

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 LIC. EN A. KARINA GONZÁLEZ LUGO Y COMO ARRENDATARIO EL (LA) C. EMMA ALEJANDRA NAVA ESTRADA 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 fideicomitado 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 **CAFETERÍA** ubicada dentro de las instalaciones de la: **FACULTAD DE HUMANIDADES** con domicilio en: **PASEO UNIVERSIDAD ESQUINA PASEO TOLLOCAN, CERRO DE COATEPEC, CIUDAD**



UNIVERSITARIA, C.P. 50110, 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) **COMITÉ A TRAVÉS DE SU PRESIDENTA LA C. EMMA ALEJANDRA NAVA ESTRADA**.

II. **EL ARRENDATARIO** declara:

- A) Que es un Comité constituido el día once de julio del dos mil dieciséis, por lo que ha sido redactado con suficiente amplitud para que sirva, a su vez, de lineamientos de funcionamiento y administración de la cafetería de la Facultad de Humanidades de la Universidad Autónoma del Estado de México, el cual fue debidamente aprobado por los integrantes del Comité quienes son representados por la Lic. Emma Alejandra Nava Estrada, Lic. Sofía Teodora Romero Miranda y C. Sonia Gil Miranda, Presidenta, Tesorera y Secretaria respectivamente.
- 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] con teléfono(s) [REDACTED]



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 **CAFETERÍA** en los términos de este contrato. Asimismo el **ARRENDATARIO** recibe para su usufructo los muebles de la localidad arrendada que se describen en el inventario (**ANEXO UNO**), que forma parte integrante de este contrato, los que se obliga a conservar en la localidad arrendada y devolverlos 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 [REDACTED], la renta mensual de **\$4,000.00 (CUATRO MIL 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 DOS**).

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 **CAFETERÍA** 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. PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO E INCREMENTO DE RENTA.- El término del arrendamiento es de **24 meses** forzosos para el **ARRENDATARIO**, quien terminado el plazo fijado, se obliga a desocupar la localidad arrendada.

QUINTA. 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 **CAFETERÍA**, 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.

SEXTA. 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**.

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

NOVENA. 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 causas:..

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 subarrenda en todo o en parte el inmueble arrendado o si cede todo o en parte sus derechos como arrendatario.
5. Si ofreciera productos o artículos a precios mayores a los autorizados.
6. Si no tuviera a la vista, la lista de precios autorizada por el **ARRENDADOR**.
7. 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.
8. 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 TRES).
9. Si se retrasa en dos ocasiones y/o alternadas en el pago de renta.
10. Si no es favorable la consulta y/o la supervisión de servicio a que se refiere la cláusula tercera de este contrato.
11. 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.
12. Por negarse ha recibir y/o a firmar la notificación a que se refiere la cláusula octava y/o negarse a acatar dichas políticas.
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** el pago de su obligación según el artículo 7.89 del Código Civil vigente en el Estado de México.

DÉCIMA PRIMERA. FIADOR.- Firma este contrato el (la) **C. SOFÍA TEODORA ROMERO MIRANDA**, como fiador solidario del **ARRENDATARIO**, quien tiene como domicilio particular el ubicado en las calles de: [REDACTED]

DÉCIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD OBJETIVA.- El **ARRENDATARIO** no podrá tener o utilizar sustancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o flamables 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 al **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 asuntos que se deriven del pago de impuestos municipales, estatales o federales, con motivo del ejercicio de su actividad comercial como concesionario de la **CAFETERÍA**.

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.

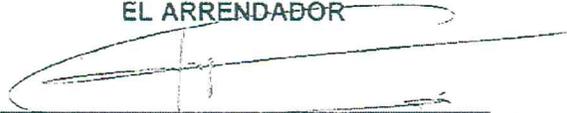
DÉCIMA SÉPTIMA. DURACIÓN DEL CONTRATO.- La duración de este contrato de arrendamiento será comenzando su vigencia a partir de la firma del mismo y venciendo el día **31 DE JULIO DEL AÑO 2018** sin perjuicio de que las partes pudieran contratar de nueva cuenta.

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 comience a regir; Metepec, Estado de México, al 01 día del mes de AGOSTO del año 2016.

EL ARRENDADOR



L. EN A. KARINA GONZÁLEZ LUGO

GERENTE DE LA UNIDAD DE CAFETERÍAS, CENTROS DE COPIADO Y ESTACIONAMIENTOS UNIVERSITARIOS Y APODERADO LEGAL DEL FONDICT-UAEM

EL ARRENDATARIO



C. EMMA ALEJANDRA NAVA ESTRADA

FIADOR



C. SOFÍA TEODORA ROMERO MIRANDA

