

ÁREA RESPONSABLE:

DEPARTAMENTO DE RECURSOS MATERIALES

PROCEDIMIENTO:

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

OBJETIVO ESTRATÉGICO:

DESARROLLAR Y ADMINISTRAR CON POLÍTICAS DE CALIDAD LOS RECURSOS HUMANOS, FINANCIEROS, MATERIALES Y LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN CON EL OBJETO DE QUE LA OPERACIÓN DE LA SCT SEA TRANSPARENTE, EFICIENTE Y EFICAZ.

OBJETIVO

Mantener el control de las erogaciones por concepto de arrendamiento de inmuebles que ocupan los diversos Centros de Trabajo adscritos al Centro SCT, a través de la supervisión y registro de los contratos de arrendamiento y respectivos pagos.

LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN

- 1.- El Área de Recursos Materiales a través del área de servicios generales, verificará que el arrendamiento de inmuebles se realice con apego a la normatividad vigente para la Administración Pública Federal y a las disposiciones que dicte la Secretaría de la Función Pública. Asimismo, cuidará que los contratos se realicen a nombre de la Secretaría y que no excedan del término del año fiscal.
- 2.- Se apegarán en la normatividad emitida en:
 - Ley General de Bienes Nacionales
 - Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaría
 - Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos
 - Disposiciones de Racionalidad y Austeridad para el Ejercicio Fiscal
 - Reglamento Interior de la S.C.T.
 - Clasificador por Objeto del Gasto de la Administración Pública Federal
 - 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.
 - Acuerdo que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas federales podrán pactar durante el ejercicio fiscal que corresponda, en los contratos de arrendamiento de inmuebles que celebren.
- 3.- El monto de renta mensual a pagar deberá ser determinado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), a través de

ÁREA RESPONSABLE:

DEPARTAMENTO DE RECURSOS MATERIALES

PROCEDIMIENTO:

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

OBJETIVO ESTRATÉGICO:

DESARROLLAR Y ADMINISTRAR CON POLÍTICAS DE CALIDAD LOS RECURSOS HUMANOS, FINANCIEROS, MATERIALES Y LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN CON EL OBJETO DE QUE LA OPERACIÓN DE LA SCT SEA TRANSPARENTE, EFICIENTE Y EFICAZ.

justipreciaciones, observando lo que al respecto dispone el Acuerdo que establece los montos máximos de renta.

- 4.- En lo relativo al porcentaje de incremento anual para los casos de renovación de contrato, éste será determinado por el INDAABIN.
- 5.- Los documentos necesarios para realizar el trámite de control de arrendamiento serán invariablemente los siguientes:
 - Contrato de Arrendamiento en 0/4 copias.
 - Inventario de lo que se compone el inmueble a contratar en original con firma del propietario y antefirma del Jefe del Centro de Trabajo.
 - Plano de inmueble, copia.
 - Plano de localización del inmueble, copia.
 - Último recibo de pago del impuesto predial del inmueble, copia.
 - Credencial de Elector del arrendador, copia.
- 6.- La firma de autorización de contrato de arrendamiento corresponderá al Director General del Centro SCT, previa revisión del Subdirector de Administración y visto bueno del Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos.
- 7.- Para el eficiente control de arrendamiento de inmuebles se registrará dentro de los 15 días hábiles siguientes al inicio de la vigencia del contrato, toda la información en “Relación de Contratos de Arrendamiento”, a través del sistema de cómputo establecido por el INDAABIN.

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| ÁREA RESPONSABLE: | DEPARTAMENTO DE RECURSOS MATERIALES |
| PROCEDIMIENTO: | ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES |
| DURACIÓN TOTAL: | 115 DÍAS |

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

| Actv. N° | Responsable | Descripción | Tiempo |
|----------|-------------------------------------|---|---------|
| 01 | Departamento de Recursos Materiales | Envía en el mes de agosto oficio y, en su caso formato de Contrato de Arrendamiento (MP-CSCT-PR21-P01-F01) , a los Centros de Trabajo para que manifiesten sus necesidades en materia de arrendamiento de inmuebles y, en el supuesto de necesidades específicas, indiquen si existen inmuebles que cubran las mismas. | 2 días |
| 02 | | Recaba la documentación relativa al arrendamiento del inmueble a contratar. | 15 días |
| 03 | | Envía en el mes de enero de cada año al INDAABIN, el Programa Anual de Requerimientos en Materia de Arrendamiento de Inmuebles. | 60 días |
| 04 | | Tramita ante el INDAABIN la emisión de justipreciación de renta y/o la autorización para el arrendamiento de un nuevo inmueble. | 60 días |
| 05 | | Recibe dictamen de justipreciación de renta, si el monto es igual o menor al contratado, se procede a celebrar el contrato; si el monto es mayor solicita a INDAABIN la reconsideración del monto y de no ser posible, se solicita autorización al Órgano Interno de Control para el incremento de renta. | 25 días |
| 06 | | Turna a la Unidad de Asuntos Jurídicos para su revisión el contrato. | 1 día |
| 07 | Unidad de Asuntos Jurídicos | Recibe y revisa el contrato. | 4 días |
| 08 | Departamento de Recursos Materiales | Recibe proyecto de contrato revisado por la Unidad de Asuntos Jurídicos y procede recabar firmas | 5 días |

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| ÁREA RESPONSABLE: | DEPARTAMENTO DE RECURSOS MATERIALES |
| PROCEDIMIENTO: | ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES |
| DURACIÓN TOTAL: | 115 DÍAS |

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

| Actv. N° | Responsable | Descripción | Tiempo |
|----------|-------------------------------------|---|--------|
| 09 | | Envía original de contrato de arrendamiento al Departamento de Recursos Financieros como soporte para el trámite de pago de rentas. | 1 día |
| 10 | Centro de Trabajo | Envía mensualmente al Jefe del Departamento de Recursos Materiales los recibos de arrendamiento para el trámite de pago de rentas. | 1 día |
| 11 | Departamento de Recursos Materiales | Revisa la documentación que ampara el recibo de renta y turna al Departamento de Recursos Financieros para su trámite de pago. | 1 día |
| | | TERMINA PROCEDIMIENTO | |

CONTRATO N° (1)
CLAVE: (2)
VIGENCIA: (3)
IMPORTE : (\$4)
I.V.A. : \$
IMPORTE TOTAL: \$(5)

EXISTE UN MODELO DE CONTRATO ANEXO AL ACUERDO DEL 3 DE FEBERO DE 1997 QUE CONTIENE LAS ESTIPULACIONES MINIMAS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO FEDERAL, A TRAVES DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. (6) EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO S.C.T. "TABASCO", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO" Y POR OTRA PARTE REPRESENTADA POR EL (LA) C. (7) PROPIETARIO, QUE EN LOS SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES **DECLARACIONES Y CLAUSULAS:**

D E C L A R A (8) N E S

I "EL ARRENDADOR": declara que:

- I.1 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).
- I.2 Que tiene capacidad jurídica y está facultado (En el caso de que el contrato no lo suscriba el propietario del inmueble) para contratar y obligarse en los términos del presente contrato.
- I.3 Que acredita su legal existencia con el testimonio de la Escritura Pública número (_____), del Volumen (_____) de fecha _____ de _____ del 2000, otorgada en la fe del Notario Público número _____, en la Ciudad de _____ del Estado de Tabasco, y que se encuentra en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de su jurisdicción.
- I.4 Que dicho inmueble corresponde al registro catastral número: _____ de fecha _____.
- I.5 Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.
- I.6 Su domicilio para los efectos del presente contrato, es el ubicado en la calle _____, en la Ciudad de _____.
- I.7 Su Registro Federal de Contribuyente es: _____ y que el número de cuenta de la boleta predial es _____.
- I.8 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).

CONTRATO N° (1)
CLAVE: (2)
VIGENCIA: (3)
IMPORTE : (\$4)
I.V.A. : \$
IMPORTE TOTAL: \$(5)

II. “EL ARRENDATARIO” declara que:

- II.1 Que es una dependencia de la Administración Pública Federal, conforme a lo dispuesto por los artículos 26 y 36 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- II.2 Que 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.
- II.3 Que el C. _____ Director General del Centro S.C.T. “Tabasco” está facultado para firmar el presente contrato en los términos de lo dispuesto por el Artículo 36 del Reglamento Interior de la SCT y del Acuerdo delegatorio del C. Secretario de Comunicaciones y Transportes, publicado en el Diario Oficial de la Federación el trece de mayo de 1991.
- II.4 Que cuenta con los recursos presupuestales para hacer frente a las erogaciones que el presente contrato representa, según partida: del _____, y orden de pago: Presupuesto Autorizado _____.
- II.5 Que la Secretaría de la Función Pública, emitió dictamen favorable para arrendar el presente inmueble según oficio _____, de fecha _____.
- II.6 Que el presente contrato se encuentra apoyado por el Dictamen de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, Justipreciación de esta entidad de renta No. _____ VSA Secuencial A-8640-VSA, 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)
- II.7 Que para los efectos de este contrato, señala como domicilio el ubicado en Privada del Caminero No.17, Col. 1° de Mayo, CP. 86190, en ésta ciudad de Villahermosa, Tabasco.

III. EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PARTES CONVIENEN EN OTORGAR LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S :

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

CONTRATO N° (1)
CLAVE: (2)
VIGENCIA: (3)
IMPORTE : (\$4)
I.V.A. : \$
IMPORTE TOTAL: \$(5)

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 al INDAABIN 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 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).

CONTRATO N° (1)
CLAVE: (2)
VIGENCIA: (3)
IMPORTE : (\$4)
I.V.A. : \$
IMPORTE TOTAL: \$(5)

Se incluirá el 15% del I.V.A. haciendo un subtotal de \$ _____ de conformidad con la justipreciación de renta expedida por el INDAABIN (de ser el caso) a que se aluden en la declaración _____ y en igual forma se retendrá el 10% del I.S.R y 15% del I.V.A. quedando un importe neto de \$ _____, renta que se pagará por mensualidades vencidas por conducto de _____.

“EL ARRENDADOR” deberá pasar a la _____ a retirar los comprobantes fiscales por la retención de los impuestos de I.S.R. e I.V.A. mencionados en la cláusula segunda.

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 de servicios de agua, estimado su consumo en el caso de no existir toma individual, se hará por cuenta del arrendatario en la misma forma cuando exista toma individual. El arrendatario solo pagará el importe que aparece en el recibo correspondiente _____

(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, asimismo, si alguna de las partes no desea continuar con el arrendamiento, deberá dar a aviso a la otra con tres meses de anticipación, mismo que hará por escrito y en los domicilios que cada parte ha señalado en las correspondientes declaraciones. (Estimo que 3 meses es demasiado tiempo)

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 noventa 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: Al término de la vigencia de éste contrato “La arrendataria” se obliga a devolver el inmueble a “el arrendador” con el deterioro natural causado por el uso, conforme al inventario que como anexo forma parte integrante del presente contrato.

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 Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.



CONTRATO N° (1)
 CLAVE: (2)
 VIGENCIA: (3)
 IMPORTE : (\$4)
 I.V.A. : \$
 IMPORTE TOTAL: \$(5)

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.

El presente contrato de arrendamiento se firma en _____ ejemplares, en _____ (indicar el lugar en que se firma el contrato) a los _____ días del mes de _____ de _____.

El Director General del Centro S.C.T. "Tabasco"

El Arrendador

((9))

((10))

(Nombre y firma)

(Nombre y firma)

El Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos

El Subdirector de Administración

((11))

((12))

(Nombre y firma)

(Nombre y firma)

P A R A S U U S O
 ((13))

| | |
|-------------------|--|
| ÁREA RESPONSABLE: | DEPARTAMENTO DE RECURSOS MATERIALES |
| PROCEDIMIENTO: | ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES |
| FORMATO: | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESGUARDO |

GUIA DE LLENADO

| Campo | Datos que deberán anotarse |
|-------|--|
| 1 | Nº de contrato |
| 2 | Clave presupuestal |
| 3 | Vigencia del contrato |
| 4 | Importe del contrato |
| 5 | Importe total |
| 6 | Nombre del arrendador |
| 7 | Nombre del arrendatario |
| 8 | Datos del inmueble |
| 9 | Firma del Director General del Centro S.C.T. |
| 10 | Firma del Arrendador |
| 11 | Firma de la Unidad de Asuntos Jurídicos |
| 12 | Firma del Subdirector de Administración |
| 13 | Firma del responsable del Centro de Trabajo, solicitante |