
ACUERDO por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 03 de febrero de 1997

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo.

ARSENIO FARELL CUBILLAS, Secretario de Contraloría y Desarrollo Administrativo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8o. fracción VIII, 15 y 63 de la Ley General de Bienes Nacionales; 17 y 37 fracciones XX y XXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5o. y 29 fracción XIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo; y 2o. del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, y

CONSIDERANDO

Que a la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo corresponde conducir la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal, fijar la política del Gobierno Federal en materia de arrendamiento de inmuebles, revisar y evaluar las operaciones y contratos inmobiliarios que realicen las dependencias de la Administración Pública Federal, registrar y aprobar los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que con el carácter de arrendatarias realicen las propias dependencias, así como revisar periódicamente dichos contratos y vigilar su cumplimiento;

Que la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, órgano desconcentrado de la propia Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, tiene competencia para practicar las justipreciaciones de rentas que le soliciten las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal;

Que existen severas restricciones presupuestales para que la Administración Pública Federal adquiera la propiedad de los inmuebles que requiere para ubicar las oficinas administrativas y locales necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo, y que esta situación ha venido impulsando su participación creciente en el arrendamiento de inmuebles;

Que para justificar debidamente el gasto público federal que se aplica al arrendamiento de inmuebles, es indispensable que la Administración Pública Federal se sujete estrictamente a las medidas de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestal que establezcan tanto la H. Cámara de Diputados en el Decreto que aprueba el Presupuesto de Egresos de la Federación para cada ejercicio fiscal, como el Ejecutivo Federal por conducto de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, y de Contraloría y Desarrollo Administrativo;

Que como parte de esas medidas de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestal, es importante promover el óptimo aprovechamiento de los inmuebles federales, antes de que se tome la decisión de adquirir en propiedad o en arrendamiento otros inmuebles;

Que para propiciar la adecuada selección de los inmuebles que habrán de tomarse en arrendamiento es indispensable establecer un mecanismo en el que participe la Administración Pública Federal en su conjunto, a efecto de que se puedan satisfacer sus necesidades concretas, en función primordialmente de la población por servir y de los requerimientos de espacio para la atención del público y de los usuarios;

Que es necesario que la migración de instituciones públicas provocada por la necesidad de reubicar sus oficinas administrativas en inmuebles que reúnen mejores características en cuanto a localización, espacios utilizables, áreas de estacionamiento, vías de comunicación, medidas de protección civil, entre otras, se realice bajo criterios uniformes, de tal suerte que si un inmueble es desalojado por una institución pública por no satisfacer necesidades mínimas

de seguridad estructural, funcionalidad y costo, el mismo no sea ocupado por otra, independientemente del impacto que tal ocupación ocasiona al erario federal al tener que sufragar gastos de mudanza, así como gastos de adaptación y de instalación de equipos especiales, y

Que en vista de que el arrendamiento de inmuebles es una problemática común que enfrenta la Administración Pública Federal, es conveniente formular y poner en operación una política que propicie la selección de edificios que cuenten con las instalaciones adecuadas para la prestación de servicios públicos, que cumplan con la normatividad vigente en materia de uso del suelo, estacionamientos, construcciones, seguridad estructural, protección civil y protección del medio ambiente, y cuyos costos sean acordes al comportamiento del mercado inmobiliario;

Que en razón de que las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo son congruentes con la normatividad presupuestaria vigente, y se cuenta con la conformidad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, he tenido a bien expedir el siguiente

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES POR PARTE DE LAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, EN SU CARACTER DE ARRENDATARIAS

Responsabilidad de los servidores públicos

Artículo 1o.- Los titulares de las dependencias serán responsables del estricto cumplimiento de las disposiciones del presente Acuerdo. A tal efecto y sin perjuicio de lo establecido en otros ordenamientos jurídicos aplicables, los referidos titulares promoverán la adopción de las medidas conducentes para su adecuado cumplimiento, tanto en el ámbito interno de las dependencias a su cargo, como en el de las entidades bajo su coordinación. Los órganos de gobierno y los titulares de las entidades paraestatales, incluidas las no sectorizadas, proveerán lo necesario para tales fines de conformidad con sus facultades legales y estatutarias.

Artículo 2o.- Los servidores públicos que contravengan lo dispuesto en el presente Acuerdo, serán sancionados en los términos de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Selección de inmuebles

Artículo 3o.- Las dependencias de la Administración Pública Federal, sólo podrán tomar inmuebles en arrendamiento, si no cuentan con los inmuebles necesarios para realizar los programas, obras y servicios a su cargo y cuando además no sea posible o conveniente adquirirlos en propiedad, ya sea en pago de contado, a plazo, mediante arrendamiento financiero o por cualquier otro título, sujetándose a los criterios de disciplina presupuestaria.

Artículo 4o.- En el mes de enero de cada año, las dependencias de la Administración Pública Federal deberán presentar a la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, a través de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, un programa anual de requerimientos en materia de arrendamiento de inmuebles, que considere tanto los ocupados como los de nueva contratación, de acuerdo a los formatos que para tal efecto determine la propia Comisión.

Artículo 5o.- Para satisfacer los requerimientos planteados, la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, a través de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, procederá a:

I.- Revisar el Inventario Nacional de Bienes Inmuebles de la Administración Pública Federal, para identificar la existencia de inmuebles disponibles y en su caso, destinarlos o promover su aprovechamiento por parte de las dependencias demandantes.

II.- En el caso de no existir inmuebles de la Administración Pública Federal disponibles, se revisará la oferta de inmuebles en el mercado que tenga identificada la propia Comisión, para efectuar las recomendaciones conducentes.

III.- De no cubrirse los requerimientos presentados, la Comisión evaluará las propuestas que le sometan a su consideración las dependencias demandantes, previamente a la emisión de los respectivos dictámenes de justipreciación de rentas.

Artículo 6o.- Para satisfacer los requerimientos de la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento de inmuebles, se deberán observar los siguientes criterios:

I.- La distribución de la población por servir;

II.- La conveniente integración física de las unidades administrativas adscritas a la misma dependencia;

III.- Las necesidades de espacio, seguridad, higiene y funcionalidad para el público, los usuarios y el personal;

IV.- El decoro y austeridad que debe observar la Administración Pública Federal;

V.- La idoneidad de las dimensiones, distribución e instalaciones de los inmuebles para las actividades que se pretendan realizar en ellos;

VI.- El importe de las erogaciones y el tiempo necesario para remodelar y adaptar los inmuebles, así como para instalar los equipos especiales que, en su caso, se requieran;

VII.- El cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de uso del suelo, estacionamientos, construcciones, seguridad estructural, protección civil y protección del medio ambiente, y

VIII.- Las normas y políticas que expida la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo para el aprovechamiento y racionalidad en el uso de los inmuebles arrendados.

Artículo 7o.- Para los efectos anteriores, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales evaluará las propuestas de inmuebles por arrendar que le presenten las dependencias, de modo que con la aprobación de ésta se seleccione la opción más apropiada.

Ejercicio presupuestal

Artículo 8o.- Las dependencias deberán efectuar las provisiones presupuestales necesarias para cubrir las erogaciones por concepto de arrendamiento de inmuebles, así como para realizar las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales que en su caso se requieran, y para los servicios de conservación, mantenimiento y vigilancia de dichos inmuebles.

Artículo 9o.- Para la celebración de contratos de arrendamiento de inmuebles, las dependencias deberán observar las medidas de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestal que establezcan la H. Cámara de Diputados en el Decreto que aprueba el Presupuesto de Egresos de la Federación para cada ejercicio fiscal, así como el Ejecutivo Federal, por conducto de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, y de Contraloría y Desarrollo Administrativo.

Artículo 10.- La vigencia de los contratos de arrendamiento que celebren las dependencias, se podrá iniciar en cualquier fecha del año y podrá tener una duración que exceda el ejercicio presupuestal en que se inicie su vigencia, en la inteligencia de que los compromisos que se generen hacia los siguientes ejercicios deberán estar autorizados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y quedarán sujetos a la disponibilidad presupuestaria y a que la H. Cámara de Diputados apruebe el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio de que se trate.

Justipreciación de rentas

Artículo 11.- Las dependencias de la Administración Pública Federal deberán solicitar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales las respectivas justipreciaciones de rentas, de acuerdo con su programa anual de requerimientos en materia de arrendamiento de inmuebles. En caso de que este último se modifique, deberán notificarse los ajustes a la propia Comisión.

Artículo 12.- Las dependencias deberán solicitar y obtener la justipreciación de renta de cada inmueble que por primera vez pretendan tomar en arrendamiento, previamente a su ocupación, a la celebración del respectivo contrato, al pago de rentas, a la realización de gastos de mudanza y al inicio de obras de remodelación y adaptación.

Artículo 13.- Si dos o más dependencias solicitan una justipreciación de renta para un mismo inmueble, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales atenderá la solicitud que haya recibido en primer lugar, y comunicará a las demás que existe una solicitud anterior y que, con el propósito de evitar competencia entre ellas, deberán abstenerse de continuar negociando con el propietario.

Artículo 14.- Las dependencias deberán presentar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales la solicitud de justipreciación de renta, y copia de los siguientes documentos:

I.- Croquis de localización;

II.- Plano topográfico con superficie, linderos y colindancias;

III.- Planos arquitectónicos actualizados y aprobados;

IV.- Dictamen de seguridad estructural;

V.- Visto bueno de seguridad y operación expedido por la autoridad correspondiente cuando lo requiera la legislación local;

VI.- Título de propiedad, y

VII.- Boleta predial.

La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales emitirá las justipreciaciones de rentas a más tardar dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha en que reciba, a su entera satisfacción, la documentación que se señala en el párrafo anterior.

Las dependencias proporcionarán a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales las facilidades necesarias para la adecuada investigación de los inmuebles objeto de la justipreciación de rentas.

Artículo 15.- Para determinar el monto de la renta, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales hará una investigación sobre los montos de las rentas prevalecientes en el mercado inmobiliario a la fecha de la solicitud, y tomará en consideración, entre otros aspectos, la zona donde se ubica el inmueble objeto de la justipreciación de renta, el segmento específico del mercado con las características del inmueble, su seguridad estructural, su estado de conservación y mantenimiento, las adaptaciones e instalaciones para equipos especiales que sean propiedad de los arrendadores y, en general, el marco normativo y metodológico aplicable.

Artículo 16.- En todos los casos, los dictámenes de justipreciación y de actualización de rentas, sólo serán entregados a representantes acreditados de la dependencia promovente.

Artículo 17.- El importe de las rentas que pacten las dependencias, no podrá ser superior al señalado en el dictamen de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Los servidores públicos competentes de la dependencia de que se trate, deberán negociar con los arrendadores que el monto de la renta se sitúe dentro de los términos de la justipreciación de renta emitida por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Artículo 18.- Los titulares de las dependencias cuidarán, bajo su directa responsabilidad, que en su carácter de arrendatarias no se convengan importes de renta superiores a los determinados en los dictámenes emitidos por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Artículo 19.- La vigencia de los dictámenes de justipreciación de rentas, no podrá exceder de un año, contado a partir de la fecha de su registro ante la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, periodo dentro del cual se podrá celebrar el contrato de arrendamiento. Invariablemente en los dictámenes de justipreciación de rentas se consignará la vigencia que se otorgue a los mismos.

Artículo 20.- No se podrá fijar en un contrato de arrendamiento un periodo inferior a un año para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta.

Cuando se ajuste el plazo de un contrato de arrendamiento a la duración del ejercicio fiscal en curso, en la prórroga o celebración del contrato para el siguiente ejercicio se podrá convenir el importe de la renta pactado en el ejercicio anterior o solicitar una nueva justipreciación de renta, sin que en este caso aplique lo dispuesto por el artículo 40 del presente Acuerdo.

En el caso de que la vigencia del contrato sea superior a un año, se deberá estipular en el contrato que la revisión del importe de la renta se sujetará a la actualización de la justipreciación de renta que cada año realice la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o bien, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 40 del presente Acuerdo.

Artículo 21.- La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales no podrá emitir dictámenes de justipreciación de rentas referidos a periodos anteriores a la fecha de solicitud, para efectos de regularización.

Reconsideración de las justipreciaciones de rentas

Artículo 22.- Cuando la renta dictaminada por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales no sea aceptada por el arrendador y existan circunstancias que lo ameriten, la dependencia promovente podrá solicitar a dicha Comisión dentro de los sesenta días naturales siguientes al registro de los respectivos dictámenes, la reconsideración del importe de renta justipreciado, debiendo aportar los elementos de juicio que demuestren la idoneidad del inmueble para sus servicios, las ventajas de dicho inmueble en comparación con otras ofertas y la información de mercado de que disponga, entre otros aspectos.

Artículo 23.- La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales deberá realizar los trabajos necesarios a efecto de evaluar la información proporcionada por la promovente y, en caso procedente, ampliar la investigación de mercado. En un plazo que no excederá de quince días naturales contados a partir de la fecha en que recibió debidamente integrada la solicitud de reconsideración, la citada Comisión emitirá un nuevo dictamen que ratifique o rectifique el monto justipreciado de la renta. La vigencia de este nuevo dictamen comenzará a correr a partir de la fecha de su registro ante la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, dependiente de la propia Comisión.

Celebración del contrato de arrendamiento

Artículo 24.- Las dependencias deberán utilizar el modelo de contrato de arrendamiento que se anexa al presente Acuerdo, pudiendo agregar otras cláusulas que consideren necesarias, siempre y cuando no se altere el sentido ni el alcance de las disposiciones de este Acuerdo ni de las cláusulas que contiene el modelo.

Artículo 25.- En el contrato se establecerá una cláusula en la que el arrendador exprese su conformidad para que la arrendataria permita el uso parcial del inmueble arrendado a terceros, ya sea en forma gratuita u onerosa, sin que se generen derechos en favor del arrendador al pago de contraprestación alguna por ese concepto.

Artículo 26.- Las dependencias no deberán otorgar fianzas ni realizar depósitos como garantía del cumplimiento del contrato de arrendamiento de inmuebles.

Artículo 27.- No podrá aceptarse cláusula contractual o estipulación de cualquier especie que implique renuncia o menoscabo de los derechos que otorga la legislación civil a los arrendatarios.

Artículo 28.- Una vez que se cuente con la aceptación del propietario del inmueble o, en su caso, de su representante, respecto del monto de la renta con base en la justipreciación de renta emitida por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, se procederá a celebrar el contrato de arrendamiento, el cual deberá ser firmado por el servidor público de la dependencia con facultades para ello y por el propietario del inmueble o, en su caso, su representante. Los servidores públicos que efectúen pagos de rentas sin contar con el contrato de arrendamiento debidamente firmado, incurrirán en responsabilidad administrativa, independientemente de que con posterioridad se cubra este requisito.

Artículo 29.- La dependencia deberá remitir a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales una copia con firmas autógrafas o una copia certificada del contrato de arrendamiento celebrado, en un plazo máximo de sesenta días contados a partir de la fecha del inicio de su vigencia.

Artículo 30.- Firmado el contrato de arrendamiento, se deberá levantar acta circunstanciada de la recepción del inmueble, en la que se hará constar:

I.- El inventario y las condiciones de instalaciones y equipos propios del inmueble, y

II.- La entrega por parte del propietario a la dependencia arrendataria, de la documentación relativa a la seguridad estructural y de las instalaciones, los límites de cargas vivas unitarias para la estructura, la carta de fluidos en las instalaciones, los usos permitidos y en general todas las limitaciones derivadas de las características del inmueble.

Artículo 31.- Las dependencias deberán acatar las licencias y constancias de uso de suelo y los permisos de ocupación de construcciones expedidos a los propietarios de los inmuebles arrendados.

Pago de rentas, servicios, obras y equipamiento

Artículo 32.- La periodicidad para el pago de las rentas no podrá ser inferior a un mes. El pago de las rentas se deberá convenir y efectuar por periodos vencidos. Se deberán establecer los mecanismos adecuados para que el pago se realice en un plazo máximo de veinte días contados a partir de la fecha del vencimiento de cada periodo.

Artículo 33.- Las dependencias deberán prever y gestionar las disponibilidades presupuestales que garanticen el pago oportuno de las rentas y de los servicios necesarios para la operación eficiente de los inmuebles que tomen en arrendamiento, y que permitan efectuar con oportunidad las erogaciones indispensables para la conservación, mantenimiento, mejoras, adaptaciones y equipamiento de dichos inmuebles.

Mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales

Artículo 34.- Las dependencias deberán comunicar por escrito a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales los conceptos y el importe de las erogaciones que apliquen a la realización de mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales, con el fin de evitar que

estos conceptos se incluyan en las justipreciaciones de rentas y en sus actualizaciones.

Se entenderá por mejoras los trabajos de mantenimiento a los acabados y a las instalaciones. Se entenderá por adaptaciones las modificaciones a los espacios, acabados e instalaciones, para adecuarlos a las necesidades específicas de las dependencias ocupantes, sin alterar las características esenciales del inmueble (estructura, instalaciones y equipos propios). Se entenderá por instalaciones para equipos especiales cuando se trate de alimentaciones y/o descargas de fluidos independientes a las instalaciones originales del inmueble.

Artículo 35.- En ningún caso el monto de las erogaciones en mejoras y adaptaciones deberá exceder del equivalente a treinta y seis meses del importe de la renta pactada al inicio del contrato, ni el tiempo requerido para realizarlas deberá exceder de seis meses. La duración del contrato de arrendamiento deberá permitir amortizar las erogaciones realizadas en las mejoras y adaptaciones.

Artículo 36.- Las dependencias sólo podrán realizar mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales una vez que se haya firmado el contrato de arrendamiento, en el que conste la conformidad del propietario para su realización. En dicho contrato se podrán establecer las siguientes modalidades:

I.- Si se pacta que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales pertenecerán al Gobierno Federal, la arrendataria podrá retirarlas en cualquier momento.

II.- Si se pacta que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales pertenecerán al propietario del inmueble, a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales corresponderá determinar el plazo y el monto para la amortización de las respectivas inversiones, el cual se deberá descontar del importe de la renta. Durante el plazo de amortización de las inversiones, no se podrá tomar en consideración el valor de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales para justipreciar el monto de la renta.

En ningún caso se podrá arrendar un inmueble o parte de él, que no esté en condiciones de ser ocupado de inmediato para realizar las mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales.

Procedimiento para continuar la ocupación de un inmueble arrendado

Artículo 37.- Con tres meses de anticipación a la expiración de la vigencia de un contrato de arrendamiento, la dependencia deberá evaluar la conveniencia de continuar la ocupación del inmueble arrendado, en atención a los aspectos señalados en el artículo 6o. del presente Acuerdo.

Artículo 38.- Si la dependencia decide continuar la ocupación del inmueble arrendado, deberá presentar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, con una anticipación de dos meses a la fecha de expiración de la vigencia del contrato de arrendamiento, una solicitud para actualizar la respectiva justipreciación de renta, debiendo acompañar copia de la constancia de la entrega a dicha Comisión del último contrato de arrendamiento. De no contar con el dictamen de la Comisión en que se base el contrato vigente, deberá proporcionar los documentos que señala el artículo 14 del presente Acuerdo.

Artículo 39.- Las disposiciones contenidas en los artículos 14, párrafos segundo y tercero, 15, 16, 17, 18, 19, 22 y 23 del presente Acuerdo, son aplicables a la actualización de las justipreciaciones de rentas.

Artículo 40.- La Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo podrá fijar con la periodicidad que la misma determine y por lo menos con dos meses de anticipación al inicio del periodo de que se trate, un porcentaje máximo de incremento al monto de las rentas pactadas por las dependencias en los contratos de arrendamiento cuya vigencia expire dentro de dicho periodo, para cada una de las zonas en que para estos efectos se divida al país, en función del comportamiento del mercado inmobiliario.

Cuando la arrendataria convenga con el propietario un importe de renta igual o inferior al porcentaje fijado, no será necesario solicitar la actualización o una nueva justipreciación de renta a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, sino únicamente darle aviso y proporcionarle una copia con firmas autógrafas o certificada del contrato celebrado, dentro de los sesenta días siguientes al inicio de su vigencia. Dicha negociación tendrá el carácter de una justipreciación automática. Este mecanismo sólo procederá si el monto de la renta pactada en el contrato anterior está sustentado en un dictamen de justipreciación de renta emitido por la propia Comisión o si se convino dentro del límite de incremento porcentual vigente en la fecha de celebración del contrato.

Artículo 41.- Si la pretensión de un arrendador es superior al límite de incremento porcentual fijado y la dependencia considera conveniente continuar la ocupación del inmueble arrendado, la arrendataria deberá presentar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales la respectiva solicitud de justipreciación de renta.

Artículo 42.- Si en definitiva el propietario no acepta el monto de renta que resulte de aplicar el porcentaje máximo de incremento que se fije en los términos del artículo 40 de este Acuerdo o el dictaminado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, la dependencia deberá efectuar una evaluación para determinar si procede a:

I.- Acogerse a los beneficios que a los arrendatarios concede la legislación civil.

II.- Localizar otro inmueble apropiado para satisfacer los diversos aspectos que señala el artículo 6o. del presente Acuerdo y una vez seleccionado el más adecuado, solicitará a dicha Comisión su aprobación y la emisión del respectivo dictamen de justipreciación de renta.

III.- Iniciar las gestiones para la adquisición de la propiedad del inmueble arrendado.

Desocupación de inmuebles arrendados

Artículo 43.- Si la dependencia decide desocupar el inmueble arrendado, deberá avisarlo a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales con una anticipación mínima de dos meses a la fecha prevista para la desocupación, a fin de que la propia Comisión previa evaluación lo incorpore a su catálogo de inmuebles disponibles para arrendamiento.

Artículo 44.- Tomada la decisión de desocupar el inmueble arrendado, la arrendataria deberá levantar un inventario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales, comparando su valor neto de reposición con el costo de dismantelar, transportar y volver a utilizar esos activos en otro inmueble, así como su vida útil remanente.

Con base en la información mencionada en el párrafo anterior, se deberá evaluar la decisión de reubicar las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales, de venderlas dismanteladas o venderlas al propietario o al futuro inquilino del inmueble arrendado, todo ello cumpliendo con la legislación aplicable.

Exclusiones

Artículo 45.- Las disposiciones de este Acuerdo no se aplicarán a los arrendamientos financieros ni a la determinación de rentas para proyectos de inversión o negocios en marcha, para cuyo efecto la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales observará lo dispuesto en la normatividad aplicable, así como los criterios técnicos y metodologías autorizadas.

Interpretación del Acuerdo

Artículo 46.- Corresponderá a la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, en la esfera de sus atribuciones, interpretar estas disposiciones para efectos administrativos, así como la resolución de cualquier situación no prevista en el presente Acuerdo.

Vigilancia

Artículo 47.- La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Acuerdo corresponderá, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo y a los órganos internos de control de las dependencias y entidades.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se deroga el Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles de las dependencias de la Administración Pública Federal en carácter de arrendatarias, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 4 de julio de 1988, y demás disposiciones administrativas que se opongan al presente Acuerdo.

TERCERO.- Los asuntos pendientes de resolución que se hayan presentado con anterioridad al 1o. de enero de 1997, se resolverán de acuerdo con las disposiciones vigentes en 1996.

CUARTO.- Para el ejercicio fiscal de 1997, la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, con la intervención de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emitirá durante el mes de enero un Oficio-Circular en el que se determinará el mecanismo para fijar el monto de la renta en los casos en que se pretenda continuar con la ocupación del inmueble arrendado.

Dado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días del mes de enero de mil novecientos noventa y siete.- El Secretario de Contraloría y Desarrollo Administrativo, Arsenio Farell Cubillas.- Rúbrica.

MODELO DE CONTRATO QUE ESTABLECE LAS ESTIPULACIONES MINIMAS QUE DEBERAN CONTENER LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES QUE CON EL CARACTER DE ARRENDATARIAS CELEBREN LAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte,

_____ (especificar el nombre, razón o denominación social del propietario), representado por _____ (anotar el nombre del representante), con el carácter de _____, a la que en lo sucesivo se le designará como "el arrendador", y por la otra,

_____ (indicar la denominación de la dependencia de que se trate), representada por

_____ Quien ocupa el cargo de

_____, a la que en lo sucesivo se le designará como "la arrendataria", al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I. Declara "el arrendador":

a).- Que es propietario (en su caso, especificar si es administrador, albacea o el carácter jurídico que tenga) del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en _____, según se

acredita con _____
(describir los documentos correspondientes).

b).- (En el caso de que el contrato no lo suscriba el propietario del inmueble, se deberá incluir esta declaración) Que está facultado para suscribir el presente contrato, acreditándolo con _____ (describir el documento).

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

d).- Que tiene el registro federal de contribuyentes número _____ y que el número de cuenta de la boleta predial es _____ .

e).- Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público (si se trata de una persona física) y (si es copropietario o se trata de una persona moral) que ninguno de los copropietarios o, en su caso, los socios o accionistas de la persona moral desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público. (En el caso de que “el arrendador” o alguno de los copropietarios, o en su caso, los socios o accionistas sí presten sus servicios a la Administración Pública Federal, se debe incluir una declaración de la dependencia en la que manifieste que cuenta con la autorización previa y específica de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo para celebrar el presente contrato en los términos del artículo 47 fracción XXIII de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos).

II. Declara “la arrendataria”:

a).- Que es una dependencia de la Administración Pública Federal, conforme a lo dispuesto por los artículos 26 y ____ (indicar el número de artículo que contiene las atribuciones de la dependencia de que se trate) de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

b).- Que celebra el presente contrato en los términos de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal y de su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

c).- Que el servidor público que suscribe el presente contrato cuenta con las facultades necesarias para celebrar dicho contrato, según dispone el artículo ____ del Reglamento Interior de la propia dependencia.

d).- Que para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, “la arrendataria” cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal Núm. _____ debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

e).- Que cuenta con la aprobación de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo para contratar el arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato, según consta en el oficio Núm. _____ de fecha _____.

f).- Que cuenta con el dictamen de justipreciación de renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales con el Núm. _____, de fecha _____. (En su caso, señalar los datos del oficio-circular que establezca el porcentaje máximo de incremento al importe de la renta, conforme al mecanismo previsto en el artículo 40 del Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias).

III. Declaran “las partes”:

Que es su voluntad celebrar el presente contrato, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes cláusulas:

CLAUSULAS

Primera.- LOCALIZACION: "El arrendador" conviene en arrendar a "la arrendataria" el inmueble ubicado en

_____ con una superficie rentable de _____ metros cuadrados (y _____ cajones de estacionamiento, si los tiene).

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 convenido, con las instalaciones que se detallan en el acta de entrega recepción que debidamente firmada por las partes se agrega al presente contrato como anexo 1 para formar parte integrante del mismo.

Tercera.- USO DEL INMUEBLE: Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará para _____ (oficinas, bodegas, taller, etc.).

"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 a "la arrendataria" 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.- CONSERVACION DEL INMUEBLE: "El arrendador" hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene 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 "la arrendataria", ésta quedará autorizada 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 "la arrendataria" por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

Quinta.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES: "El arrendador" expresa su conformidad para que "la arrendataria" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado, que se incluyen en la relación que debidamente firmada por las partes se agrega al presente contrato como anexo 2 para formar parte integrante del mismo. 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 o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de "el arrendador". (Si en esta cláusula se pacta que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales pertenecerán al propietario del inmueble, se deberá estipular que a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales le corresponderá determinar el plazo y el monto para la amortización de las respectivas inversiones, el cual se deberá descontar del importe de la renta. Asimismo se estipulará que durante el plazo de amortización de las inversiones, no se podrá tomar en consideración el valor de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales para justipreciar el monto de la renta).

Sexta.- SINIESTROS: "La arrendataria" 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 para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República, en Materia 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 en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente.

Séptima.- IMPORTE DE LA RENTA: Con base en el dictamen emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (o en su caso, de conformidad con el mecanismo previsto en el artículo 40 del Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias), "la arrendataria" conviene en pagar al arrendador, en concepto de renta mensual la cantidad de \$ _____ (número y letra), más IVA.

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.

(En los casos en que la vigencia del contrato sea superior a un año, se deberá estipular en esta cláusula que para cada uno de los años subsecuentes el importe de las rentas será determinado conforme a los mecanismos previstos en los artículos 38 o 40 del Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, así como que el pago de dicho importe quedará sujeto a la disponibilidad presupuestal correspondiente, en los términos del artículo 30 de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal).

Octava.- FORMA DE PAGO: La renta se pagará en mensualidades vencidas, en _____ (especificar el lugar de pago), conforme al siguiente procedimiento: _____ (se deberá indicar el procedimiento).

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

Novena.- PAGO DE SERVICIOS: Será por cuenta de "la arrendataria" el pago de los gastos que se originen por concepto de _____ (se deberán especificar los servicios que en su caso le corresponda cubrir a "la arrendataria", tales como energía eléctrica, teléfono y gas, entre otros).

Décima.- VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato será de _____ (indicar la duración del contrato), la cual empezará a correr a partir del día _____ hasta el día _____. (En el caso de que "la arrendataria" realice inversiones para mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales en el inmueble arrendado, la duración del contrato deberá ser suficiente para amortizar las inversiones efectuadas, y convenirse que dicho plazo será forzoso para "el arrendador" y voluntario para "la arrendataria").

En el caso de que al término de la vigencia del contrato, ambas partes convengan la continuidad en la ocupación del inmueble objeto del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en los artículos 38 ó 40 del Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias.

Décima Primera.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO: Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en el caso de que "la arrendataria" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

Décima Segunda.- RESCISION 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 Tercera.- PAGO EN CASO DE TERMINACION O RESCISION: A la terminación o rescisión de este contrato, "la arrendataria" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

Décima Cuarta.- DEVOLUCION DEL INMUEBLE: "La arrendataria" se obliga a devolver el inmueble a "el arrendador" con el deterioro natural causado por el uso.

Décima Quinta.- 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 para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República, en Materia Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Décima Sexta.- JURISDICCION E INTERPRETACION: Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales de _____ (especificar la plaza), renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como su domicilio:

"El arrendador", el ubicado en

"La arrendataria", el ubicado en

El presente contrato de arrendamiento se firma en _____ ejemplares, uno de los cuales se remitirá a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, en

_____ (indicar el lugar en que se firma el contrato)

a los _____ días del mes de _____ de _____ .

POR "EL ARRENDADOR" POR "LA ARRENDATARIA"
