



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



"2012. Año del Bicentenario de El Ilustrador Nacional"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL LICENCIADO RAÚL TOVAR GARCÍA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y, POR LA OTRA, EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARÁCTER ESTATAL DENOMINADO, INSTITUTO MEXIQUENSE DEL EMPRENDEDOR, REPRESENTADO POR EL LICENCIADO PABLO ALEJANDRO TORRES MARTINEZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, A QUIEN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE MENCIONA MÁS ADELANTE, RESPECTIVAMENTE; Y CUANDO SE TRATE DE AMBAS "LAS PARTES" DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

1. De "EL ARRENDADOR":

- 1.1. Que es una persona física que actúa por su propio derecho y tiene la capacidad jurídica necesaria para la celebración del presente contrato de arrendamiento.
- 1.2. Que es propietario del inmueble ubicado en Puerto Mazatlán norte 176, San Jerónimo Chicahualco, Municipio de Metepec, Estado de México, código postal 52170, como lo acredita con la escritura pública 5737 de fecha 28 de agosto de 2003, otorgada ante la fe del Licenciado Hugo J. Castañeda Santana, Notario Público Interino No. 100 de la Ciudad de Toluca, Estado de México e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida No. 991, Volumen 461, Libro I, Sección Primera de fecha cinco de septiembre de 2003, del cual para los efectos del presente contrato se destina una superficie rentable de 521.90 mts². (metros cuadrados) de oficinas y disponibilidad de 07 (siete) cajones de estacionamiento.
- 1.3. Que cuenta con registro federal de contribuciones número TOGR640511KA2.
- 1.4. Que para los efectos del presente contrato señala como domicilio legal el ubicado en Avenida Pino Suárez Número 722, Colonia Cuauhtemoc, Toluca, Estado de México, código postal 50130.

**SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO
INSTITUTO MEXIQUENSE DEL EMPRENDEDOR**



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



"2012. Año del Bicentenario de El Ilustrador Nacional"

2. De "EL ARRENDATARIO"

- 2.1. Que es un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de México, conforme al Decreto de Creación publicado en la "Gaceta del Gobierno" número 108, de fecha 1º de diciembre de 2005.
- 2.2. Que tiene por objetivo contribuir a mejorar el crecimiento económico y la calidad de vida en el Estado de México, apoyar a la actividad emprendedora de nuevos negocios y a la expansión de negocios ya existentes, fomentar una cultura emprendedora con la participación de inversionistas, universidades y el gobierno de la entidad; e impulsar las ventajas competitivas del Estado de México para el desarrollo de inversiones productivas.
- 2.3. Que el Licenciado Pablo Alejandro Torres Martínez, cuenta con facultades para celebrar el presente "Contrato", de conformidad con las atribuciones que le son conferidas por los artículos 10 fracciones I y IV del Decreto de Creación y 10 del Reglamento Interior del Instituto Mexiquense del Emprendedor, en su carácter de Director General que le fue conferido por nombramiento expedido a su favor, por el Doctor Eruviel Ávila Villegas, Gobernador Constitucional del Estado de México, de fecha 05 de octubre del año 2011, manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha, sus facultades no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna.
- 2.4. Que señala como su domicilio legal, el ubicado en Puerto de Mazatlán norte 176, San Jerónimo Chicahualco, código postal 52170, Metepec, Estado de México.

3. De "LAS PARTES"

- 3.1. Que reconocen la personalidad con la que actúan y la capacidad para asumir derechos y obligaciones.

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO
INSTITUTO MEXIQUENSE DEL EMPRENDEDOR



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



"2012. Año del Bicentenario de El Ilustrador Nacional"

- 3.2. Que están de acuerdo en celebrar el presente contrato en términos de lo dispuesto por los artículos 129 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 7.670, 7.671, 7.676, 7.666, 7.696 del Código Civil del Estado de México y al efecto otorgar las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" otorga y **"EL ARRENDATARIO"** recibe en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle de Puerto Mazatlán norte 176, San Jerónimo Chuicahualco, Municipio de Metepec, Estado de México, destinando una superficie rentable de 521.90 mts². (Quinientos veintiún metros con noventa centímetros cuadrados) para oficinas y disponibilidad de 07 (siete) cajones de estacionamiento.

SEGUNDA.- "EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata ocupación y para el uso convenido.

TERCERA.- "EL ARRENDADOR" se obliga a no estorbar, impedir o limitar de alguna manera el uso del inmueble arrendado.

CUARTA.- EL ARRENDATARIO cubrirá a **"EL ARRENDADOR"** por concepto de renta, la cantidad mensual de **\$46,164.07** (Cuarenta y seis mil ciento sesenta y cuatro pesos 07/100 M.N.), mas el pago del Impuesto al Valor Agregado, lo que da un total de **\$53,550.32** (Cincuenta y tres mil quinientos cincuenta pesos 32/100 M.N.)

QUINTA.- "EL ARRENDATARIO" pagará la renta estipulada a **"EL ARRENDADOR"** previa presentación del recibo correspondiente en las instalaciones de la Unidad de Apoyo Administrativo del Instituto Mexiquense del Emprendedor.

SEXTA.- El inmueble materia del presente contrato, será destinado por el **"EL ARRENDATARIO"** para oficinas del Instituto Mexiquense del Emprendedor.

SEPTIMA.- La vigencia del presente contrato será de 12 (doce) meses para ambas partes, misma que empezará a computarse a partir del 1º de enero al 31 de diciembre de 2012.

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO
INSTITUTO MEXIQUENSE DEL EMPRENDEDOR



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



"2012. Año del Bicentenario de El Ilustrador Nacional"

OCTAVA.- A la conclusión de la vigencia del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"** deberá entregar a **"EL ARRENDADOR"** copias de los recibos de servicio telefónico, energía eléctrica y aquellos que haya utilizado durante la vigencia del presente instrumento.

NOVENA.- Convienen **"LAS PARTES"** en que la conclusión de la vigencia del contrato no se prorrogará tácitamente sino que podrán celebrar nuevo contrato o, en su defecto **"EL ARRENDADOR"** comunicará por escrito y con anticipación de 30 (treinta) días naturales a **"EL ARRENDATARIO"** del próximo vencimiento del contrato a efecto de que este último tome las providencias necesarias para desocupar el inmueble.

DÉCIMA.- **"LAS PARTES"** podrán convenir en la desocupación anticipada del inmueble mediante comunicación que realice **"EL ARRENDATARIO"** al **"EL ARRENDADOR"** en el término referido en la cláusula que antecede.

DÉCIMA PRIMERA.- Al término del presente contrato, si **"EL ARRENDADOR"** se niega a recibir el inmueble arrendado sin causa justificada, no seguirá causando renta y **"EL ARRENDATARIO"** quedará libre de toda responsabilidad, con sólo el aviso que por escrito se haga al **"ARRENDADOR"**, de que el inmueble esta a su disposición.

DÉCIMA SEGUNDA.- Acuerdan **"LAS PARTES"** en que si después de concluida la vigencia del contrato **"EL ARRENDATARIO"** tiene interés en continuar ocupando el inmueble, deberán de celebrar un nuevo contrato. En este caso, **"EL ARRENDADOR"**, únicamente podrá incrementar el monto de la renta, conforme al porcentaje que establezca el Índice Nacional de Precios al Consumidor que prevalezca.

DÉCIMA TERCERA.- Acuerdan **"LAS PARTES"** que el mantenimiento preventivo, pago de Derechos por concepto de consumo de agua potable y pago del Impuesto Predial, respecto del inmueble materia del presente contrato de arrendamiento, estará a cargo de

"EL ARRENDADOR" por lo que no se hará a **"EL ARRENDATARIO"** reclamación de pago alguno por tales conceptos.

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO
INSTITUTO MEXIQUENSE DEL EMPRENDEDOR



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



"2012. Año del Bicentenario de El Ilustrador Nacional"

DÉCIMA CUARTA.- Acuerdan **"LAS PARTES"** que el pago del costo por concepto de mantenimiento correctivo del inmueble materia del presente contrato de arrendamiento, correrá a cargo de ambas por partes iguales al 50%.

DÉCIMA QUINTA.- Estará a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**:

- a) Las obras, aportaciones, instalaciones y decoraciones que se requieran realizar.
- b) El aseo y conservación del estado físico en que fue entregado del inmueble.
- c) La contratación y pago del servicio telefónico y suministro de energía eléctrica.
- d) Las reparaciones que deban hacerse por motivo de los deterioros causados por su personal.

DÉCIMA SEXTA.- Convienen **"LAS PARTES"** que al término del contrato de arrendamiento, las obras e instalaciones que haya efectuado **"EL ARRENDATARIO"** quedarán en beneficio del inmueble, siempre y cuando estas no puedan ser retiradas.

DÉCIMA SEPTIMA.- Son obligaciones de **"EL ARRENDATARIO"** las siguientes:

- a) No ceder o transmitir los derechos y obligaciones del contrato.
- b) No efectuar obras en el inmueble que alteren su cimentación, estructura, cancelaría, muros, pisos, instalaciones hidráulicas y sanitarias.

DÉCIMA OCTAVA.- **"EL ARRENDATARIO"**, a la conclusión de la vigencia del presente contrato devolverá el inmueble en óptimo estado de conservación y mantenimiento, salvo el deterioro causado por el uso normal y transcurso del tiempo.

DÉCIMA NOVENA.- **"EL ARRENDATARIO"** no será responsable de los daños que puedan causarse en el inmueble, materia del presente instrumento jurídico como consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor.

VIGÉSIMA.- En el supuesto de que el inmueble presente vicios ocultos en su construcción o instalación **"EL ARRENDADOR"** procederá a repararlo en un término máximo de treinta días naturales a partir de que **"EL ARRENDATARIO"** le notifique dicha circunstancia.

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO
INSTITUTO MEXIQUENSE DEL EMPRENDEDOR



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



"2012. Año del Bicentenario de El Ilustrador Nacional"

VIGÉSIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a no introducir en el inmueble instrumentos, aparatos, sustancias, materiales inflamables y explosivos, así como cualquier otro que ponga en peligro la seguridad del inmueble y la de los demás usuarios, cuando por la necesidad de su actividad industrial sea necesario realizar su introducción, manejo o uso, quedará bajo la responsabilidad de **"EL ARRENDATARIO"**.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO" no podrá realizar ninguna modificación al inmueble, sin la autorización por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.

VIGÉSIMA TERCERA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato **"LAS PARTES"** aceptan resolverlo de manera administrativa, para el caso de haber controversia, expresamente se someten a la jurisdicción de los Tribunales Judiciales competentes de la ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

Leído el presente contrato de arrendamiento por ambas partes y enteradas de su contenido y alcance legal, lo firman por duplicado en Metepec, Estado de México, a los veinte días del mes de enero de 2012.

POR "EL ARRENDADOR"

LIC. RAÚL TOVAR GARCÍA

POR "EL ARRENDATARIO"

PABLO ALEJANDRO TORRES MARTINEZ
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO
MEXIQUENSE DEL EMPRENDEDOR

SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO
INSTITUTO MEXIQUENSE DEL EMPRENDEDOR