



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA  
FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL  
Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNE.EM-05-2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL C. ASLAN COHEN ZAGA, POR SU PROPIO DERECHO, Y EN REPRESENTACIÓN DE LOS CC. ELÍAS COHEN ZAGA Y MAYER COHEN ZAGA, QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA, EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO", REPRESENTADO POR LA LICENCIADA GABRIELA ABARRERA RÍOS, QUIEN OCUPA EL CARGO DE DELEGADA ADMINISTRATIVA DE LAS SALAS REGIONALES NORTE-ESTE DEL ESTADO DE MÉXICO A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES" AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES.

DECLARACIONES

I. Declara el "ARRENDADOR", por conducto de su representante que:

- A. Es propietario del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en Avenida Sor Juana Inés de la Cruz número 18, colonia Centro, Código Postal 54000, Tlalnepantla de Baz, Estado de México, según se acredita con la Escritura Pública número 41,313, de fecha 19 de febrero de 2002, otorgada ante el Licenciado Nicolás Maluf Maloff, Notario Público Provisional número 4 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Tlalnepantla del Estado de México, bajo la partida número 99 a 170, el 28 de febrero de 2003.
- B. El C. Aslan Cohen Zaga, está facultado para suscribir el presente contrato, acreditándolo con la Escritura Pública descrita en la Declaración anterior, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que sus facultades no le han sido modificadas, revocadas, ni limitadas en forma alguna y que son suficientes para la celebración del presente contrato.
- C. El C. Aslan Cohen Zaga, se identifica con credencial para votar número XXXXXXXXXXXX expedida por el Instituto Federal Electoral.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 116, primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y la fracción I del Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas, fueron suprimidos de esta versión pública el RFC y el número de identificación oficial (OCR), del arrendador y de sus representantes legales, información considerada legalmente como confidencial, por actualizar lo señalado en dichos supuestos normativos.



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA  
FISCAL Y ADMINISTRATIVA

## TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

**CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNE.EM-05-2016**

- D. Cuentan con los Registros Federales de Contribuyentes números [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] y los números de clave catastral son: 092 01 009 02 01 L001, 092 01 009 02 01 E003, 092 01 009 02 01 E046, 092 01 009 02 01 0201, 092 01 009 02 01 0202, 092 01 009 02 01 0203, 092 01 009 02 01 0301, 092 01 009 02 01 0302, 092 01 009 02 01 0303, 092 01 009 02 01 0304, 092 01 009 02 01 0305, 092 01 009 02 01 0306, 092 01 009 02 01 0401, 092 01 009 02 01 0402, 092 01 009 02 01 0403, 092 01 009 02 01 0404, 092 01 009 02 01 0405, 092 01 009 02 01 0406, 092 01 009 02 01 PH01 y 092 01 009 02 01 PH02.
- E. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.
- F. 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, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal y que ninguno de sus representados desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público federal, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.
- G. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: boulevard Miguel Alemán Km. 1500, Hacienda Doña Rosa, código postal 52000, Lerma, Estado de México.

### II. Declara el "ARRENDATARIO", por conducto de su representante, que:

- A. Es un Tribunal de lo contencioso-administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de diciembre de 2007.
- B. Celebra el presente contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- C. La **Licenciada Gabriela Cabrera Ríos**, en su carácter de Delegada Administrativa de las Salas Regionales Norte-Este del Estado de México, cuenta con las facultades legales suficientes para suscribir el presente contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 83, fracciones V



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA  
FISCAL Y ADMINISTRATIVA

## TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

### CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNE.EM-05-2016

y VI del Reglamento Interior del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa.

La representante del "TRIBUNAL" manifiesta bajo protesta de decir verdad manifiesta que sus facultades no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna.

- D. Cuenta con el dictamen de justipreciación de renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales con el Genérico número **A-15959-3-F-1-ZNC** y Secuencial número **03-16-280**, de fecha 2 de mayo de 2016.
- E. Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, el "ARRENDATARIO" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal número 32201 debidamente autorizada por la Dirección General de Programación y Presupuesto de la Secretaría Operativa de Administración del "ARRENDATARIO".
- F. Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: avenida Sor Juana Inés de la Cruz número 18, colonia Centro, código postal 54000, Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

### III. Declaran las "PARTES", que:

- A. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- B. Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

### CLÁUSULAS

#### PRIMERA.- LOCALIZACIÓN:

El "ARRENDADOR" conviene en arrendar al "ARRENDATARIO" el inmueble ubicado en avenida Sor Juana Inés de la Cruz número 18, colonia Centro, código postal 54000, Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con un área rentable de 1,929.99 metros cuadrados y 45 cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "INMUEBLE".



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA  
FISCAL Y ADMINISTRATIVA

## TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

**CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNE.EM-05-2016**

### **SEGUNDA.- ENTREGA DEL "INMUEBLE":**

El "ARRENDADOR" se obliga a entregar al "ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" a partir de la vigencia del presente contrato. Asimismo, las "PARTES" están de acuerdo en omitir el acta de entrega-recepción correspondiente, tomando en consideración que el "ARRENDATARIO" continuará arrendado el "INMUEBLE", dándolo por recibido a entera satisfacción, de acuerdo a las características y especificaciones contenidas en el **Anexo 1**.

El "ARRENDADOR" entrega el inmueble objeto del arrendamiento con todos los permisos y autorizaciones vigentes en lo referente a disposiciones sanitarias y las que se requieran para garantizar el uso a que está destinado el "INMUEBLE" y en general de todos aquellos que dicte el Gobierno Federal, Estatal y Municipal, los cuales se han obtenido y/o deberán obtenerse por cuenta del "ARRENDADOR"; ante su ausencia, aquellos serán obtenidos por el "ARRENDATARIO", con cargo a las cantidades que mensualmente pague por concepto de arrendamiento.

### **TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE":**

Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará para oficinas de las Salas Regionales Norte-Este del Estado de México del "ARRENDATARIO".

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

El "ARRENDADOR" autoriza al "ARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito, sin que el "ARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

### **CUARTA.- CONSERVACIÓN DEL "INMUEBLE":**

El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las de elevadores, escaleras de emergencia y de servicio, vidrios, cisternas, bombas de agua, tinacos, hidrantes, tomas siamesas, sistema de aire acondicionado o lavado.

Las "PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito del "ARRENDATARIO", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.





TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA  
FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL  
Y ADMINISTRATIVA

**CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNE.EM-05-2016**

El **"ARRENDADOR"** se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el **"ARRENDATARIO"** por los defectos o vicios ocultos del **"INMUEBLE"**.

La vigilancia y resguardo de bienes dentro del inmueble será responsabilidad única y por cuenta del **"ARRENDATARIO"**.



**QUINTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:**

El **"ARRENDADOR"** expresa su conformidad para que el **"ARRENDATARIO"**, de así requerirlo, lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones de cualquier tipo necesarias en el **"INMUEBLE"** arrendado.

Para la realización de cualquier otra obra, el **"ARRENDATARIO"** se compromete a solicitar por escrito la aprobación del **"ARRENDADOR"** quien contará con 5 días hábiles para dar respuesta al **"ARRENDATARIO"**, transcurrido este plazo sin emitir la respectiva respuesta, se entenderá que el **"ARRENDADOR"** aprueba la obra.

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

En caso de que el contrato se dé por terminado por cualquier motivo o circunstancia, el **"ARRENDATARIO"** podrá retirar o dejar aquellas instalaciones que haya realizado tales como muros, vidrios, puertas, tomas de agua, lámparas, contactos eléctricos, apagadores, entre otros.

**SEXTA.- SINIESTROS:**

El **"ARRENDATARIO"** 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, 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 al **"ARRENDATARIO"**, el **"ARRENDADOR"** lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del **"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.



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNE.EM-05-2016

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 al "ARRENDADOR", en concepto de renta mensual para el periodo del 1 de mayo de 2016 al 31 de diciembre de 2016, la cantidad de \$428,457.78 (Cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos cincuenta y siete pesos 78/100 M.N.) más el 16% del Impuesto al Valor Agregado por la cantidad de \$68,553.24 (Sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres pesos 24/100 M.N.), dando un total por la cantidad de \$497,011.02 (Cuatrocientos noventa y siete mil once pesos 02/100 M.N.); menos la retención de las dos terceras partes por concepto del Impuesto al Valor Agregado por la cantidad de \$45,702.16 (Cuarenta y cinco mil setecientos dos pesos 16/100 M.N.), y menos el 10% de retención del Impuesto Sobre la Renta por la cantidad de \$42,845.77 (Cuarenta y dos mil ochocientos cuarenta y cinco pesos 77/100).



Las "PARTES" convienen en que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año; asimismo las "PARTES" acuerdan que el monto podrá incrementarse de conformidad con el "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zona y tipos de inmuebles, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales", que emita la Secretaría de la Función Pública.

El "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe relativo al Impuesto al Valor Agregado, mismo que deberá presentarse desglosado en el o los comprobantes fiscales vigentes correspondientes. Cualquier otro impuesto que se cause derivado del presente contrato será cubierto por el "ARRENDADOR".

OCTAVA.- FORMA DE PAGO:

El "ARRENDATARIO" pagará por el arrendamiento del "INMUEBLE" al "ARRENDADOR", el importe indicado en la Cláusula SÉPTIMA, en mensualidades vencidas, en moneda nacional, dichos pagos se tramitarán en las oficinas de la Delegación Administrativa de las Salas Regionales Norte-Este del Estado de México del "ARRENDATARIO", ubicadas en avenida Sor Juana Inés de la Cruz número 18, colonia Centro, código postal 54000, Tlalnepantla de Baz, Estado de México a más tardar dentro de los 20 (veinte) días naturales contados a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva, conforme al siguiente procedimiento.

Los pagos se efectuarán a través de la Tesorería del "ARRENDATARIO" en la cuenta interbancaria a 18 dígitos del "ARRENDADOR".

[Firma manuscrita]



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA  
FISCAL Y ADMINISTRATIVA

## TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

**CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNE.EM-05-2016**

El **"ARRENDADOR"** presentará el o los comprobantes fiscales vigentes correspondientes debidamente requisitados, para su aprobación por conducto de la Delegación Administrativa de las Salas Regionales Norte-Este del Estado de México y ésta dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes al de su recepción, llevará a cabo la verificación de datos tales como: requisitos fiscales, precios unitarios, cantidad, cálculos e importe y si éstos son correctos, continuará el procedimiento para el pago del arrendamiento.

En caso de errores o deficiencias en el o los comprobantes fiscales vigentes y/o su documentación anexa, dentro de un plazo de 3 (tres) días hábiles siguientes al de su recepción, la Delegación Administrativa de las Salas Regionales Norte-Este del Estado de México, lo o los rechazará indicando por escrito al **"ARRENDADOR"** las deficiencias que deberá corregir, para que éste las presente de nueva cuenta e inicie nuevamente el trámite de pago.

### **NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS:**

Será por cuenta del **"ARRENDADOR"** el pago de los gastos que se originen por concepto de impuesto predial, mantenimiento de elevadores, la impermeabilización de techos, pisos, paredes, así como limpieza y mantenimiento de fachada y vidrios, servicio de vigilancia, limpieza y mantenimiento de áreas comunes.

### **DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS:**

Será por cuenta del **"ARRENDATARIO"** el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica, teléfono y suministro de agua potable.

### **DÉCIMA PRIMERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:**

La vigencia del presente contrato será de ocho meses, y empezará a correr a partir del día **1 de mayo de 2016 al 31 de diciembre de 2016**, independientemente de la fecha de suscripción del presente instrumento.

### **DÉCIMA SEGUNDA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:**

Las **"PARTES"** convienen 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.

### **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.



TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA  
FISCAL Y ADMINISTRATIVA

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL  
Y ADMINISTRATIVA

**CONTRATO N° TFJFA-SOA-SRNE.EM-05-2016**

**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" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso, mediante acta de entrega-recepción que se firme al efecto y en la que conste la plena conformidad del "ARRENDADOR".

**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 competentes ubicados en la Ciudad de México, renunciando en consecuencia a cualesquier otro fuero a que pudieren tener derecho ahora o en el futuro por razones de domicilio u otras causas.

El presente contrato de arrendamiento se firma en tres ejemplares, por las partes que en él intervienen en Tlalnepantla de Baz, Estado de México a los 13 días del mes de mayo de 2016.

EL "ARRENDADOR"

EL "ARRENDATARIO"

LIC. GABRIELA CABRERA RÍOS  
DELEGADA ADMINISTRATIVA DE  
LAS  
SALAS REGIONALES NORTE-ESTE  
DEL ESTADO DE MÉXICO

C. ASLAN COHEN ZAGA  
REPRESENTANTE LEGAL

La presente hoja de firmas forma parte del contrato No. TFJFA-SOA-SRNE.EM-05-2016 suscrito a los 13 días del mes de mayo de 2016.