



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 L. EN D. ERICK HERZAIN TORRES MULHIA Y COMO ARRENDATARIO EL ILALC. JUAN CARLOS URRUTIA COLÍN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS



DECLARACIONES

I. 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 5049, vol. 93, especial 2, pasada ante la Fe del Lic. Roque René Santín Villavicencio, Notario Público Número Uno de esta ciudad capital, de fecha 1 de octubre de 1984, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 359-5554, vol. 127, libro 2º, fojas 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 L. EN D. ERICK HERZAIN TORRES MULHIA, tiene facultades plenas para celebrar y suscribir el presente Contrato, en términos del nombramiento realizado en fecha 20 de mayo de 2013, por el comité técnico del fideicomiso, protocolizado en el instrumento notarial número 9,354, volumen especial 216-131, de fecha 31 de mayo de 2013, ante la Fe del Notario Público Número 01 del Estado de México LIC. RENÉ CUTBERTO SANTÍN QUIROZ, y acredita su carácter de apoderado legal en términos del instrumento notarial número 63,150, de fecha 29 de agosto de 2014, otorgado ante la Fe del Notario Público Número 132 del Distrito Federal LIC. ROBERTO COURTADE BEVILACQUA, en el que consta el PODER GENERAL PARA PLEITOS, COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, que otorga "BANCO SANTANDER (MÉXICO), INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, por conducto de su Delegado Fiduciario al Director General para representar al fideicomiso con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial.
- D) Que tiene pleno dominio y posesión de la localidad destinada al servicio de MÁQUINA DE PRODUCTOS SANITARIOS ubicado dentro de las instalaciones del PLANTEL "CUAUHTÉMOC" DE LA ESCUELA PREPARATORIA DE LA UAEM con domicilio en H. COLEGIO MILITAR.





INFORMACIÓN CONFIDENCIAL: VER (1)
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL: VER (2)



ESQUINA DIEGO RIVERA S/N, TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, por lo tanto esta facultado para otorgar en arrendamiento dicho inmueble

- E) Que para efecto de Administración de la localidad arrendada, cuenta con una UNIDAD DE CAFETERÍAS, CENTROS DE COPIADO Y ESTACIONAMIENTOS UNIVERSITARIOS, cuyo gerente se encuentra autorizado para realizar todas y cada una de las gestiones, trámites y observaciones que resulten necesarias para el debido cumplimiento de lo pactado en el presente contrato
- F) 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 y la Comisión de Selección de ARRENDATARIO eligió como ganador a el (la) C. JUAN CARLOS URRUTIA COLÍN.

II EL ARRENDATARIO declara

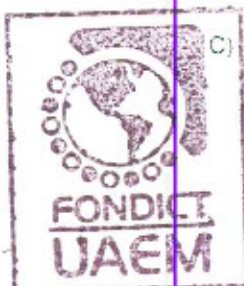
- A) Que es una persona física con capacidad legal para contratar, con R.F.C. [REDACTED] 1 y que se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales
- B) Que celebra el presente instrumento legal única y exclusivamente con el ARRENDADOR, razón por la cual la obligación contractual es en 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, en el entendido de que de hacerlo el ARRENDADOR no reconocera derechos a ningún tercero, inclusive tratándose de una sucesión
- C) Que tiene su domicilio particular en C. [REDACTED] 2

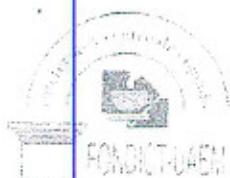
III. AMBAS PARTES declaran

Su consentimiento en sujetarse estrictamente al fiel cumplimiento de las obligaciones, cargas y deberes, y al ejercicio de los derechos y facultades contenidos en las siguientes

CLÁUSULAS

2 / 7





PRIMERA. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.- El ARRENDADOR, da y el ARRENDATARIO, recibe en arrendamiento la localidad a que se refiere la declaración "I inciso D" del presente contrato obligándose a destinarla al servicio de MÁQUINA DE PRODUCTOS SANITARIOS 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 cuenta que maneja el ARRENDADOR en BBVA BANCOMER, S.A., número 00150629219, la renta mensual de \$276.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.) I.V.A. incluido, en MENSUALIDADES ADELANTADAS de acuerdo al calendario de pagos que se integra y forma parte de este contrato (ANEXO UNO).

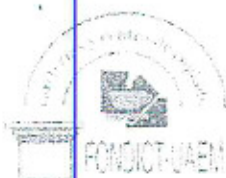
Toda mensualidad deberá ser pagada íntegra aun cuando el ARRENDATARIO sólo ocupe la localidad parte del mes, en ningún caso y bajo ningún título podrá retener la renta, ni por falta de composturas o impedimento de uso de la localidad sino que la pagará íntegra en la fecha estipulada, y si las reparaciones necesarias fuesen urgentes o indispensables desocupará la localidad para que el ARRENDADOR pueda hacerlas con entera libertad.

TERCERA. EVALUACIÓN DEL SERVICIO.- Convienen las partes que un mes antes de la terminación del contrato la Gerencia de la Unidad de Cafeterías, Centros de Copiado y Estacionamientos Universitarios aplicará una encuesta representativa de la población de cada Escuela o Facultad, con base en los resultados de la supervisión periódica del servicio que brindan y de la consulta directa al H. Consejo de Gobierno de la Institución donde se encuentra la MÁQUINA DE PRODUCTOS SANITARIOS, se evaluará y determinará 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.

CUARTA. 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 a la reparación de cualquier daño en el mobiliario, equipo e instalaciones y será devuelto una vez verificado el buen estado de los mismos. Asimismo, firma 12 pagares senados, al igual que su fiador, cada uno por el monto de cada renta mensual e intereses que en su caso se generen conforme a la Cláusula Décima de este contrato.

QUINTA. PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO E INCREMENTO DE RENTA.- El término del arrendamiento es de 12 meses forzados para el ARRENDATARIO, quien terminado el plazo fijado, se obliga a desocupar la localidad arrendada, conviniendo expresamente, que en todo caso, y sin





perjuicio de la obligación contenida al principio de este párrafo, 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 \$552.00 (QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) I V A incluido mas un incremento trimestral del 10%.

SEXTA. DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.- Como lo establece el artículo 7686 fracción II, del Código Civil Vigente en el Estado de México, el ARRENDATARIO destinará el bien arrendado exclusivamente para la satisfacción del servicio de MÁQUINA DE PRODUCTOS SANITARIOS, en los horarios y días hábiles que marque el calendario de actividades de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO, incluyendo los periodos de exámenes y cursos inter semestrales 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, pasado dicho plazo, ocupe el ARRENDATARIO la localidad en los terminos de este contrato.

SÉPTIMA. 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 exclusiva 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.

OCTAVA. ENTREGA Y RECIBO DEL LOCAL ARRENDADO, 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 terminos los entregara al ARRENDADOR salvo su uso, deterioro y desgaste natural y normal.

NOVENA. 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 mas 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.



INFORMACIÓN CONFIDENCIAL: VER (3)
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL: VER (4)
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL: VER (5)

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 se le comprobara que sus parentes (ascendientes o descendientes) consanguíneos en línea recta tienen asignado un centro de copiado universitario o cafetería o cualquier otra concesión de explotación de un servicio otorgado por la Universidad
7. Si ofreciera productos o artículos a precios mayores a los autorizados
8. Si no tuviera a la vista, la lista de precios autorizada por el ARRENDADOR
9. Si llegara a causar algún perjuicio al ARRENDADOR en su patrimonio o intereses a causa de asociarse o constituirse con terceros ajenos al presente contrato
10. Si se retrasa en dos ocasiones seguidas y/o alternadas en el pago de renta
11. Si no es favorable la consulta y/o la supervisión de servicio a que se refiere la Cláusula Tercera de este contrato
12. Si el Consejo de Gobierno del Organismo Académico respectivo o del plantel de la Escuela Preparatoria, dictamina la no renovación de este contrato, mediante oficio y/o acta de sesión del consejo de Gobierno
13. Si faltara al cumplimiento de cualquiera de las condiciones de este contrato

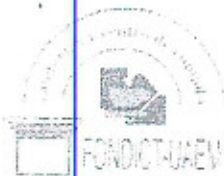
DÉCIMA. INCUMPLIMIENTO DE PAGO.- En caso de que el ARRENDATARIO se retrase en el pago puntual de la renta, se obliga a pagar un interés del 7% mensual sobre cada una de las rentas no pagadas puntualmente, como pena convencional de carácter meramente moratorio.

El ARRENDADOR podrá exigir al ARRENDATARIO o a su fiador conjuntamente el pago de su obligación según el artículo 789 del Código Civil vigente en el Estado de México.

DÉCIMA PRIMERA. FIADOR.- Firma este contrato el (ta) 3 como fiador solidario del ARRENDATARIO, quien tiene como domicilio particular el ubicado en las calles de 4 y declara que es propietario del bien inmueble que se describe ubicado en

5

regimen de propiedad privada mismo sobre el cual constituye Garantia en Cumplimiento de la obligaci3n pactada, haciendo renuncia de los beneficios de orden y exclusion consignados en los articulos 7 1018 7 1019 7 1020 7 1021 del C3digo Civil del Estado de Mexico. Adem3s de dichos articulos el fiador renuncia a los articulos 7 1024 7 1026 7 1027 7 1028 7 1029 7 1033 7 1052 7 1053 7 1054 7 1055 7 1056 7 1057 7 1058 7 1059 del propio ordenamiento y sus posiciones, y acepta las renunci3s en que este contrato hace el ARRENDATARIO. No cesar3 la responsabilidad del fiador, sino hasta cuando el ARRENDADOR se d3 por recibido de la localidad



y todo cuanto se le deba por virtud de este contrato aun cuando el arrendamiento dure mas tiempo del fijado

DÉCIMA SEGUNDA. LAS RELACIONES LABORALES.- Existentes entre el ARRENDATARIO y las personas que para su servicio contrate no perjudicarán en nada al ARRENDADOR, por lo que no se establece relación laboral alguna entre los trabajadores del ARRENDATARIO con el ARRENDADOR y viceversa y en ningún caso serán considerados patrones solidarios o sustitutos, ni por intermediación

DÉCIMA TERCERA. LICENCIAS, PERMISOS E IMPUESTOS.- El ARRENDATARIO se hace responsable de tramitar y realizar los pagos con su propio peculio sobre los permisos, certificados, licencias así como los asuntos que se deriven del pago de impuestos municipales, estatales o federales, con motivo del ejercicio de su actividad comercial como concesionario de MÁQUINA DE PRODUCTOS SANITARIOS.

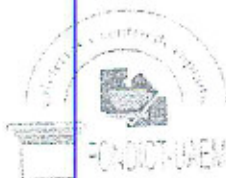
DÉCIMA CUARTA. PERIODOS DE HUELGA Y ACTOS DE VANDALISMO.- El ARRENDADOR no se hará responsable de los daños y perjuicios que sufra el ARRENDATARIO durante los periodos de huelga o por actos de vandalismo o cualquier otra contingencia

DÉCIMA QUINTA. TERCERAS PERSONAS.- El ARRENDADOR no reconocerá ningún credito 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 SEXTA. DURACIÓN DEL CONTRATO.- La duración de este contrato de arrendamiento será comenzando su vigencia a partir de la firma del mismo y venciendo el día 31 DE JULIO DEL AÑO 2015 sin perjuicio de que las partes pudieran contratar de nueva cuenta

Sin perjuicio de lo anterior en caso de que el contrato no este renovado a mas tardar el día hábil siguiente de su vencimiento, el ARRENDATARIO debera desocupar la localidad arrendada en caso contrario se actualizará de forma inmediata el pago pactado en la Clausula Quinta, no obstante se ocupe un solo día la localidad

DÉCIMA SÉPTIMA. 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 ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR del mes inmediato anterior del año corriente entre el ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL



INFORMACIÓN CONFIDENCIAL: VER (6)



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 al que se refiere la Clausula Cuarta del presente instrumento

Si el ARRENDATARIO no actualiza el depósito en garantía y se ha atrasado en una o más ocasiones en el pago de la renta, no podrá renovarse el contrato, aun cuando se reciban las rentas en fecha distinta a la estipulada o se reciban abonos a cuenta de las mismas, no se entenderá por renovado este contrato, en ninguno de sus términos y se procederá a aplicar la Cláusula Quinta de este contrato

DÉCIMA OCTAVA. 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, al 01 día del mes de AGOSTO del año 2014.

EL ARRENDATARIO

C. JUAN CARLOS URRUTIA COLIN

FIADOR

6



COORDINACIÓN JURÍDICA

REVISADO

FECHA 1/8/2014

TESTIGO

L. EN A. KARINA GONZALEZ LUGO
GERENTE DE LA UNIDAD DE CAFETERIAS, CENTROS DE COPIADO Y
ESTACIONAMIENTOS UNIVERSITARIOS



El Colegio Bayamón, San Juan de los Ríos, Jalisco, México. C.P. 50130. Tel. (01) 33 325 11 12 Fax (01) 33 325 11 61 Ext. 2716
Unidad de Cafeterías, Centros de Copiado y Estacionamientos Universitarios

E-mail: cafeteriasfondictuaem@gmail.com

(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/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/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/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/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/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 ocho 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

