



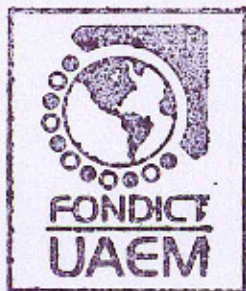
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN COMO ARRENDADOR EL FONDO DE FOMENTO Y DESARROLLO PARA LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO (FONDICT-UAEM), A TRAVÉS DE SU APODERADO LEGAL L. EN A. KARINA GONZÁLEZ LUGO Y COMO ARRENDATARIO EL (LA) C. JOSÉ ATRIANO GARZA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS



## DECLARACIONES

### I. El ARRENDADOR declara:

- A) Que es un Fideicomiso de Administración denominado "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 la L. EN A. KARINA GONZÁLEZ LUGO, acredita su carácter de Apoderado Legal del Fideicomiso denominado Fondo de Fomento y Desarrollo de la Investigación Científica y Tecnológica de la Universidad Autónoma del Estado de México, en términos del instrumento notarial número 9,477, del volumen especial 218, folio 111, otorgado ante la Fe del Notario Público Número 01 del Estado de México LIC. RENÉ CUTBERTO SANTÍN QUIROZ, en fecha 19 de noviembre de 2014; mediante el cual el Director General del Fideicomiso confiere Poder General para Pleitos, Cobranzas y Actos de Administración para todos y cada uno de los actos relacionados con la Unidad de Cafeterías, Centros de Copiado y Estacionamientos Universitarios, dependiente del Fideicomiso.
- D) Que tiene pleno dominio y posesión de la localidad destinada al servicio de MÓDULO DE DULCERÍA ubicado dentro de las instalaciones del PLANTEL "CUAUHTÉMOC" DE LA ESCUELA PREPARATORIA con domicilio en H. COLEGIO MILITAR ESQUINA DIEGO RIVERA S/N, TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, por lo tanto está 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 en su carácter de apoderado legal 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. JOSÉ ATRIANO GARZA.

## 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, a título personal 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 reconocerá derechos a ningún tercero, inclusive tratándose de una sucesión.

- C) Que tiene su domicilio particular en [REDACTED] 2 y declara que es propietario del bien inmueble que se describe [REDACTED] ubicada [REDACTED]

privada mismo sobre el cual constituye Garantía en Cumplimiento de la obligación pactada, haciendo renuncia de los beneficios de orden y exclusión, consignados en los artículos, 7.1018, 7.1019, 7.1020, 7.1021, del Código Civil del Estado de México. Además de dichos artículos el fiador renuncia a los artículos 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 renunciaciones en que este contrato hace el ARRENDATARIO. No cesará la responsabilidad del fiador, sino hasta cuando el ARRENDADOR se dé por recibido de la localidad y todo cuanto se le deba por virtud de este contrato, aún cuando el arrendamiento dure más tiempo del fijado.



III AMBAS PARTES declaran.

Su conformidad en sujetarse estrictamente al fiel cumplimiento de las obligaciones, cargas y deberes, así como 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 "I inciso D" del presente contrato, obligándose a destinarla al servicio de MÓDULO DE DULCERÍA 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 00160629219, la renta mensual de \$1,470.00 (UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA 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 el MÓDULO DE DULCERÍA se evaluará y determinará la renovación del contrato, terminación anticipada o rescisión sin responsabilidad para FONDICT-UAEM, ello sin perjuicio de las demás causas de rescisión y/o terminación a que se refiere el mismo



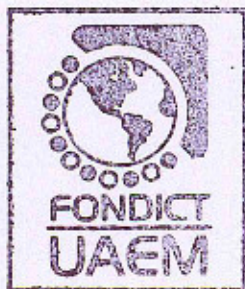


**CUARTA. FIANZA Y GARANTÍA.-** El ARRENDATARIO, al momento de la firma de este contrato, presenta una garantía equivalente a dos meses de renta como Garantía de compensación económica por el uso del local y mobiliario, que podrá ser aplicado a cualquier adeudo derivado de daños en el mobiliario, equipo e instalaciones y será devuelto una vez verificado el buen estado de los mismos. Asimismo, firma 12 pagarés señalados, 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 Primera de este contrato.

**QUINTA. PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO E INCREMENTO DE RENTA.-** El término del arrendamiento es de 12 meses forzosos para el ARRENDATARIO, quién 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 \$2,940.00 (DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.) I.V.A. incluido, más un incremento trimestral del 10 %

**SEXTA. DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.-** Como lo establece el artículo 7.686 fracción II, del Código Civil Vigente en el Estado de México, el ARRENDATARIO destinará el bien arrendado exclusivamente para la satisfacción del servicio de MÓDULO DE DULCERÍA, 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 términos de este contrato.

**SÉPTIMA. POLÍTICAS DE ESTANDARIZACIÓN.-** El ARRENDATARIO se obliga y compromete a aceptar y respetar las políticas de estandarización de productos y/o servicios vigentes en las cafeterías universitarias y que así le indique el ARRENDADOR, para lo cual por cada producto y/o servicio que el ARRENDADOR determine notificará de forma personal al ARRENDATARIO recabando su firma en tal notificación, la cual forma parte integral del contrato como si se encontrara inserta a este; pactándose de forma expresa que la negativa a recibir y/o firmar la notificación o el incumplimiento a la política de estandarización dará lugar a la rescisión del presente contrato sin responsabilidad para el ARRENDADOR, con la consecuente desocupación inmediata de la localidad arrendada por parte del ARRENDATARIO.





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 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

NOVENA. 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 términos los entregará al ARRENDADOR, salvo su uso, deterioro y desgaste natural y normal.

DÉCIMA. CAUSAS DE 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, cigarros, 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 se le comprobara que sus parientes (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, no cumpliera cabal y oportunamente con los requisitos sanitarios y de seguridad que establece el CENTRO DE INVESTIGACIÓN EN CIENCIAS MÉDICAS DE LA UAEM (CICMED), (ANEXO DOS).
11. Si se retrasa en dos ocasiones y/o alternadas en el pago de renta
12. Si no es favorable la consulta y/o la supervisión de servicio a que se refiere la cláusula tercera de este contrato.



13. 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
14. Por negarse a recibir y/o a firmar la notificación a que se refiere la cláusula octava y/o negarse a acatar dichas políticas
15. Si faltara al cumplimiento de cualquiera de las condiciones de este contrato

**DÉCIMA PRIMERA. 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 la afianzadora, conjuntamente el pago de su obligación según el artículo 7.89 del Código Civil vigente en el Estado de México.

**DÉCIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD OBJETIVA.-** El ARRENDATARIO no podrá tener o utilizar sustancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o inflamables en la localidad arrendada, así como explosivos o que representen un riesgo para la seguridad de las personas e instalaciones, salvo el gas en las cantidades necesarias para cumplir la función de cocina. En caso de siniestro producido en la localidad arrendada por culpa o negligencia del ARRENDATARIO éste deberá cubrir a el ARRENDADOR y a terceros los daños y perjuicios que les ocasione en los términos establecidos en la legislación sustantiva civil del Estado de México.

**DÉCIMA TERCERA. LAS RELACIONES LABORALES.-** Existentes entre el ARRENDATARIO y las personas que para su servicio contrate, no involucrarán 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, siendo obligación del ARRENDATARIO sacar bien librado al ARRENDADOR y/o a la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO, de cualquier demanda o requerimiento judicial o extrajudicial que se suscite por las relaciones laborales que entable con terceros para la prestación del servicio en la localidad arrendada, debiendo inclusive indemnizar los gastos legales en que se incurra si debe salirse en defensa por esta causa.

**DÉCIMA CUARTA. 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 asueltos que se deriven del pago de impuestos municipales, estatales o



federales, con motivo del ejercicio de su actividad comercial como concesionario de la MÓDULO DE DULCERÍA.

DÉCIMA 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 y venciendo el día 31 DE ENERO DEL AÑO 2017 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 ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR del mes inmediato anterior del año corriente entre el ÍNDICE 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 y la fianza a las que se refiere la Cláusula 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 aún 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.

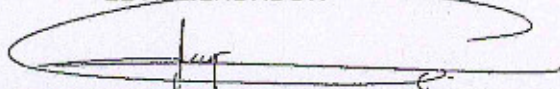
DÉCIMA NOVENA. CUMPLIMIENTO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Las partes manifiestan que el presente contrato es producto de la buena fe, por lo que realizarán todas las acciones posibles para su debido cumplimiento. En el caso de presentarse alguna discrepancia sobre su interpretación o cumplimiento, la 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 Toluca, México, renunciando a otro fuero o jurisdicción presente o futuro que les pudiera corresponder por razón de su nacionalidad o domicilio

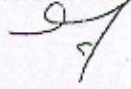
Las partes contratantes, enteradas del contenido y fuerza legal de todas y cada una de las cláusulas anteriores, firman el presente contrato y están conformes en que en esta fecha comience a regir; Metepec, Estado de México, al 01 día del mes de FEBRERO del año 2016.

EL ARRENDADOR



L. EN A. KARINA GONZALEZ LUGO  
GERENTE DE LA UNIDAD DE CAFETERÍAS,  
CENTROS DE COPIADO Y  
ESTACIONAMIENTOS UNIVERSITARIOS Y  
APODERADO LEGAL FONDICT-UAEM

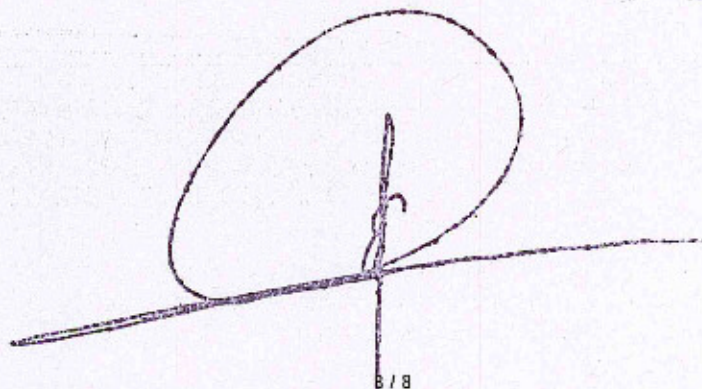
EL ARRENDATARIO



C. JOSÉ ATRIANO GARZA



FONDICT  
UAEM  
COORDINACIÓN JURÍDICA  
REVISADO  
FECHA 01/02/2016.



8 / 8



(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/097/16.

(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/097/16.

(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/097/16.

(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/097/16.

(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/097/16.

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

