

CONTRATO/CIEPS/001/2021

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRA EL CONSEJO DE INVESTIGACIÓN Y EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA SOCIAL, REPRESENTADO POR EL LICENCIADO MARIHÑO RAÚL CÁRDENAS ZUÑIGA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"** Y POR LA OTRA PARTE EL CIUDADANO ALFREDO LÓPEZ PARRA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR"**, Y CUANDO SE TRATE DE AMBOS SE LES DENOMINARÁ **"LAS PARTES"**.

POR ELLO MANIFIESTAN EN ESTE ACTO QUE COMPARECEN POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES DEBIDAMENTE AUTORIZADOS, Y SE OBLIGAN PARA TODOS LOS EFECTOS Y CONSECUENCIAS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES**I.- De "El Arrendatario"**

- I. 1. Que su representada es un Organismo Auxiliar de la Administración Pública del Estado de México, con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 13 y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México y de conformidad con el Acuerdo del Ejecutivo del Estado por el que se crea el Organismo Público Descentralizado de carácter Estatal denominado Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 22 de octubre de 2008.
- I. 2. Que el licenciado Marihño Raúl Cárdenas Zuñiga, es el Secretario Ejecutivo del Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social, y cuenta con la facultad de suscribir el presente contrato, personalidad que acredita con copia certificada del nombramiento que expide el Gobernador Constitucional del Estado de México, el licenciado Alfredo Del Mazo Maza de fecha 16 de Septiembre de 2017, así como credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio [REDACTED] y clave de elector [REDACTED]
- I. 3. Que cuenta con facultades para celebrar el presente Contrato, de conformidad con las atribuciones que le son conferidas por los artículos 56 del Reglamento de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios y 11 Reglamento Interior del Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social.

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

- I. 4. Que señala como su domicilio legal el ubicado en avenida José María Morelos Poniente número 1222, Colonia San Bernardino, Código Postal 50080, Toluca de Lerdo, Estado de México.
- I. 5. Que su Registro Federal de Contribuyentes es el siguiente: **CIE-020701-LA2**.
- I. 6. Que en virtud de que en el ejercicio fiscal dos mil veintiuno, el inmueble señalado en la declaración I.4 motivo del presente instrumento, el Comité de Arrendamientos, Adquisiciones de Inmuebles y Enajenaciones, en su Primera Sesión Ordinaria 2021, de fecha veintiséis de febrero del año dos mil veintiuno, mediante el Acuerdo **CAAlYE-CIEPS-001-ORD-003-2021**, con el que se autorizó la renovación del contrato de arrendamiento del inmueble que es ocupado para llevar a cabo las actividades y funciones de este Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social.
- I. 7. Que tiene interés en celebrar el presente contrato de arrendamiento, a efecto de mantener en el inmueble señalado en la declaración II.4 de este instrumento, las oficinas del **Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social**.

II De "El Arrendador"

- II. 1. El ciudadano Alfredo López Parra, manifiesta que es una persona física con la capacidad jurídica necesaria para obligarse y celebrar el presente contrato de arrendamiento, asumiendo los derechos y obligaciones que se deriven del mismo.
- II. 2. Que su Registro Federal de Contribuyentes es el siguiente: **LOPA-740220-FP4**.
- II. 3. Que para los efectos del presente contrato señala como domicilio legal el ubicado en **Benito Juárez norte, número 135, interior 507, Barrio de Santa Cruz, Metepec, Estado de México, Código Postal 52140, con número telefónico 209-01-14**, para oír y recibir todo tipo de notificaciones.
- II. 4. Que es propietario del inmueble ubicado en **Avenida José Ma. Morelos poniente, Número 1222, colonia San Bernardino, Código Postal 50080, Toluca de Lerdo, Estado de México**, como lo hace constar la **Escritura Pública número 10,878, de fecha 24 de febrero de 2006**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida **1,170-1,173**, del **volumen 510**, del Libro **Primero**, Sección **Primera** y de la cual para los efectos del presente contrato destina una superficie de **936.99 m²**, para el uso de las oficinas del **Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social**.

III. De "Las Partes"

- III. 1. Que conocen plenamente las disposiciones legales que establecen la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios y su Reglamento respectivo, así como las Normas Jurídicas Mexicanas que regulan en lo particular y en lo general el arrendamiento objeto del presente contrato y que ellas ahora manifiestan su voluntad de cumplirlas, renunciando expresamente a todo ordenamiento jurídico que se oponga a éstas y que se sujetan a las mismas en todas y cada una de sus partes para todos los efectos legales a que haya lugar.
- III. 2. Que de acuerdo a las manifestaciones anteriores "**Las Partes**" están de acuerdo en celebrar el presente contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 7.670, 7.671, 7.686 fracción, 7.696 y demás relativos y aplicables del Código Civil del Estado de México; 1 fracción IV, 3 fracción III, 4 fracción IV, 5 párrafo segundo, 7 de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios, 145, 146, 147, 149, 150, 153 y 154 de su Reglamento correlativo, así como los artículos 1, 3, 17 y 56 de la Ley de Bienes del Estado de México y de sus municipios, sin que existan en forma alguna vicios del consentimiento que lo puedan invalidar en todo o en parte.
- III. 3. Las partes manifiestan que es su voluntad sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO. El presente contrato tiene como objeto el arrendamiento del inmueble ubicado en **Avenida José María Morelos Poniente, número 1222, Colonia San Bernardino, Código Postal 50080, Toluca de Lerdo, Estado de México**, con una superficie **936.99 m²**, para el uso de las oficinas del **Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social, el cual incluye el servicio de elevador**.

SEGUNDA. - OBLIGACIONES. "**El Arrendador**" se obliga a entregar a "**El Arrendatario**" el inmueble en las condiciones adecuadas para el uso convenido en la cláusula anterior; así como a no obstaculizar, impedir, ni limitar de manera alguna el uso del inmueble arrendado.

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

TERCERA.- PAGO. Por concepto de renta del inmueble equivalente a **936.99 m²**, "**El Arrendatario**" erogará un importe de 74.56 (Setenta y cuatro pesos 56/100 M.N.) por cada metro cuadrado, generando un subtotal de \$60,224.94 (Sesenta mil doscientos veinticuatro pesos 94/100 m.n.), más un Impuesto al Valor Agregado de \$9,635.99 (nueve mil seiscientos treinta y cinco 99/100 m.n.), dando un total de 69,860.93 (Sesenta y nueve mil ochocientos sesenta pesos 93/100 M.N.), de esta cantidad el "**El Arrendatario**", retendrá y pagará el 10% antes de I.V.A. equivalente a \$6,022.49 (Seis mil veintidós pesos 49/100 m.n.) por concepto de Impuesto Sobre la Renta y pagando únicamente a "**El Arrendador**" la cantidad de \$63,838.44 (Sesenta y tres mil ochocientos treinta y ocho 44/100 m.n.).

Monto Autorizado	Meses contratados	Subtotal mensual antes de I.V.A.	I.V.A.	Total Erogado	Retención del I.S.R.	Total pagado al proveedor
\$838,325.32	12	\$60,224.94	\$9,635.99	\$69,860.93	\$6,022.49	\$63,838.44

"**El Arrendatario**" realizará el pago correspondiente previa presentación de la factura correspondiente, la cual deberá contar con los requisitos fiscales vigentes y enviada al correo electrónico integracionyprevision2019@gmail.com, o bien en la oficina de la Unidad de Apoyo Administrativo del Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social.

CUARTA. - VIGENCIA. La vigencia del presente contrato será de doce meses forzosos para ambas partes, mismos que empezarán a computarse a partir del día 01 de enero al 31 diciembre del año 2021.

QUINTA. - PAGO DE SERVICIOS. "**El Arrendatario**" será responsable de que el pago de los servicios de suministros de energía eléctrica, agua potable, vigilancia y/o mantenimiento de las áreas comunes del inmueble arrendado, se encuentren al corriente.

SEXTA. - RENOVACIÓN DEL CONTRATO. Convienen las partes, en que, a la conclusión de la vigencia del contrato, no se prorrogará tácitamente el mismo, sino que se deberá celebrar un nuevo contrato.

Para el caso de renovación del contrato "**El Arrendador**", únicamente podrá incrementar el monto de la renta, conforme al porcentaje que previamente establezca la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de México y autorizado por el Comité de Arrendamientos, Adquisiciones de Inmuebles y Enajenaciones del CIEPS.

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

SÉPTIMA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA. Las partes podrán convenir la desocupación anticipada del inmueble mediante comunicación que realice **"El Arrendatario"** a **"El Arrendador"** en términos de lo estipulado de la cláusula que antecede.

Si **"El Arrendador"**, por causas imputables a éste da por cancelado o terminado anticipadamente el presente contrato, deberá pagar a **"El Arrendatario"** los daños y perjuicios ocasionados; asimismo, **"LAS PARTES"** acuerdan que el **"El Arrendatario"** no se reserva ningún derecho de acción ante las autoridades competentes.

OCTAVA. - Al término del presente contrato, si **"El Arrendador"** se negara a recibir el inmueble arrendado sin causa justificada, esto no será causa de la generación de renta, quedando **"El Arrendatario"** libre de toda responsabilidad con el solo aviso que por escrito dé a **"El Arrendador"**, de que el inmueble está a su disposición.

NOVENA. - PAGO DE IMPUESTOS. El pago del impuesto predial del inmueble materia del presente contrato, correrá a cargo de **"El Arrendador"**.

DÉCIMA. - ADAPTACIONES Y MEJORAS. Las partes convienen en que las adaptaciones y mejoras que se hagan al inmueble objeto de este contrato, correrán a cargo tanto de **"El Arrendador"** como de **"El Arrendatario"**, en partes iguales derivado de que las mismas quedaran en beneficio de **"El Arrendador"**, como propietario del inmueble.

Entendiéndose por adaptaciones las modificaciones a los espacios, acabados e instalaciones que sin alterar las características del inmueble sean necesarias para la prestación de los servicios independientes a las instalaciones originales del inmueble y por mejoras, a las modificaciones y/o anexos fijos realizados al terreno o construcciones instalados y pagados por el arrendatario para satisfacer sus necesidades que generan funcionalidad o plusvalía al inmueble.

DÉCIMA PRIMERA. - "El arrendador", se obliga a conservar el inmueble arrendado en buenas condiciones, realizando las mejoras necesarias; en términos del artículo 7.686 fracción II y IV del Código Civil del Estado de México.

DÉCIMA SEGUNDA. - Convienen las partes, en que, al término del presente contrato de arrendamiento, las adaptaciones o mejoras que haya efectuado **"El Arrendatario"** quedarán en beneficio del inmueble en este caso **"El Arrendador"** no se encuentra obligado a pagar por ellas, así como tampoco podrán ser descontadas del monto de la renta.

DÉCIMA TERCERA. - DEVOLUCIÓN DE INMUEBLE. "El Arrendatario" a la conclusión de la vigencia del presente contrato, devolverá el inmueble en óptimo estado de conservación y mantenimiento, salvo el deterioro causado por el uso normal y el transcurso del tiempo.

DÉCIMA CUARTA. - DAÑOS POR FUERZA MAYOR. "El Arrendatario" no será responsable de los daños que pudieran causarse al inmueble materia del presente instrumento, como consecuencia de las inclemencias de la naturaleza, caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMA QUINTA. - VICIOS OCULTOS EN EL INMUEBLE. En el supuesto de que el inmueble presente vicios ocultos en su construcción o instalaciones, "El Arrendador" procederá a repararlo a partir de que "El Arrendatario" le notifique por escrito a "El Arrendador" de dicha circunstancia.

En caso de que "El Arrendador", no repare el daño "El Arrendatario", realizará las composturas necesarias y los costos causados quedaran a cuenta de pago de la renta del inmueble.

DÉCIMA SEXTA.-. SUSTANCIAS PELIGROSAS. "El Arrendatario" no deberá introducir en el inmueble instrumentos, maquinaria, sustancias, materiales inflamables y explosivos, así como cualquier otro que ponga en peligro la integridad del mismo.

DÉCIMA SÉPTIMA. - AUTORIZACIÓN PARA MEJORAS. "El Arrendatario" no podrá realizar ninguna modificación al inmueble sin la autorización por parte de "El Arrendador".

DÉCIMA OCTAVA. - VICIOS DEL CONTRATO. "Las Partes" manifiestan que en la celebración del presente contrato de arrendamiento no existe dolo, error, violencia, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar su validez.

DÉCIMA NOVENA. - CAUSALES DE RESICIÓN DE CONTRATO. - Será causal de rescisión de contrato aquellas acciones u omisiones que lleven al incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de las partes.

VIGÉSIMA. - PENAS CONVENCIONALES. - "El Arrendatario", será sancionado con la pena convencional hasta por el importe del 1% del monto total del contrato, por día, por el incumplimiento de las condiciones convenidas, que en ningún caso podrán ser superiores, al dicho monto.

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

VIGÉSIMA PRIMERA. - DE LA INTERPRETACIÓN Y LAS CONTROVERSIAS. "Las Partes" convienen en que el presente instrumento jurídico es producto de la buena fe, por lo que todo conflicto que resulte del mismo en cuanto a su interpretación, formalización, operación y cumplimiento será resuelto de común acuerdo por ellas, prevaleciendo los acuerdos debidamente formalizados, los cuales formarán parte de este contrato, "Las Partes" manifiestan que en caso de presentarse alguna diferencia, se solucionará de forma conciliatoria entre "Las Partes"; de no llegar a algún acuerdo, se someterán a los tribunales competentes con sede en la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles con motivo de sus domicilios presentes o futuros.

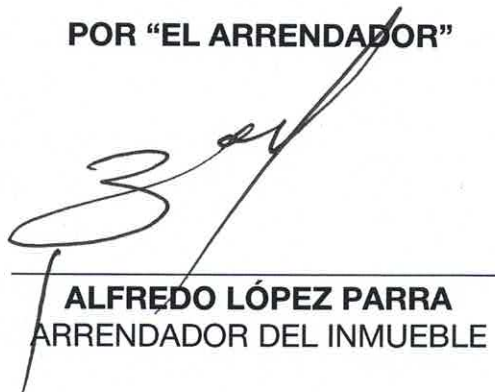
Leído el presente contrato de arrendamiento por "Las Partes", y enteradas de su contenido y alcance legal, lo firman por triplicado en la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México el 15 de junio de 2021, en presencia de los testigos de asistencia la C. Norma López Torres, quienes firman al margen y calce para los efectos legales que haya lugar.

POR "EL ARRENDATARIO"



MARIÑO RAÚL CÁRDENAS ZUÑIGA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL CIEPS

POR "EL ARRENDADOR"



ALFREDO LÓPEZ PARRA
ARRENDADOR DEL INMUEBLE

TESTIGO


NORMA LÓPEZ TORRES
JEFA DE LA UNIDAD DE APOYO
ADMINISTRATIVO DEL CIEPS

Nota: Las partes
Edificio, donde


CIEPS
CONSEJO DE INVESTIGACIÓN
Y EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA SOCIAL

-Fecha de clasificación: 5 de noviembre de 2021.
-Área que clasifica la información: Unidad de Apoyo Administrativo.
-Partes clasificadas como confidenciales: número de folio de credencial para votar y clave de elector del Secretario Ejecutivo del CIEPS.
-Fundamento legal: artículo 143, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios y el en artículo 4, fracción XI de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios.