

CONTRATO NÚMERO CECYTEH/02/2024

Contrato de arrendamiento, que suscribe el **Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Hidalgo** representada por el **Dr. Daniel Fragoso Torres**, Encargado de la Dirección General, en lo sucesivo "**EL ARRENDATARIO**" y el **C. Alberto Islas Lara**, en adelante "**EL ARRENDADOR**" así mismo, cuando actúen de forma conjunta se les denominará como "**LAS PARTES**", acto jurídico que celebran al tenor de las siguientes:

ANTECEDENTES

I.- En términos de lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, se establece que:

a. Que, para el cumplimiento del presente acuerdo de voluntades, la requisición número **DA/RMYS/009/2024** de fecha 29 de diciembre de 2023, la cual fue solicitada por el área requirente L.C. Froylan Hernández Jacinto, Jefe del Departamento de Recursos Materiales y Servicios del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Hidalgo, y autorizada por el Lic. Pablo Soberanes Pereda, Encargado de Planeación Financiera del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Hidalgo, mediante el **Proyecto: Gestión Administrativa, Línea de Acción: Administración Central, con Fuente de Financiamiento: 50% Estatal y 50% Federal.**

b. En atención al origen de la fuente de financiamiento, se considerará a la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, como la legislación aplicable en el presente contrato.

c. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 26 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, se procede al servicio de arrendamiento, a través de **Adjudicación Directa.**

d. Las partes que suscriben el presente instrumento jurídico, tienen a bien manifestar las siguientes:

DECLARACIONES**I.- DECLARA "EL ARRENDATARIO"**

I.I.- Que es un organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por disposición del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Hidalgo, por medio de su Decreto Número 229, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo el día 06 de julio de 1992.

I.II.- Dentro de los objetivos que persigue de acuerdo a lo señalado por el artículo tercero de la Ley Orgánica del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Hidalgo, son:

- Impartir educación tecnológica en el nivel medio superior, conjugando el conocimiento teórico con el práctico, que permita al egresado integrarse a la vida productiva y a los estudios de nivel superior.
- Orientar la educación tecnológica en el mismo nivel medio superior hacia las

CONTRATO NÚMERO CECYTEH/02/2024

regiones donde las necesidades sociales lo requieren, propiciando su vinculación con el aparato productivo y la mejor calidad de la educación tecnológica.

I.III.- Que, para garantizar el logro de los objetivos, según lo establecido en el artículo 4 fracción V de la Ley Orgánica del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Hidalgo, tendrá entre otras facultades la de realizar toda clase de actos jurídicos necesarios para el logro de sus objetivos y el cumplimiento de sus funciones.

I.IV.- Que con fecha 03 del mes de enero del año 2024 dos mil veinticuatro, el **Dr. Natividad Castrejón Valdez**, Secretario de Educación Pública del Estado de Hidalgo, tuvo a bien nombrar como Encargado de la Dirección General del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Hidalgo "**CECYTEH**", al **Dr. Daniel Fragoso Torres**.

I.V.- De conformidad con lo establecido en el artículo 12 fracción I de la Ley Orgánica del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Hidalgo, conviene que es facultad y obligación del Director General, Representar al Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Hidalgo, en toda clase de actos de administración, de dominio y de pleitos y cobranzas, ajustándose al Estatuto General.

I.VI.- Que para los efectos legales a que haya lugar, señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en Circuito Ex Hacienda La Concepción, Lote 17, Edificio B, San Juan Tilcuautla, Municipio de San Agustín Tlaxiaca, Hidalgo, México, C.P. 42160, Teléfono 01 (771) 71 7 0730.

I.VII.- Que se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el Registro Federal de Contribuyentes Número: **CEC9109016G4.**

II.- DECLARA "EL ARRENDADOR"

II.1.- Ser una persona física con actividades empresariales y profesionales, tal y como se establece en la constancia de situación fiscal, de fecha 01 (primero) de septiembre de 2022 dos mil veintidós.

II.II.- Que tiene la capacidad técnica y jurídica para contratar y obligarse en proporcionar "el arrendamiento".

II.III.- Que dentro de las actividades que desarrolla se encuentra:

- Alquiler de inmuebles para escuelas, colegios de profesionales e instituciones de asistencia y beneficencia o empresa asociaciones u organismos no comerciales.

Tal y como se establece en la constancia de situación fiscal, 01 (primero) de septiembre del año 2022 dos mil veintidós.

II.IV.- Que en este acto se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED]

CONTRATO NÚMERO CECYTEH/02/2024

II.V.- Tener su domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en calle 16, colonia Piracantos, número 240, Pachuca de Soto, Hidalgo.

Tal y como se establece en la constancia de situación fiscal, 01 (primero) de septiembre del año 2022 dos mil veintidós.

II.VI.- Que se encuentra inscrito en el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el Registro Federal de Contribuyentes Número: **IALA671108FJ1**.

III.- DE "LAS PARTES"

III.I.- Que se reconocen recíprocamente personalidad jurídica y capacidad legal que ostentan, así mismo, manifiestan conocer el alcance y contenido de este contrato, por lo cual están de acuerdo en someterse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. El presente contrato tiene como objeto el arrendamiento del bien inmueble ubicado en Avenida Vicente Guerrero, S/N, Esquina Circuito San Francisco, Colonia El Venado, Código Postal 42185, Municipio de Mineral de la Reforma, con el propósito de impartir educación tecnológica en el nivel medio superior, por parte del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Hidalgo, Plantel Mineral de la Reforma.

SEGUNDA. "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a **"EL ARRENDADOR"** la cantidad de \$498,000.00 (cuatrocientos noventa y ocho mil pesos 00/100 M.N.) precio que incluye IVA, menos retenciones, dicho pago se realizará en 12 mensualidades por la cantidad de \$41,500.00 (cuarenta y un mil quinientos pesos 00/100 M.N.) menos retenciones.

El pago se efectuará dentro de los 20 días naturales contados a partir de la entrega de la factura requerida, previa entrega del servicio y factura a satisfacción de **"EL ARRENDATARIO"**.

Pago que realizará **"EL ARRENDATARIO"** a favor de **"EL ARRENDADOR"**, mediante transferencia electrónica a la cuenta número [REDACTED], clabe número [REDACTED] de la Institución Bancaria denominada Scotiabank, a favor del C. **Alberto Islas Lara**.

TERCERA. "EL ARRENDADOR" se compromete a entregar a **"EL ARRENDATARIO"** para los pagos en parcialidades o diferidas de la (s) factura (s) emitida (s), un complemento de pago conforme a lo que estipula el Código Fiscal de la Federación en sus artículos 29 y 29-A.

CUARTA. "EL ARRENDADOR" se compromete a cumplir con lo estipulado en el presente contrato, si llegara a existir un acontecimiento extraordinario de carácter nacional que no fuese posible de prever y que genere que las obligaciones sean más onerosas para su cumplimiento, deberá presentar una solicitud dentro de los treinta días siguientes al acontecimiento extraordinario donde indicará los motivos sobre los que está fundando dicha solicitud. Dicha solicitud de modificación no confiere, por sí misma, para **"EL ARRENDADOR"** suspender el cumplimiento del contrato.

CONTRATO NÚMERO CECYTEH/02/2024

QUINTA. "EL ARRENDADOR" se obliga a transmitir la posesión lisa y llana del inmueble motivo del presente instrumento, sin adeudos de servicios ni de ninguna índole a la fecha de la firma del presente contrato.

SEXTA. "EL ARRENDADOR" se compromete a pagar por concepto de pena convencional la cantidad equivalente al 01% uno por ciento del monto señalado en la cláusula SEGUNDA por cada acontecimiento que sea documentado por parte del personal designado por **"EL ARRENDATARIO"**; por el retraso ocasionado por el personal de **"EL ARRENDADOR"** y/o cualquier otro que dependa directa o indirectamente de éste para dar cumplimiento a las obligaciones que emanan del presente instrumento, cantidades que serán descontadas, hasta por el importe señalado en la garantía de cumplimiento de contrato al momento de efectuarse el pago.

Independientemente de la aplicación de las penas convencionales indicadas en esta cláusula, **"EL ARRENDATARIO"** podrá exigir a **"EL ARRENDADOR"** el cumplimiento del contrato o la terminación anticipada sin responsabilidad para **"EL ARRENDATARIO"**. En cualquiera de los casos, **"EL ARRENDADOR"** estará obligado a pagar los daños y perjuicios ocasionados a **"EL ARRENDATARIO"**.

SÉPTIMA. "EL ARRENDADOR" se compromete a entregar el servicio de arrendamiento objeto del presente contrato a entera satisfacción de **"EL ARRENDATARIO"** y de conformidad con las especificaciones técnicas, cualitativas y cuantitativas descritas en la cláusula PRIMERA del presente instrumento.

Por tal motivo **"EL ARRENDATARIO"**, se reserva el derecho de realizar cualquier pago, si **"EL ARRENDADOR"** incumple de manera enunciativa más no limitativa con las características, calidad, cantidades, tiempo de entrega del arrendamiento.

OCTAVA. Para la mejor interpretación de la citada pena convencional **"LAS PARTES"** se ajustarán a los criterios que a continuación se señalan:

- a) Cuando haya transcurrido el plazo de entrega del servicio de arrendamiento y/o que este no se haya entregado a plena satisfacción de **"EL ARRENDATARIO"**.
- b) Cuando **"EL ARRENDADOR"** incumpla con las condiciones de calidad y las características de la prestación de servicios objeto del presente contrato que se pactaron en la cláusula primera del presente contrato.
- c) Cuando por negligencia, falta de cuidado o de pericia del personal comisionado por **"EL ARRENDADOR"** cause un daño directo a **"EL ARRENDATARIO"** y/o ponga en riesgo la integridad de **"EL ARRENDATARIO"**.

NOVENA. "EL ARRENDATARIO" además de las hipótesis señaladas en la cláusula que antecede podrá dar por terminado el presente contrato, en vía de rescisión, de manera unilateral y sin necesidad de intervención de autoridad jurisdiccional, sin previo aviso que deba hacerse por escrito cuando:

CONTRATO NÚMERO CECYTEH/02/2024

- a) Si **"EL ARRENDADOR"** no cumple con el servicio de arrendamiento en la fecha pactada, en el presente contrato.
- b) Si **"EL ARRENDADOR"** no cumple con lo establecido en el presente contrato en cuanto a calidad, cantidad, características y demás especificaciones consignadas en el presente contrato.
- c) Si **"EL ARRENDADOR"** subcontrata cede o traspasa en forma total o parcial los derechos derivados del presente contrato.
- d) Si **"EL ARRENDADOR"** suspende injustificadamente el servicio de arrendamiento objeto del presente contrato.

En el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** notifique la rescisión en los términos de la presente cláusula **"EL ARRENDADOR"** contará con un plazo de 05 (cinco) días hábiles para exponer lo que a su derecho convenga respecto al cumplimiento de sus obligaciones. Si transcurrido dicho plazo **"EL ARRENDADOR"** no manifiesta nada en su defensa o si después de analizar las razones aducidas por ésta **"EL ARRENDATARIO"** estima que las mismas no son satisfactorias, surtirán sus efectos plenamente la rescisión.

DÉCIMA. En términos del Artículo 2399 del Código Civil para el Estado de Hidalgo se obliga expresamente a **"EL ARRENDADOR"**:

- a) A entregar el bien inmueble arrendado, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.
- b) A conservar la cosa arrendada en buenas condiciones (instalación eléctrica, hidráulica, sanitaria, de gas, de drenaje pluvial, impermeabilización y pintura, descritas de maneras enunciativa mas no limitativa) haciendo para ello las reparaciones necesarias.
- c) A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- d) Garantizar el uso y disfrute continuo y pacífico durante la vigencia del presente contrato.
- e) A responder de los daños y perjuicios que sufran el arrendamiento, personal y alumnos, por los defectos o vicios ocultos del bien objeto de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- Si **"EL ARRENDADOR"** no cumple con hacer las reparaciones necesarias, para el uso y disfrute de las cosa, queda a elección de **"EL ARRENDATARIO"** rescindir el presente contrato, sin responsabilidad o realizar las reparaciones necesarias a costa del pago de la renta.

CONTRATO NÚMERO CECYTEH/02/2024

DÉCIMA SEGUNDA. "EL ARRENDATARIO" está obligado a poner en conocimiento de los arrendadores, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones.

DÉCIMA TERCERA. "EL ARRENDATARIO" se obliga expresamente:

- a) A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido
- b) A servirse del bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

DÉCIMA CUARTA. "LAS PARTES" acuerdan que cualquier modificación a los términos del presente contrato durante su vigencia será establecida por mutuo acuerdo entre ellas, únicamente, por escrito debidamente firmado por sus representantes legales debidamente facultados y con una antelación para su entrada en vigor de cuando menos 05 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha en que se proponga la modificación haciendo, en su caso, los ajustes que resulten necesarios en el costo y tiempo de la adquisición.

DÉCIMA QUINTA. Para efecto de garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente instrumento jurídico y en cumplimiento al contenido del artículo 81 fracción II del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público **"EL ARRENDADOR"** se obliga a exhibir a favor de **"EL ARRENDATARIO"** como garantía de cumplimiento, mediante Fianza o Póliza de Garantía, consistente en la cantidad de \$49,800.00 (cuarenta y nueve mil ochocientos 00/100 M.N.) cantidad que corresponde al **10%** del monto total, I.V.A. incluido, el cual se deberá entregar dentro de los 10 diez días hábiles posteriores a la firma del presente instrumento.

En caso de que el plazo de entrega establecido originalmente en el contrato sea ampliado o haya modificaciones que afecten el importe del contrato, la garantía de cumplimiento del contrato, quedará automáticamente prorrogada por el mismo tiempo e importe, así como la obligación de presentar el endoso de la fianza respectiva.

La fianza permanecerá en vigor hasta que se cumpla totalmente el contrato y, si es el caso, durante la substanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan, hasta que se dicte la resolución definitiva por autoridad competente.

Una vez cumplidas las obligaciones de **"EL ARRENDADOR"** a satisfacción de **"EL ARRENDATARIO"**, se procederá a extender una constancia de cumplimiento de las obligaciones contractuales, para que **"EL ARRENDADOR"** pueda dar trámite a la cancelación de la(s) garantía(s) respectivas.

DÉCIMA SEXTA. "LAS PARTES" estipulan que la vigencia del presente contrato correrá a partir del 01 (primero) de enero al 31 (treinta y uno) de diciembre del año 2024 dos mil veinticuatro. En caso de ser voluntad de las partes continuar con una relación contractual de la misma naturaleza, se fija un periodo de 15 días naturales posteriores a la fecha que

CONTRATO NÚMERO CECYTEH/02/2024

da por terminado el presente contrato para que sean discutidas las condiciones del nuevo contrato de arrendamiento.

DÉCIMA SÉPTIMA. Las partes acuerdan que en caso de llevar mejoras y adecuaciones en el inmueble, una vez terminada la vigencia del presente contrato, serán parte del inmueble y a favor de **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA OCTAVA. El arrendamiento está consciente que la firma del presente contrato de arrendamiento del bien inmueble descrito en declaraciones y cláusulas anteriores, no crea o genera ningún tipo de derecho de propiedad y/o antigüedad del mismo, renunciando a ejercer cualquier tipo de acción civil y legal para ello.

DÉCIMA NOVENA. Será motivo de terminación del presente contrato las siguientes causas:

- a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el presente contrato
- b) Por nulidad
- c) Por rescisión
- d) Por confusión
- e) Por pérdida o destrucción del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor
- f) Por expropiación del bien arrendado
- g) Por evicción del bien dado en arrendamiento

VIGÉSIMA. Será motivo de rescisión del presente contrato las siguientes causas:

- a) Por voluntad de las partes
- b) En caso de incumplimiento de los arrendadores en las obligaciones que asume bajo el presente contrato
- c) En caso de que el arrendatario por causas presupuestales se vea impedido financieramente a poder continuar con los pagos de la renta correspondiente.

VIGÉSIMA PRIMERA. "LAS PARTES" acuerdan que para el caso de cualquier anomalía, desperfecto, inconsistencia, inconformidad y/o queja en la entrega del arrendamiento, conformarán una comisión integrada por el mismo número de personas de cada una de **"LAS PARTES"** quienes deberán de examinar las condiciones que guarda el arrendamiento, quienes se encargaran de verificar que corresponden a las previamente pactadas, asentándolo dentro del acta circunstanciada de cuenta; dicha acta deberá de ser firmada por todos y cada uno de los que en ella intervengan.

CONTRATO NÚMERO CECYTEH/02/2024

De existir anomalías, inconsistencias, desperfectos, variaciones, al momento de realizar el recorrido de verificación señalado en el párrafo que antecede **"EL ARRENDATARIO"** suspenderá el pago y procederá a realizar las deducciones señaladas en la Cláusula SEXTA hasta en tanto se determine la procedencia o no de la suspensión del arrendamiento y/o del pago. Sin que esto implique incumplimiento alguno por parte de **"EL ARRENDATARIO"**. Quedando obligado **"EL ARRENDADOR"** a resarcir los posibles daños que representen algún tipo de detrimento en perjuicio de **"EL ARRENDATARIO"**.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Las **"PARTES"** acuerdan que, en caso de controversia, demanda y/o reclamación que tenga relación directa o indirecta con derechos tutelados en materia de Propiedad Intelectual, la responsabilidad que pudiera nacer de dicha afectación, correrá única y exclusivamente a cargo de **"EL ARRENDADOR"**.

VIGÉSIMA TERCERA. - "LAS PARTES" convienen de manera expresa que el presente contrato es de naturaleza civil y de ninguna manera laboral, toda vez que el personal y/o prestadores de servicios profesionales por honorarios, designados o contratados para la prestación de los servicios objeto del presente contrato, estará bajo la dependencia directa de la parte que lo contrate o comisione exclusivamente durante el tiempo de duración del contrato. Consecuentemente **"LAS PARTES"** quedan liberadas de cualquier responsabilidad en material laboral, penal, mercantil, de seguridad social y/o civil, derivada de las relaciones contractuales de su contraparte.

VIGÉSIMA CUARTA. - "EL ARRENDADOR" se obliga a responder de los defectos y vicios ocultos del servicio de arrendamiento prestado, así como de los daños y perjuicios que se lleguen a causar a **"EL ARRENDATARIO"** o a terceros.

VIGÉSIMA QUINTA. - "EL ARRENDADOR", se obliga a reemplazar el servicio que no cumpla con las especificaciones a que se refiere la Cláusula PRIMERA de este instrumento, o que cuenten con vicios o defectos ocultos, detectados al momento de realizar la entrega.

VIGÉSIMA SEXTA. - El presente contrato constituye el acuerdo entre las partes en relación con el objeto del mismo y deja sin efecto cualquier otra negociación, o comunicación entre éstas, ya sea verbal o escrita, realizada con anterioridad a la fecha de firma.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones mencionadas en el presente contrato **"LAS PARTES"** se someten en un principio a la negociación y en caso de no resolver sus diferencias por esa vía dejando constancia por escrito, se someterán a los procedimientos de mediación y conciliación ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa del Poder Judicial del Estado de Hidalgo, con sede en la ciudad de Pachuca de Soto, en caso de agotarse las instancias señaladas sin solución satisfactoria para **"LAS PARTES"**, dará lugar al procedimiento contencioso ante los tribunales del fuero común del Distrito Judicial de Pachuca de Soto, renunciando para todos los efectos a la competencia que pudiera corresponderles por razón de domicilio presente o futuro.

CONTRATO NÚMERO CECYTEH/02/2024

Leído que fue el presente acto jurídico "**LAS PARTES**" contratantes lo firman en Circuito Ex Hacienda la Concepción, lote 17, edificio B, San Juan Tilcuautla, municipio de San Agustín Tlaxiaca, Hidalgo, a los 03 tres días del mes de enero del año 2024 dos mil veinticuatro.

Por "**EL ARRENDATARIO**"
Dr. Daniel Fragoso Torres
Encargado de la Dirección General del
CECYTE HidalgoPor "**EL ARRENDADOR**"
C. Alberto Islas Lara