

**Tercera.- USO DEL INMUEBLE:** **"LAS PARTES"** convienen en que **"EL INMUEBLE"** arrendado se usará para oficinas públicas para uso administrativo.

**“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 indispensables.

**“EL ARRENDADOR”** autoriza a **“EL ARRENDATARIO”** 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 DE “EL 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 en áreas comunes, tomas siamesas.

**“LAS PARTES”** convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de **“EL ARRENDATARIO”**, 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 ARRENDATARIO”** por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

**Quinta.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:** **“EL ARRENDADOR”** expresa su conformidad para que **“EL ARRENDATARIO”** lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en **“EL INMUEBLE”** arrendado, las cuales se harán constar por escrito. Para la realización de cualquier otra obra, **“EL ARRENDATARIO”** se compromete a solicitar por escrito la aprobación de **“EL ARRENDADOR”**.

**“EL ARRENDATARIO”** 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 del consentimiento de **“EL ARRENDADOR”**.

**Sexta.- SINIESTROS.** **“EL ARRENDATARIO”** 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, de conformidad con 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 **“EL ARRENDATARIO”**, **“EL ARRENDADOR”** le 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 ARRENDATARIO”** 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 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **“EL ARRENDATARIO”** conviene en pagar a **“EL ARRENDADOR”** en concepto de renta mensual la cantidad **\$453,770.00 (Cuatrocientos cincuenta y tres mil setecientos setenta pesos, 00/100 M.N.)**, más el impuesto al Valor Agregado (I.V.A), dicha cantidad corresponde al monto estimado en el

**Décima Primera.- VIGENCIA DEL CONTRATO:** La vigencia del presente contrato será de 12 meses, contabilizados desde el día de la firma del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2014.

Las partes convienen que **"EL ARRENDATARIO"** podrá terminar anticipadamente el presente contrato, siempre y cuando informe a **"EL ARRENDADOR"** con treinta días naturales previos a la fecha de terminación.

La terminación se formalizará mediante la suscripción del instrumento consensual correspondiente, en el que se especificará la fecha de terminación del arrendamiento, la forma en que se cumplirán las obligaciones pendientes de cada una de las partes; se tomarán los acuerdos correspondientes a las reparaciones, mejoras, adaptaciones, instalación de equipos, bienes, sistemas y/o equipos especiales realizadas por **"EL ARRENDATARIO"** a **"EL INMUEBLE"**; así como todas aquellas estipulaciones tendentes a dar por terminado el presente contrato.

En el caso de que al término de la vigencia del contrato, ambas **"PARTES"** convengan la continuidad en la ocupación de **"EL INMUEBLE"** objeto del mismo, éstas convienen en sujetarse al importe de la 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 o a las disposiciones vigentes que resulten aplicables.

**Décima Segunda.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:** Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción; acordando **"EL ARRENDADOR"**, que concederá derecho de preferencia a **"EL ARRENDATARIO"**, en caso de nuevo arrendamiento del inmueble objeto de este contrato.

**Décima Tercera.- 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 con treinta días de anticipación.

**Décima Cuarta.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN:** A la terminación o rescisión de este contrato, **"EL ARRENDATARIO"** cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

**Décima Quinta.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:** **"EL ARRENDATARIO"** 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 en el Distrito Federal, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

dictamen valuatorio número A-18648-B y número secuencial del INDAABIN: 07-10-2763 de fecha 30 de noviembre del 2010, de acuerdo a la declaración conjunta III.A del presente contrato.

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

**Octava.- FORMA DE PAGO:** La renta se pagará en mensualidades vencidas, conforme al siguiente procedimiento:

El pago de la renta se efectuará en un plazo no mayor a **20 (veinte)** días naturales, contados a partir de que **"EL ARRENDADOR"** presente la documentación respectiva para el trámite de pago, ante la Subdirección de Recursos Materiales, y Servicios de **"EL ARRENDATARIO"**.

Ambas partes están de acuerdo en que el pago se efectuará por alguno de los siguientes medios:

- a) Cheque librado en términos de las disposiciones legales aplicables, que será entregado en el Departamento de Tesorería de **"EL ARRENDATARIO"**, a **"EL ARRENDADOR"** por conducto del vocal del consejo de administración que firma el presente contrato o de la persona que por escrito designe expresamente para la recepción del cheque.
- b) Transferencia a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI), que realizará la Dirección General de Administración y Finanzas (DGAF), para que se efectúe la transferencia correspondiente a la cuenta bancaria que **"EL ARRENDADOR"** notifique a **"EL ARRENDATARIO"** por conducto de la DGAF, mediante el formato de alta de cuentas bancarias de proveedores.

**Novena.- PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS.** Será por cuenta de **"EL ARRENDADOR"** el pago de los gastos que se originen por concepto de impuesto predial, suministro de agua potable, impermeabilización de techos, pisos, paredes, mantenimiento de elevadores y de equipos e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, así como limpieza y mantenimiento de fachadas y vidrios, mantenimiento de áreas comunes y los servicios de vigilancia, limpieza de estas áreas y de todos los impuestos inherentes a la propiedad del inmueble arrendado así como de aquellos que se generen con motivo de la firma del presente instrumento.

**Décima.- PAGO DE SERVICIOS:** Será por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"** el pago de los gastos que se originen por concepto de servicios de vigilancia, energía eléctrica, teléfono y limpieza de las áreas arrendadas.

Tomando en consideración que **"EL ARRENDADOR"** ha solicitado el pago de una cuota mensual para la conservación y mantenimiento de las áreas de uso común, en adición al monto de la renta mensual convenida y que en el contrato del año anterior se convino el pago de dicha cuota, **"EL ARRENDATARIO"** pagará por dicho concepto el 10% (diez por ciento) del monto de la renta mensual, el cual se cubrirá en la misma forma y tiempos de la que se establecieron para el pago de la renta.

Leído que fue el presente contrato de arrendamiento lo firman las partes en cuatro ejemplares, en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día **primero de enero del año dos mil catorce**.

**POR "EL ARRENDADOR"**



**C. Alejandro José Gutiérrez Pérez Gil,  
Vocal del Consejo de Administración**

**POR "EL ARRENDATARIO"**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Miguel Ángel de Jesús López Reyes'.

**Lic. Miguel Ángel de Jesús López Reyes  
Director General de Administración y  
Finanzas**