

CONTRATO-CIEPS-AD-001-2022

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRA POR UNA PARTE EL CONSEJO DE INVESTIGACIÓN Y EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA SOCIAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL CIEPS" REPRESENTADO POR EL LICENCIADO MARIHÑO RAÚL CÁRDENAS ZUÑIGA, Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA FÍSICA ALFREDO LÓPEZ PARRA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y CUANDO SE TRATE DE AMBOS SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", QUIENES POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES DEBIDAMENTE AUTORIZADOS SE SUJETARAN PARA TODOS LOS EFECTOS Y CONSECUENCIAS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- De "EL CIEPS"

- I. 1. Que 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 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 el 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 el artículo 11 Reglamento Interior del Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social.
- 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, Estado de México.
- I. 5. Que el Registro Federal de Contribuyentes de "EL CIEPS" es el siguiente: **CIE-020701-LA2**.
- I. 6. Que en virtud de que en el inmueble ubicado en avenida José María Morelos Poniente número 1222, Colonia San Bernardino, Código Postal 50080, Toluca, Estado de México se encuentran ubicadas las oficinas de "EL CIEPS"; el Comité de Arrendamientos, Adquisiciones de Inmuebles y Enajenaciones, en su Primera Sesión Ordinaria 2022, de conformidad con lo que establece el artículo 48 fracción II de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios, autorizó la renovación del contrato de arrendamiento objeto del presente.
- I. 7. Que tiene interés en celebrar el presente contrato de arrendamiento, a efecto de mantener en el inmueble señalado en la declaración I.6 de este instrumento, las oficinas del **Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social**.

II De "El Arrendador"

"2022. Año del Quincentenario de Toluca, Capital del Estado de México"

- II. 1. El Doctor 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**, para oír y recibir todo tipo de notificaciones.
- II. 4. Que es propietario del inmueble ubicado en **Avenida José María Morelos, Número 1222, Colonia San Bernardino, Código Postal 50080, Toluca, 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**.
- II. 5. Que conoce plenamente el contenido y alcances de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios; así como su Reglamento y demás disposiciones aplicables que rigen el objeto el presente contrato.
- II. 6. Que no se encuentra dentro de los supuestos del artículo 74 de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios.
- II. 7. Que está conforme en sujetarse a las leyes mexicanas para los efectos del presente contrato, por lo que desde este momento renuncia a invocar protección de cualquier gobierno extranjero, bajo pena de perder en beneficio de "EL CIEPS" los derechos que le confiere este contrato.

III. De "Las Partes"

- III. 1. Que de acuerdo a las manifestaciones anteriores "**Las Partes**" están de acuerdo en celebrar el presente contrato, de conformidad con lo establecido en el título sexto y demás relativos y aplicables del Código Civil del Estado de México; así como lo contenido en el capítulo octavo de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios, y los artículos 145, 146, 149, 150, 153 y 154 de su Reglamento.
- III. 2. Que en virtud de las declaraciones que anteceden y, una vez que se ha reconocido su capacidad y personalidad, convienen expresamente 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, 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**.

SEGUNDA. – MONTO DEL CONTRATO.- El monto por concepto de arrendamiento del edificio correspondiente al ejercicio fiscal 2022, será de \$838,331.16 (ochocientos treinta y ocho mil trescientos treinta y un pesos 16/100 M.N.), I.V.A incluido, el cual será cubierto en parcialidades. De igual manera, se hace de conocimiento que, con la finalidad de dar cabal cumplimiento a lo aplicable previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se realizará al arrendador una retención del 10% (diez por ciento).

"2022. Año del Quincentenario de Toluca, Capital del Estado de México"

- a) **"El Arrendador"** está de acuerdo en que **"El CIEPS"** realizará el pago por arrendamiento en parcialidades por periodo devengado y será a los 15 días hábiles posteriores a la entrega de la factura correspondiente, la cual deberá contar con los requisitos fiscales vigentes y enviada al correo electrónico protocolodeactuacion.edomex@outlook.es, o bien en las oficinas que ocupa la Unidad de Apoyo Administrativo del Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social ubicadas en Avenida José María Morelos Poniente, número 1222, Colonia San Bernardino, Código Postal 50080, Toluca, Estado de México.

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

CUARTA. - VIGENCIA. El presente contrato estará vigente durante el presente ejercicio fiscal.

QUINTA. - PAGO DE SERVICIOS. **"El CIEPS"** será responsable de que el pago de los servicios de suministros de energía eléctrica, agua potable y vigilancia, 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.

SÉPTIMA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA. Las partes podrán convenir la desocupación anticipada del inmueble mediante comunicación que realice **"El Arrendatario"** a **"El CIEPS"**.

Si **"El CIEPS"**, por causas imputables a éste da por cancelado o terminado anticipadamente el presente contrato, deberá dar aviso con 30 días de anticipación a **"El Arrendatario"**; asimismo, **"LAS PARTES"** acuerdan que el **"El Arrendatario"** no se reserva ningún derecho de acción ante ninguna autoridad.

OCTAVA. - Al término del presente contrato, si **"El Arrendador"** se negara a recibir el inmueble arrendado sin causa justificada, este hecho no será causa de la generación de algún cargo, ni por concepto de renta, ni ningún otro; quedando **"El CIEPS"** libre de toda responsabilidad con la notificación por escrito que entregue a **"El Arrendador"**, haciéndole de conocimiento que el inmueble se encuentra 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 CIEPS"**, en partes iguales derivado de que las mismas quedaran en beneficio de **"El Arrendador"**, como propietario del inmueble.

"2022. Año del Quincentenario de Toluca, Capital del Estado de México"

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. - PAGO DE LO INDEBIDO. En el caso de que "El Arrendador" hubiere recibido cantidades en exceso en virtud del arrendamiento y no las devolviera en forma voluntaria a "El CIEPS", éste le notificará tal situación, otorgándole un término de cinco días naturales contados a partir de dicha comunicación, para que reintegre a "El CIEPS", el exceso, de conformidad con lo que establece el artículo 120 Fracción VII del Reglamento de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios, para el caso de que "El Arrendador" no reintegre a "El CIEPS" las cantidades motivo de la notificación en el término otorgado, éstas se harán exigibles de manera coactiva en su carácter de crédito fiscal a través del Procedimiento Administrativo de Ejecución, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 30 del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

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

DÉCIMA CUARTA. - DAÑOS POR FUERZA MAYOR. "El CIEPS" no será responsable de los daños que pudieran causarse al inmueble materia del presente instrumento, como consecuencia de las inclemencias de la naturaleza, por 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 CIEPS" le notifique por escrito a "El Arrendador" de dicha circunstancia.

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

DÉCIMA SEXTA.-. SUSTANCIAS PELIGROSAS. "El CIEPS" 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 CIEPS" 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.

"2022. Año del Quincentenario de Toluca, Capital del Estado de México"

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 Arrendador", en caso de que por causas imputables a él sea rescindido el contrato pagará los daños y perjuicios que derivado de ello le ocasione a "El CIEPS".

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, 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; 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 Toluca, Estado de México a los 31 días del mes de agosto del año 2022, en presencia de una testigo de asistencia, María del Carmen Monjaraz Gómez, quienes firman al margen y calce para los efectos legales que haya lugar.

POR "EL CIEPS"

MARIÑO RAÚL CÁRDENAS ZUÑIGA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL CIEPS

POR "EL ARRENDADOR"

ALFREDO LÓPEZ PARRA
ARRENDADOR DEL INMUEBLE

TESTIGO

MARÍA DEL CARMEN MONJARAZ GÓMEZ
JEFA DE LA UNIDAD DE APOYO
ADMINISTRATIVO DEL CIEPS

Nota: Las presentes firmas son parte integrante del contrato número **CONTRATO-CIEPS-AD-001-2022**, referente a la renovación del contrato de arrendamiento del edificio, donde se encuentran ubicadas las oficinas de este Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social.