

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN COMO ARRENDADOR EL FONDO DE FOMENTO Y DESARROLLO PARA LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO (FONDICT-UAEM) A TRAVÉS DE SU DIRECTOR GENERAL LIC. EN D. ERICK HERZAIN TORRES MULHIA Y COMO ARRENDATARIO EL (LA) C. JUAN CARLOS URRUTIA COLIN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS



#### DECLARACIONES

El ARRENDADOR declara

- A) Que es un Fideicomiso de Administración o Fondo de Fomento y Desarrollo de la Investigación Científica y Tecnológica de la Universidad Autónoma del Estado de México, formalizado mediante escritura pública 3049, Vol. 12, especial 2, pasada ante la fe del Lic. Roque René Sanín Vilavicencio, Notario Público No. 1 de esta ciudad capital, de fecha 1 de octubre de 1984, inscrito en el registro público de la propiedad, bajo la partida 359-3654, Vol. 127, libro 2º, Folios 129, de fecha 22 de octubre de 1984.
- B) Que tiene como fines entre otros, destinar el fondo fideicomitido a financiar planes y programas de investigación científica y tecnológica e impulsar la participación de los sectores social, público y privado en el fomento de actividades productivas, así como promover y operar sistemas productivos de comercialización y/o servicios que permitan al Fideicomiso captar recursos económicos.
- C) Que su representante y DIRECTOR GENERAL LIC. EN D. ERICK HERZAIN TORRES MULHIA, tiene facultades plenas para celebrar y suscribir el presente Contrato, como lo acredita en términos del testimonio del Instrumento Notarial Número 9, 354, volumen especial 216-131, de fecha 31 de mayo de 2013, otorgado ante la Fe del Licenciado René Cuthberto Sanín Quiroz, Notario Público Número 1 del Estado de México, manifestando bajo protesta de decir verdad que hasta la fecha no le ha sido revocado su carácter de Director General.
- D) Que tiene pleno dominio y posesión de la finca que se describe en el CENTRO DE COPIADO, ubicado dentro de las instalaciones del PLANTEL CUAUHTÉMOC DE LA ESCUELA PREPARATORIA DE LA UAEM, con domicilio en HERÓICO COLEGIO MILITAR, ESQUINA DIEGO RIVERA S/N, COLONIA LOS ÁNGELES, TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, por lo tanto está facultado para otorgar en arrendamiento dicho inmueble.
- E) Que de acuerdo a los lineamientos establecidos por el FONDICT-UAEM se llevó a cabo el concurso de selección de ARRENDATARIO del inmueble a que se hace



referencia en la declaración anterior, mediante la participación de los representantes del Consejo de Gobierno mencionado.

1. Que la Comisión de Selección de ARRENDATARIO eligió como ganador a él (la) C. JUAN CARLOS URRUTIA COLIN.

EL ARRENDATARIO declara:

- A) Que es una persona física con capacidad legal para contratar con R.F.C.: [REDACTED] 1 y que se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales.
- B) Que celebra el presente instrumento legal única y exclusivamente con el ARRENDATARIO; razón por la cual la obligación contractual es en todo momento con él, absteniéndose por el tiempo en que el presente contrato esté vigente en cambiar su personalidad como asociación o sociedad en los que terceros formen parte.
- C) Que tiene su domicilio particular [REDACTED] 2
- D) Por lo anterior las partes, el ARRENDADOR y ARRENDATARIO se sujetan al cumplimiento de las obligaciones, cargas, deberes, al ejercicio de los derechos y facultades contenidos en las siguientes:

### CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.- El ARRENDADOR da y el ARRENDATARIO recibe en arrendamiento la localidad a que se refiere la declaración "D" de las declaraciones del ARRENDADOR mencionadas en el presente contrato, obligándose a destinarla al servicio de CENTRO DE COPIADO en los términos de este contrato. Asimismo el ARRENDATARIO se obliga a conservar la localidad arrendada y a devolverla al ARRENDADOR al término del presente contrato, considerándose solamente el desgaste de su uso normal.

SEGUNDA.- RENTA, TIEMPO Y LUGAR DE PAGO.- El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR o a quien sus derechos represente en la sucursal bancaria BBVA BANCOMER a la cuenta NO 00160629219 la renta mensual estipulada correspondiente a la cantidad de \$2,553.00 (DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.) IVA incluido.





**TERCERA.- DESCUENTO BENEFICIO.** En atención a que el servicio se presta dentro de los Organismos Académicos y Panteles de Escuelas Preparatorias de la **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO**, en las cuales existen temporadas de bajo flujo estudiantil como beneficio **POTESTATIVO** de la **ARRENDADORA** y a favor del **ARRENDATARIO**, siempre y cuando este al corriente y de forma puntual en el pago de las rentas durante los meses de **JULIO Y DICIEMBRE** pagará el **CINCUENTA POR CIENTO** del monto pactado por rentas, para que el **ARRENDATARIO** pueda gozar de este beneficio deberá hacer el pago en tiempo y forma directamente en el domicilio del arrendador, a efecto de que este le expida recibo en que se haga constar que la renta se considera pagada íntegramente en cumplimiento a esta cláusula. Asimismo, tendrá que cumplir con el uniforme.

Toda mensualidad deberá ser pagada íntegra aun cuando el **ARRENDATARIO** sólo ocupe la localidad parte del mes, en ningún caso y bajo ningún título podrá retener la renta ni por falta de comoduras o impedimento de uso de la localidad sino que la pagará íntegra en la fecha estipulada tomando para ellos los primeros 5 días de cada mes y si las reparaciones necesarias fuesen urgentes o indispensables desocupará la localidad para el **ARRENDADOR** pueda hacerlas con entera libertad, estando en todo caso a lo convenido.

**CUARTA.- EVALUACIÓN DEL SERVICIO.-** Convienen las partes que un mes antes de la terminación del contrato la Gerencia de Cafeterías Universitarias aplicará una encuesta representativa de la población de cada Escuela o Facultad, que con los resultados de la supervisión periódica del servicio **CENTRO DE COPIADO** de y las consultas directas al H. Consejo de Gobierno de la Institución donde se encuentra el centro de copiado servirán de base para evaluar y determinar la terminación y/o rescisión o en su caso la renovación del contrato, sin perjuicio de las demás causas de rescisión y/o terminación a que se refiere el mismo.

**QUINTA.- FIANZA Y GARANTÍA.-** El **ARRENDATARIO**, al momento de la firma de este contrato, presenta una garantía equivalente a un mes de renta como Garantía de compensación económica por el uso del local y mobiliario, que podrá ser aplicado a cualquier adeudo o reparación de cualquier daño realizado en las instalaciones arrendadas y será devuelto una vez verificado el buen estado de las mismas. Asimismo firma 12 pagarés señalados igual a número de meses que se arrienda la localidad, al igual que su fiador, cada uno será por el monto de una renta mensual e intereses que en su caso se generen conforme a la Cláusula Novena de este contrato.

**SEXTA.- PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO E INCREMENTO DE RENTA.-** El término del arrendamiento es de 12 meses forzados y el **ARRENDATARIO** terminado el plazo fijado se obliga a desocupar la localidad arrendada, conviniendo expresamente en que en todo caso y sin perjuicio de la obligación contenida al principio de este parrafo, desde la fecha de vencimiento del contrato y hasta que haya entregado la localidad o celebrado un nuevo contrato de arrendamiento pagará como





renta mensual la cantidad de \$5,306.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS 00/100 M.N.) IVA incluido

**SÉPTIMA.- DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.-** Como lo establece el artículo 7656, fracción II del Código Civil vigente en el Estado de México, el ARRENDATARIO destinara el bien arrendado exclusivamente para la satisfacción del servicio de CENTRO DE COPIADO en los horarios y días hábiles que marque el calendario de actividades de la Universidad, incluyendo los periodos de exámenes y cursos intersemestrales que cada uno de los Organismos Académicos y Planteles de Escuelas Preparatorias soliciten en particular. Y si se hiciera otro uso de ella, el ARRENDADOR podrá pedir la inmediata desocupación exigiendo el pago de las rentas hasta la terminación del plazo de este contrato y el tiempo que ha pasado dicho plazo y ocupe el ARRENDATARIO la localidad en los términos de este contrato.

**OCTAVA.- MEJORAS, OBRAS, INSTALACIONES Y ANUNCIOS.-** Queda entendido que el ARRENDADOR no tiene obligación de hacer composturas de ninguna especie en la localidad arrendada y el ARRENDATARIO se obliga a hacer por su cuenta todas las que fuesen necesarias, quedando en beneficio de la localidad arrendada no pudiendo hacer ninguna mejora, obra, reparación y acto de conservación del inmueble sin permiso del ARRENDADOR dado por escrito, ni podrá instalar objetos o anuncios que deterioren o perjudiquen la estructura o la imagen del inmueble.

**NOVENA.- ENTREGA Y RECIBO DEL LOCAL ARRENDADO Y DE SU MOBILIARIO E INSTALACIONES.-** El ARRENDATARIO da por recibido el local, mobiliario e instalaciones a que se refiere este contrato, en el buen estado de uso en que se encuentra actualmente y en los mismos términos los entregará al ARRENDADOR, salvo su uso, deterioro, desgaste natural y normal.

**DÉCIMA.- TERMINACIÓN Y/O RESCISIÓN DEL CONTRATO.-** El ARRENDADOR podrá exigir administrativamente la inmediata desocupación de la localidad arrendada sin responsabilidad alguna, si el ARRENDATARIO incurre en una o más de las siguientes causales:

1. Si destina el local arrendado o su mobiliario e instalaciones para uso diferente de lo especificado en este contrato.
2. Si vende bebidas alcohólicas, cigarrillos, tabaco o se practican juegos de azar, en el interior del local arrendado.
3. Si no cumple con el calendario y horario que determine el organismo académico o el plantel de la escuela preparatoria.
4. Si traspasa o subarrienda en todo o en parte el inmueble arrendado o si cede todo o en parte sus derechos como arrendatario.
5. Si fuera empleado universitario.
6. Si ofreciera productos o artículos a precios mayores a los autorizados.
7. Si no tuviera a la vista, la lista de precios autorizada por el ARRENDADOR.







impuestos municipales, estatales o federales, con motivo del ejercicio de su actividad comercial como concesionario del CENTRO DE COPIADO.

**DECIMA QUINTA.- PERIODOS DE HUELGA Y ACTOS DE VANDALISMO.-** El ARRENDADOR no se hará responsable de los daños y perjuicios que sufra el ARRENDATARIO durante los periodos de huelga o por actos de vandalismo o cualquier otra contingencia.

**DÉCIMA SEXTA.- TERCERAS PERSONAS.-** El ARRENDADOR no reconocerá ningún crédito a cargo o a favor de terceras personas que el ARRENDATARIO pudiera contraer, así como la representación que pudiera tener como consecuencia de asociación con organizaciones ajenas al presente contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- DURACIÓN DEL CONTRATO.-** La duración de este contrato de arrendamiento será comenzando su vigencia a partir de la firma del mismo; venciendo el día 31 DE ENERO 2015 sin perjuicio de que las partes pudieran contratar de nueva cuenta.

**DÉCIMA OCTAVA.- RENOVACIÓN DE CONTRATO.-** Una vez concluido el presente contrato y si no existiera dictamen del respectivo Consejo de Gobierno y el ARRENDATARIO manifestase expresamente su interés de continuar prestando el servicio, se determinará el aumento de la renta de acuerdo al factor resultante de dividir EL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR del mes inmediato anterior del año corriente entre EL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR del mes y año inmediato anterior a la firma de este contrato. Por otro lado para estar en condiciones de firmar la renovación del contrato el ARRENDADOR deberá actualizar al nuevo monto de la renta el depósito en garantía a las que se refiere la Clausula Cuarta del presente instrumento.

Si el ARRENDATARIO no actualiza el depósito en garantía y no tiene al corriente el pago de sus rentas, no podrá renovarse el contrato y aun cuando se reciban las rentas en fecha distinta a la estipulada o se reciban abonos por cuenta de las mismas, no se entenderá por renovado este contrato en ninguno de sus terminos y se procederá a aplicar la Clausula Quinta de este contrato.

**DÉCIMA NOVENA.- INTERPRETACIÓN, CUMPLIMIENTO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Las partes manifiestan que el presente contrato es producto de la buena fe, por lo que realizarán todas las acciones posibles para su debido cumplimiento. En el caso de presentarse alguna discrepancia sobre su interpretación o cumplimiento, la resolverán de común acuerdo en forma administrativa. Solo en caso de subsistir la controversia, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de las autoridades judiciales y administrativas de la ciudad de Toluca, México; renunciando a otro fuero o jurisdicción presente o futuro que les pudiera corresponder por razón de su nacionalidad o domicilio.







Las partes contratantes enteradas del contenido y fuerza legal de todas y cada una de las cláusulas anteriores, firman el presente contrato y están conformes en que en esta fecha comienza a regir: Metepec, Estado de México, el 1 día del mes de FEBRERO del año 2014. Con las copias necesarias para sus fines.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

  
LIC. EN D. ERICK HERZAIN TORRES  
MULHIA  
DIRECTOR GENERAL  
DEL FONDICT- UAEM


  
C. JUAN CARLOS URRUTIA COLIN

TESTIGO

FIADOR

  
L. A. KARINA GONZÁLEZ LUGO  
GERENTE DE LA UNIDAD DE  
CAFETERÍAS, CENTROS DE COPIADO  
Y ESTACIONAMIENTOS  
UNIVERSITARIOS

6

  
COORDINACIÓN JURÍDICA  
REVISADO  
FECHA DE REVISIÓN





(1) Eliminado: Registro Federal de Contribuyentes

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** En relación al registro federal de contribuyentes es importante señalar que es un dato personal en virtud de que para su obtención es necesario acreditar con datos fehacientes el nombre de la persona, su fecha de nacimiento, entre otros; lo anterior a través de documentos oficiales como el pasaporte y el acta de nacimiento.

Las personas físicas y morales tramitan su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes con el único propósito de realizar, mediante esa clave de identificación, operaciones o actividades de naturaleza fiscal.

La homoclave del Registro Federal de Contribuyentes, la cual es única e irrepetible, vinculada al nombre de su titular, permite identificar la edad de la persona, y determina justamente la identificación de dicha persona para efectos fiscales, por lo que es un dato personal. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

(2) Eliminado: Domicilio particular

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** El domicilio particular de un individuo así como su número telefónico particular, sea éste un número local o de telefonía móvil, son considerados información confidencial de manera textual por los Criterios para la Clasificación de la Información Pública de las Dependencias, Organismos Auxiliares y Fideicomisos Públicos de la Administración Pública del Estado de México. Es importante considerar que la cuenta de correo electrónico, cuando no ha sido creada por la institución donde trabaja el individuo para fines meramente laborales, debe ser respetada de igual modo que el número telefónico pues el uso y el acceso o restricción que se le da a esta cuenta solo concierne al titular de la misma al tratarse de un medio de comunicación privado. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

(3) Eliminado: Nombre

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** En lo relativo al nombre es prudente considerar que este otorga identidad e individualidad a la persona, sobre la cual se debe tener respeto y protección. Los datos que identifican a la persona, como los que se asocian a su identidad, son propiedad de cada individuo. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

(4) Eliminado: Patrimonio

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** El patrimonio es considerado información confidencial atendiendo a los Criterios para la Clasificación de la Información Pública de las Dependencias, Organismos Auxiliares y Fideicomisos Públicos de la Administración Pública del Estado de México que establecen textualmente: "Trigésimo.- Será confidencial la información que contenga datos personales de una persona física identificada relativos a: IX. Patrimonio; [...] XVIII. Otras análogas que afecten su intimidad [...]"

Así el patrimonio es el conjunto de los bienes y derechos pertenecientes a una persona, física o jurídica, contemplando en este caso tanto activos como pasivos, es decir, los adeudos de cualquier tipo con cualquier acreedor, o gastos erogados de forma ordinaria, integran y afectan el patrimonio de un individuo. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

(5) Eliminado: Firma

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** La firma es considerada como un atributo más de la personalidad de los individuos, en virtud de que a través de ésta se puede identificar a una persona en relación con su modo de dar a conocer sus actos de forma escrita, constituye información que incide en la intimidad de un individuo identificado o identificable. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

COTEJO

El que suscribe L. en D. Erick Herzain Torres Mulhía, servidor universitario habilitado del Fondo de Fomento y Desarrollo de la Investigación Científica y Tecnológica de la Universidad Autónoma del Estado de México, hace constar que una vez cotejado el presente documento es copia fiel del que obra en los archivos de este Fondo, mismo que consta de siete fojas útiles por un solo lado, se expide la presente para los efectos legales procedentes; en Toluca, México a los treinta y un días del mes de agosto de 2016.

L. EN D. ERICK HERZAIN TORRES MULHIA





(1) Eliminado: Registro Federal de Contribuyentes

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** En relación al registro federal de contribuyentes es importante señalar que es un dato personal en virtud de que para su obtención es necesario acreditar con datos fehacientes el nombre de la persona, su fecha de nacimiento, entre otros; lo anterior a través de documentos oficiales como el pasaporte y el acta de nacimiento.

Las personas físicas y morales tramitan su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes con el único propósito de realizar, mediante esa clave de identificación, operaciones o actividades de naturaleza fiscal.

La homoclave del Registro Federal de Contribuyentes, la cual es única e irrepetible, vinculada al nombre de su titular, permite identificar la edad de la persona, y determina justamente la identificación de dicha persona para efectos fiscales, por lo que es un dato personal. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

(2) Eliminado: Domicilio particular

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** El domicilio particular de un individuo así como su número telefónico particular, sea éste un número local o de telefonía móvil, son considerados información confidencial de manera textual por los Criterios para la Clasificación de la Información Pública de las Dependencias, Organismos Auxiliares y Fideicomisos Públicos de la Administración Pública del Estado de México. Es importante considerar que la cuenta de correo electrónico, cuando no ha sido creada por la institución donde trabaja el individuo para fines meramente laborales, debe ser respetada de igual modo que el número telefónico pues el uso y el acceso o restricción que se le da a esta cuenta solo concierne al titular de la misma al tratarse de un medio de comunicación privado. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

(3) Eliminado: Nombre

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** En lo relativo al nombre es prudente considerar que este otorga identidad e individualidad a la persona, sobre la cual se debe tener respeto y protección. Los datos que identifican a la persona, como los que se asocian a su identidad, son propiedad de cada individuo. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

(4) Eliminado: Patrimonio

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** El patrimonio es considerado información confidencial atendiendo a los Criterios para la Clasificación de la Información Pública de las Dependencias, Organismos Auxiliares y Fideicomisos Públicos de la Administración Pública del Estado de México que establecen textualmente: "Trigésimo.- Será confidencial la información que contenga datos personales de una persona física identificada relativos a: IX. Patrimonio; [...] XVIII. Otras análogas que afecten su intimidad [...]"

Así el patrimonio es el conjunto de los bienes y derechos pertenecientes a una persona, física o jurídica, contemplando en este caso tanto activos como pasivos, es decir, los adeudos de cualquier tipo con cualquier acreedor, o gastos erogados de forma ordinaria, integran y afectan el patrimonio de un individuo. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

(5) Eliminado: Firma

**Fundamentación:** Artículo 143 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, así como los artículos 4 fracciones VII y XII y 6 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de México.

**Motivación:** La firma es considerada como un atributo más de la personalidad de los individuos, en virtud de que a través de ésta se puede identificar a una persona en relación con su modo de dar a conocer sus actos de forma escrita, constituye información que incide en la intimidad de un individuo identificado o identificable. Atendiendo al Acuerdo de Clasificación de Información Confidencial UAEM/CI/CIC/094/16.

COTEJO

El que suscribe L. en D. Erick Herzain Torres Mulhia, servidor universitario habilitado del Fondo de Fomento y Desarrollo de la Investigación Científica y Tecnológica de la Universidad Autónoma del Estado de México, hace constar que una vez cotejado el presente documento es copia fiel del que obra en los archivos de este Fondo, mismo que consta de seis fojas útiles por un solo lado, se expide la presente para los efectos legales procedentes; en Toluca, México a los treinta y un días del mes de agosto de 2016.

L. EN D. ERICK HERZAIN TORRES MULHIA

