

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. ALEJANDRA URQUIZA FERNÁNDEZ POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA EL CIATEQ, A.C., CENTRO DE TECNOLOGÍA AVANZADA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA C. P. MARTHA ELSA CÁZARES GARRIDO EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y APODERADA LEGAL, ASISTIDA POR EL LIC. OSCAR PICAZO PÉREZ, ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA GERENCIA DE INSUMOS A PROYECTOS, Y EL ING. LEONARDO VITELA JUÁREZ, SUBDIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES, INSTRUMENTO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

### DECLARACIONES

#### I. Declara el "ARRENDADOR", por propio derecho que:

- 1.1. Es propietaria del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, ubicado en la calle de Misión de San Lorenzo número 379, Colonia Residencial del Parque, en la Ciudad de Zapopan, Jalisco, que tiene una superficie de 295.31 metros cuadrados, según se acredita con la escritura de propiedad número 11,509 de fecha 14 de enero del 2010, pasada ante la fe del Lic. Héctor Arce Ulloa, notario adscrito a la notaría pública número 54.
- 1.2. No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.
- 1.3. Su Registro Federal de Contribuyentes es: **UUFA691216546**.
- 1.4. El número de cuenta de la boleta predial es: **1133230276**.
- 1.5. Señala como su domicilio el ubicado en Misión de San Lorenzo número 379-1, Colonia Residencial del Parque, en la Ciudad de Zapopan, Jalisco, C.P. 45010

#### II. Declara el "ARRENDATARIO" que:

- II.1 Es una Asociación Civil de participación estatal mayoritaria, con personalidad jurídica y patrimonio propios, adscrita al Sistema de Centros Públicos CONACYT constituida el 9 de noviembre de 1978, mediante escritura pública número 19,276 otorgada ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Público número 7 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Qro., bajo la partida 52 del libro primero, sección quinta, el 29 de noviembre de 1978.
- II.2. Es una entidad de la Administración Pública Federal, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, fracción II y 46 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2 y 28 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; y además de ser un Centro

REVISIÓN  
JURÍDICA



Público de Investigación conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Ciencia y Tecnología.

- II.3. Actualmente su denominación social es CIATEQ, A.C., Centro de Tecnología Avanzada según consta en escritura pública número 42,008 de fecha 16 de diciembre de 1998, otorgada ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Público número 7 de la Ciudad de Querétaro, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Qro., en el folio de personas morales bajo el número 1275/1, el 27 de enero de 1999.
- II.4. La C. P. Martha Elsa Cázares Garrido, en su carácter de Apoderada Legal, cuenta con las facultades para celebrar el presente Contrato en términos de la escritura pública número 55,791 de fecha 5 de febrero de 2015, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público número 31 en la Ciudad de Santiago de Querétaro, mismas que no le han sido modificadas, disminuidas o revocadas en forma alguna.
- II.5. Señala como domicilio para los efectos del presente Contrato el ubicado en Avenida Retablo número 150 Colonia Constituyentes Fovissste, C.P. 76150, Querétaro, Querétaro.
- II.6. Su Registro Federal de Contribuyentes es **CIA-781109-US4**
- II.7 Cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal número 3201 denominada "Arrendamiento de Edificios y Locales".
- II.8 Cuenta con la aprobación del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en lo sucesivo el "INDAABIN", mismo que es un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública.
- II.9 Cuenta con el dictamen de justipreciación de renta del inmueble objeto del presente Contrato, emitido por el "INDAABIN", al cual le correspondió el número genérico **EA-1002173**, secuencia número **4442**, de fecha **26 de enero de 2016**.

**ÚNICA.** Es su voluntad celebrar el presente Contrato, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes:

## CLAUSULAS

### PRIMERA. OBJETO

Es objeto del presente Contrato dar en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle de Misión de San Lorenzo, número 379, Colonia Residencial del Parque, en la Ciudad de Zapopan, Jalisco, con una superficie rentable de 295.31 metros cuadrados.



## SEGUNDA. DEL INMUEBLE

El "ARRENDADOR" se obliga a entregar al "ARRENDATARIO", el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata posesión y en estado de servir para el uso convenido.

## TERCERA. USO DEL INMUEBLE

Las partes convienen que el uso que se le dará al bien inmueble será para oficinas administrativas y aulas de posgrado.

## CUARTA. CONSERVACION DEL INMUEBLE

El "ARRENDADOR" hará por su cuenta las reparaciones y modificaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio para el uso acordado por las partes, por lo tanto, cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables no generadas por descuido o negligencia en el mantenimiento normal a cargo del "ARRENDADOR" y que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito del "ARRENDADOR", ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

El "ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el "ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del inmueble en un término que no exceda de (ocho) 08 días naturales contados a partir de la notificación realizada por escrito por el "ARRENDATARIO", para este supuesto, la notificación será válida cuando la notificación se realice por correo certificado con acuse de recibo.

## QUINTA. MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES

El "ARRENDATARIO", se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR" para llevar a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones en el inmueble arrendado, así como la realización de cualquier otra obra.

El "ARRENDATARIO" será propietaria de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento previo o por escrito del "ARRENDADOR".

## SEXTA. SINIESTROS POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

El "ARRENDATARIO" no será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás hechos que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483 fracción VI, y demás relativos del Código Civil Federal, para el caso de siniestros no imputables al "ARRENDATARIO".

El "ARRENDADOR" autoriza al "ARRENDATARIO" para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo, no será negociable y será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del "ARRENDATARIO" así convenga a sus intereses, las

REVISIÓN  
JURÍDICA



partes convienen en que, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, para el uso pactado por las partes, se dará la terminación anticipada del Contrato automáticamente.

#### SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA

Con base en el dictamen emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, el "ARRENDATARIO" conviene en pagar al "ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad de **\$29,400.00 (Veintinueve mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, menos retenciones.

Las partes convienen que en ningún caso el periodo para revisar y, en su caso, incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año, siendo el monto anual y total de éste Contrato la cantidad de **\$352,800.00 (Trescientos cincuenta y dos mil ochocientos pesos 00/100 M.N.)**, más el impuesto al Valor Agregado, menos retenciones.

#### OCTAVA. FORMA DE PAGO

Las partes convienen que la renta se pagará en mensualidades vencidas, previo cumplimiento de las obligaciones y entrega de la factura correspondiente que reúna los requisitos fiscales respectivos, el pago se efectuará mediante el programa de cadenas productivas por transferencia bancaria realizada por NAFINSA, previa afiliación por parte del "ARRENDADOR" a dicho programa.

El pago de la renta se deberá efectuar a más tardar en un plazo de 15 (quince) días naturales a partir de la entrega de la factura correspondiente, la revisión de la factura la efectuará el "ARRENDATARIO" por conducto de la persona que el "ARRENDATARIO" designe para tales efectos, debiendo autorizarse dicha factura, de ser procedente dentro de los 03 (tres) días hábiles siguientes a la fecha de presentación.

#### NOVENA. PAGO DE SERVICIOS

El "ARRENDATARIO" se hará cargo del pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica y agua potable y la responsabilidad terminará hasta que el "ARRENDADOR" reciba el inmueble y pago total de todas y cada una de las rentas, así como los recibos totalmente pagados de luz y agua a la fecha entregada del bien inmueble objeto del arrendamiento.

#### DÉCIMA. VIGENCIA DEL CONTRATO

La vigencia del presente contrato será a partir del 01 de febrero de 2016 y hasta el 31 de enero de 2017.

En el caso de que, al término de la vigencia del Contrato, ambas partes convengan la continuidad en la ocupación del inmueble objeto del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en los artículos 38 y 40 del documento denominado "**Acuerdo por el que se establecen los lineamientos**

para el arrendamiento de inmuebles por parte de las entidades de la administración pública federal, en su carácter de arrendatarias".

#### DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

Los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, no podrán ser cedidos, enajenados, grabados o traspasados a terceros por ningún motivo y bajo ninguna circunstancia por parte del "ARRENDADOR" y del "ARRENDATARIO" con excepción de los derechos de cobro, previa autorización que, en su caso, el "ARRENDATARIO" otorgue por escrito.

#### DÉCIMA SEGUNDA. RESCISIÓN DEL CONTRATO

El presente Contrato podrá ser rescindido por cualquiera de las partes cuando la otra incumpla cualquiera de las obligaciones establecidas en el mismo.

#### DÉCIMA TERCERA. PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN

En caso de terminación anticipada o rescisión del presente Contrato, el "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

#### DÉCIMA CUARTA. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE

El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble al "ARRENDADOR" en buen estado y únicamente con el deterioro natural causado por el uso.

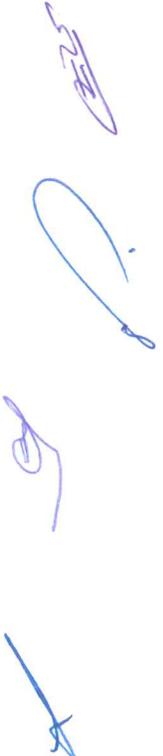
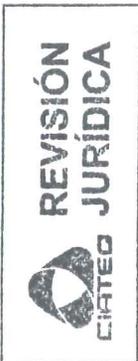
Al término de la vigencia de este Contrato y en caso de que el "ARRENDATARIO" no desocupe el inmueble dado en arrendamiento, subsistirá la obligación de hacer el pago de la renta hasta que se entregue el inmueble dado en arrendamiento, no importando que el Contrato ya no esté vigente y aun cuando se haya acudido a cualquier instancia legal para la resolución de cualquier discrepancia entre las partes. El "ARRENDATARIO" continuará haciéndose responsable del mismo y la responsabilidad terminará hasta que el "ARRENDADOR" reciba el inmueble y pago total de todas y cada una de las rentas, así como los recibos de luz y agua, al corriente a la fecha de la entrega del bien inmueble.

#### DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA

Se podrá dar por terminado en forma anticipada el presente instrumento de común acuerdo entre las partes, o bien mediante aviso por escrito y con 30 (treinta) días naturales de anticipación que presente una de las partes a la otra, sin responsabilidad para ninguna de las partes con el pago de la renta correspondiente hasta la fecha en que se desocupe el inmueble, la notificación será válida y surtirá sus efectos cuando hubiese sido realizada por correo certificado con acuse de recibo

#### DÉCIMA SEXTA. DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES

Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, Código Civil Federal, Código Federal de Procedimientos Civiles y demás relacionadas.



### DÉCIMA SEPTIMA. MODIFICACIONES

El presente Contrato sólo podrá ser modificado y/o adicionado mediante la firma del Convenio Modificatorio correspondiente, suscrito por quienes cuenten con facultades para ello y formará parte integrante del presente instrumento, el cual obligará a las partes a partir de la fecha de su firma.

### DECIMA OCTAVA. SUSTANCIAS PELIGROSAS

El "ARRENDATARIO" entiende y se obliga a no tener sustancias peligrosas corrosivas o inflamables en el inmueble, en caso contrario el "ARRENDATARIO" será responsable ante el "ARRENDADOR" de los daños y perjuicios que cause con motivo de su incumplimiento, cualquier falta de observancia de lo anterior, se considerará como causa grave de incumplimiento del presente contrato, la cual dará al "ARRENDADOR" el derecho de rescindirlo de inmediato.

### DECIMA NOVENA. GARANTÍAS

El "ARRENDATARIO" da en garantía bienes muebles consistentes en: cinco unidades enfriadoras de aire tipo MINISPLIT HIGH WALL y cocineta con tarja, mismos que suman un valor por la cantidad de \$82,387.81 (Ochenta y Dos Mil Trescientos Ochenta y Siete Pesos 81/100 M.N.) más IVA, y el "ARRENDADOR" acepta dichos bienes muebles como garantía, en el entendido de que el "ARRENDATARIO" no podrá retirarlos hasta en tanto sea liberado el inmueble y se otorgue el consentimiento por escrito del "ARRENDADOR".

### VIGESIMA. JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales del estado de Jalisco, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL "ARRENDADOR" Y EL "ARRENDATARIO" Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y ALCANCES, SE EXTIENDE EN DOS TANTOS QUE DE CONFORMIDAD SUSCRIBEN EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, EL DIA 26 DEL MES DE ENERO DE 2016, CONSERVANDO UN EJEMPLAR CADA UNA.

REVISIÓN  
JURÍDICA



**POR EL "ARRENDADOR"**

**POR EL "ARRENDATARIO"**



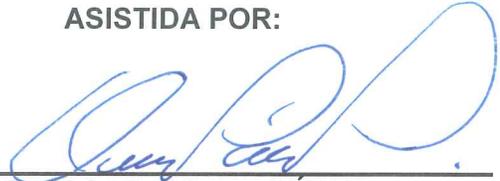
**C. ALEJANDRA URQUIZA FERNÁNDEZ**



**C.P. MARTHA ELSA CÁZARES GARRIDO**

Directora Administrativa y  
Apoderada Legal

**ASISTIDA POR:**



**LIC. OSCAR PÍCAZO PÉREZ**

Encargado del Despacho de la Gerencia de  
Insumos a Proyectos



**ING. LEONARDO VITELA JUÁREZ**

Subdirector de Recursos Materiales

**REVISIÓN  
JURÍDICA**  


LAS FIRMAS CONTENIDAS EN ESTA HOJA FORMAN PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. CIATEQ-AD-003-2016 CELEBRADO ENTRE LA C. ALEJANDRA URQUIZA FERNÁNDEZ Y EL CIATEQ, A.C., CENTRO DE TECNOLOGÍA AVANZADA, EN FECHA 26 DE ENERO DE 2016.-----

-----CONSTE-----