

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA C. GRACIELA MENDOZA MANRÍQUEZ, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA C. BRENDA GRACIELA RAMÍREZ MENDOZA, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR"; Y POR LA OTRA, EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO, POR CONDUCTO DEL CONSEJO MEXIQUENSE DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA (COMECYT), REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL, EL DOCTOR BERNARDO JORGE ALMARAZ CALDERÓN, QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARA "LAS PARTES", QUIENES MANIFIESTAN QUE ES SU VOLUNTAD SUJETARSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I. De "EL ARRENDADOR":

- a) Que la C. Graciela Mendoza Manriquez, como persona física cuenta con las facultades y capacidad legal para celebrar el presente contrato de arrendamiento, por conducto de la C. Brenda Graciela Ramirez Mendoza, en términos de la Carta Poder de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte que se agrega al presente contrato. (Se anexa copia simple de la carta poder y de las credenciales de elector).
- b) La C. Brenda Graciela Ramirez Mendoza, manifiesta que en su calidad de apoderada legal, tiene la capacidad jurídica y facultades suficientes para celebrar el presente contrato en nombre y representación de la C. Graciela Mendoza Manriquez, con todas las facultades generales y las especiales, aún aquéllas que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial y poder general de pleitos y cobranzas, actos de administración, pudiendo otorgar y suscribir toda clase de convenios y contratos de naturaleza civil, mercantil o cualquiera otra índole, en términos del artículo 7.771 del Código Civil del Estado de México.
- c) Declara "EL ARRENDADOR", bajo protesta de decir verdad, por conducto de su apoderada legal, que es propietaria del inmueble ubicado en la calle de Paseo Colón, número 112-A, Colonia Ciprés, C.P. 50120, Municipio de Toluca, Estado de México, del cual, para efectos del presente contrato de arrendamiento, se destina una superficie total rentable de 600m² (seiscientos metros cuadrados) para oficinas y 210 m² (doscientos diez metros cuadrados) disponible de estacionamiento de entrada por salida.
- d) Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número: RAMB791008CQ0.
- e) Que para los efectos del presente contrato, señala como domicilio el ubicado en la calle Venustiano Carranza 307-A, Colonia Cuauhtémoc, C. P. 50130, Toluca, Estado de México lugar que señala para oír y recibir notificaciones derivadas del presente contrato. (Copia simple del Comprobante domiciliario).

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

- f) Que es voluntad de su representada dar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el inmueble a que se refiere la declaración c), en los términos y condiciones que más adelante se detallarán.

II. De "EL ARRENDATARIO":

- a) Que es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado de México, con personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad con lo establecido en el artículo 1° del Decreto de Creación de fecha 6 de abril del año 2000 y modificado el 28 de junio del año 2007, publicados en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", y en el Título Cuarto, artículo 3.46 del Código Administrativo del Estado de México.
- b) Que el Doctor Bernardo Jorge Almaraz Calderón, es el Director General del Consejo Mexiquense de Ciencia y Tecnología "COMECYT" quien acredita la personalidad con la que se ostenta con el nombramiento de fecha el 16 de octubre de 2020 expedido por el Lic. Alfredo del Mazo Maza, Gobernador Constitucional del Estado de México y se encuentra debidamente facultado para celebrar el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13, fracción I, VII y XVII, del Reglamento Interno del Consejo Mexiquense de Ciencia y Tecnología "COMECYT".
- c) Que el Consejo Mexiquense de Ciencia y Tecnología "COMECYT" tiene por Registro Federal de Contribuyentes el CMC000406KT0.
- d) Que tiene interés en celebrar el presente contrato de arrendamiento, a efecto de instalar las oficinas del Consejo Mexiquense de Ciencia y Tecnología en el inmueble señalado en la declaración I, inciso c) del presente contrato.
- e) Que señala como domicilio, el ubicado en la calle de Paseo Colón número 112-A, Colonia Ciprés, C. P. 50120, Toluca, Estado de México, lugar que señala para oír y recibir notificaciones derivadas del presente contrato.
- f) Que el comité de arrendamientos, adquisiciones de inmuebles y enajenaciones del Consejo Mexiquense de Ciencia y Tecnología (COMECYT) en su Primera Sesión Ordinaria de fecha 2 de febrero de 2021, y a través del acuerdo CAAIE/1/CO/052021 se aprobó el cambio de domicilio, para lo cual se lleva a cabo la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Avenida Paseo Colon 112-A, Colonia Ciprés, Toluca Estado de México, a "EL ARRENDADOR", por conducto de su representante legal la C. Brenda Graciela Ramírez Mendoza, por un importe total mensual de \$60.000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). Por el periodo de 11 (once) meses comprendidos del 03 de febrero de 2021 al 31 de diciembre de 2021.

III. De "LAS PARTES":

- a) Que es su voluntad celebrar el presente contrato, de conformidad, con lo establecido en los artículos 1° fracción IV de la Ley de Contratación Pública del Estado de México.

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

y Municipios; 142, 143, 150, 151 Y 154 del Reglamento correlativo; así como los artículos 7.670, 7.676, 7.681, 7.682, 7.686, 7.687, 7.688, 7.689, 7.691 y 7.692, y demás relativos y aplicables al Código Civil Vigente en el Estado de México, sin que existan, en forma alguna, vicios del consentimiento que lo puedan invalidar en todo o en parte.

- b) Que se reconocen la personalidad con la que concurren a la celebración de éste contrato y expresamente convienen en someterse a las obligaciones contenidas en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO. - "EL ARRENDADOR" otorga y "EL ARRENDATARIO" recibe en arrendamiento, y conformidad y a su entera satisfacción el bien inmueble que se encuentra ubicado en domicilio descrito en el inciso C) de la declaración I (uno romano) que antecede en el capítulo de declaraciones, mismo que se tiene como si se encontrara inserto a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA. - RENTA. - "LAS PARTES" convienen voluntariamente y de común acuerdo que "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" o a quien sus intereses representen de manera incondicional por concepto de contraprestación, una renta mensual en los siguientes términos:

- a) "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" o a quien sus derechos representen por concepto de renta mensual del mes corriente la cantidad de \$ 62,937.06 (SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 06/100 MONEDA NACIONAL), más el 16% (dieciséis por ciento) de Impuesto al Valor Agregado (IVA), menos el 10% (diez por ciento) de Retención al Impuesto Sobre la Renta (ISR), menos el 10.67% (diez punto sesenta y siete por ciento) de Retención al Impuesto al Valor Agregado (IVA), determinando un importe total Neto a Pagar de forma mensual \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).
- b) El pago de la renta mensual se cubrirá en su totalidad dentro de los primeros CINCO DÍAS naturales contados a partir del día 01 de cada mes, en la cuenta número 60558365787 con CLABE interbancaria número 014441605583657878 (cero, uno, cuatro, cuatro, cuatro, uno, seis, cero, cinco, cinco, ocho, tres, seis, cinco, siete, ocho, siete, ocho) de la institución denominada Banco Santander México, S.A. a nombre de la C. Brenda Graciela Ramírez Mendoza de la fecha de inicio de la vigencia del presente instrumento.
- c) "EL ARRENDATARIO" no podrá bajo ninguna circunstancia, ni en ningún caso, retener las rentas bajo ningún título judicial ni extrajudicial, debiendo hacer el pago íntegro a más tardar en el plazo que se describe en el inciso b) de esta cláusula, por lo que de no hacerlo en el tiempo, modo y lugar convenidos, "EL ARRENDATARIO"

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

pagará a "EL ARRENDADOR" una pena convencional del 1% (uno por ciento) diario sobre el importe total de la renta adeudada (señalada en el inciso a) de la presente cláusula) mientras dure la mora, esto sin perjuicio de lo estipulado en la presente cláusula. Así mismo, después de los 15 días de retraso "EL ARRENDADOR" podrá rescindir administrativamente el Contrato sin necesidad de declaración judicial.

- d) Si "EL ARRENDADOR" recibiere el pago de la renta en fecha y forma distinta a la aquí estipulada, o recibiere abonos a cuenta de la(s) misma(s) no se entenderá novado el presente contrato ni en cuanto a los términos ni en cuanto a la fecha y forma de pago.
- e) "EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble en arrendamiento con los accesorios y bienes muebles que forman parte integrante del mismo y se compromete a devolverlos al concluir el arrendamiento tal y como los recibió excepto por el desgaste normal de uso, de conformidad con lo estipulado por el artículo 7.688 y demás relativos del Código Civil vigente para el Estado de México.
- f) La renta será pagada en tiempo y forma total, con independencia de que "EL ARRENDATARIO" tuviera que suspender sus labores por cuestiones de emergencias o contingencias sanitarias o desastres atribuibles a la naturaleza o de cualquier otra índole.
- g) A la fecha de la firma del presente contrato "EL ARRENDADOR" entrega la posesión legal del inmueble objeto del arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" para efectos de que éste realice todas las mejoras y adaptaciones que sean necesarias para el giro al que está destinado, acordando las partes que, durante esta fecha hasta el día de la entrada en vigor del presente contrato, siendo este el día 03 de febrero del 2021, se realizará el primer pago de renta.

TERCERA. - VIGENCIA.- El plazo de vigencia del presente contrato es de 11 (once) meses *forzosos* para "LAS PARTES", iniciando su vigencia el día **03 de febrero del año 2021** y concluyendo el día **31 de diciembre del año 2021**, por lo que es obligación de "EL ARRENDATARIO" dar aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con treinta días de anticipación a su vencimiento, si es su deseo renovar el presente contrato de arrendamiento, reservándose "EL ARRENDADOR" el derecho de aceptar dicha renovación, lo cual en todo caso lo hará mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, siempre y cuando "EL ARRENDATARIO" haya cumplido en tiempo, modo y lugar convenidos con el pago de todas sus pensiones rentísticas, y sean renovadas y actualizadas las garantías señaladas en dicho contrato.

"LAS PARTES" en este acto se comprometen a que el presente contrato se podrá renovar de forma anual, sin embargo, si "EL ARRENDATARIO" no cumpliera a cabalidad este instrumento, "EL ARRENDADOR" podrá reservarse a dicha situación.

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

Las partes acuerdan que si fenecido el término de la vigencia del presente Contrato, se renueva el mismo o se celebra un nuevo Contrato, el incremento de la renta mensual del bien inmueble arrendado será el porcentaje que establezca la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de México conforme al promedio anualizado del índice de Precios al Consumidor, y que haya sido validado por el Comité de Arrendamientos, Adquisiciones de Inmuebles y Enajenaciones del Consejo Mexiquense de Ciencia y Tecnología (COMECYT), sujeto al presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal correspondiente.

Cuando "EL ARRENDATARIO" no desee renovar el arrendamiento derivado del presente contrato, además de dar aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" de dicha determinación, desde este momento autoriza a "EL ARRENDADOR" para colocar cédulas visibles para el nuevo arrendamiento del inmueble y a permitir el acceso al mismo para que se muestre su interior a las personas que sean posibles candidatos para el futuro arrendamiento previa solicitud.

CUARTA. - 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 el sólo aviso que por escrito dé a "EL ARRENDADOR", de que el inmueble está a su disposición.

QUINTA. La localidad arrendada no se entrega con los servicios ya mencionados, por lo que si "EL ARRENDATARIO" decide contratar y/o instalar cualesquiera otros servicios necesarios para el objeto y desarrollo de sus actividades propias de funcionamiento, serán cubiertos por su cuenta y a su más entera responsabilidad, sin ninguna afectación para "EL ARRENDADOR", siempre y cuando cuente con la autorización por parte del mismo o de quien sus intereses representen para términos de este contrato.

Derivado de tal circunstancia, "EL ARRENDATARIO" se obliga a cancelar todos los servicios que haya contratado por su cuenta al término del presente arrendamiento, así como a cubrir todos los pagos que se hayan originado por tales circunstancias, para lo cual exhibirá en copia fotostática simple el pago y cancelación de los mismos a satisfacción de "EL ARRENDADOR".

SEXTA. - ESTACIONAMIENTO. - El inmueble motivo del presente arrendamiento cuenta con 12 cajones de estacionamiento, el cual "EL ARRENDATARIO", podrá ocupar para estacionar su parque vehicular; y solo en caso de ser necesario brindar las facilidades pertinentes para mover su parque vehicular a fin de permitir la circulación de los demás vehículos.

"EL ARRENDADOR" no es responsable de los daños que sufra el parque vehicular de "EL ARRENDATARIO" durante su permanencia en el estacionamiento, ni de la seguridad del mismo, ni de los objetos que se dejen en su interior.

SÉPTIMA. - ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE. - Todas las mejoras, modificaciones y adaptaciones que se realicen en el inmueble deberán ponerse a

SECRETARÍA DE FINANZAS
CONSEJO MEXIQUENSE DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA

“2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México”

consideración de **“EL ARRENDADOR”**, las cuales serán cubiertas íntegramente por **“EL ARRENDATARIO”**.

Al término de la vigencia del presente contrato, **“EL ARRENDADOR”** tendrá la facultad y el derecho de decidir cuáles son las mejoras, modificaciones y adaptaciones que **“EL ARRENDATARIO”** deba retirar a su costa al desocupar la finca entregada en arrendamiento y cuáles no, en el entendido de que **“EL ARRENDATARIO”** no podrá exigir a **“EL ARRENDADOR”** pago o indemnización alguna por ningún concepto, o en su defecto **“EL ARRENDATARIO”** deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones físicas en que lo recibió, salvo el deterioro de su uso normal.

El incumplimiento a la presente cláusula, obliga a **“EL ARRENDATARIO”** al pago en favor de **“EL ARRENDADOR”** de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar, sin perjuicio de la rescisión de este contrato.

OCTAVA. - MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE. - **“EL ARRENDATARIO”** deberá mantener limpios los conductos de cañerías y/o drenajes del inmueble para evitar humedades y goteras y solo en caso de ser necesario mantener limpias las áreas abiertas, pues de no hacerlo así cualquier daño causado por esta omisión correrá por su cuenta ya que este tipo de mantenimiento es de su entera responsabilidad.

NOVENA. - FORMA DE USO. - **“EL ARRENDATARIO”** podrá gozar y disponer del inmueble arrendado en forma ordenada y tranquila obligándose incondicionalmente a observar las disposiciones y limitaciones establecidas por la legislación aplicable.

“LAS PARTES” convienen en que queda expresamente prohibido:

- a) Ejecutar actos que perturben la seguridad o tranquilidad de los vecinos; igualmente acto u omisión alguna que afecte o comprometa la estabilidad, seguridad, higiene o comodidad del inmueble.

DÉCIMA. - USO DE SUELO. - El inmueble será destinado únicamente para OFICINAS propias del Consejo Mexiquense de Ciencia y Tecnología (COMECYT), quedándole prohibido a **“EL ARRENDATARIO”** cambiar el uso referido y éste lo acepta expresamente, salvo autorización por escrito que le dé **“EL ARRENDADOR”**.

“LAS PARTES” convienen que **“EL ARRENDADOR”** no es responsable de las autorizaciones y licencias relacionadas con el uso de suelo del inmueble, siendo responsabilidad total de **“EL ARRENDATARIO”** el cerciorarse previamente a la celebración del presente contrato, de que el uso que pretende dar al inmueble en materia de esta operación esté permitido por las autoridades competentes, por lo que en este acto acepta tener conocimiento pleno de los usos autorizados para el inmueble en cuestión por lo que libera de toda responsabilidad a **“EL ARRENDADOR”** a este respecto.

DÉCIMA PRIMERA. - CESIÓN DE DERECHOS. - Le queda prohibido a **“EL ARRENDATARIO”** subarrendar, traspasar o ceder sus derechos de inquilino del inmueble en todo o en parte, a cualquier otra persona.

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

Para el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** indebidamente contravenga lo aquí establecido sin conocimiento de **"EL ARRENDADOR"**, se estará a lo dispuesto por los artículos 7.714, 7.715 y demás relativos del Código Civil para el Estado de México vigente y como consecuencia **"EL ARRENDATARIO"** deberá pagar a **"EL ARRENDADOR"** la cantidad equivalente al 100% (cien por ciento) de las rentas faltantes al término del arrendamiento a título de pena convencional, además será nulo cualquier convenio que haya celebrado con terceros y aunado a ello dará lugar a la rescisión de este contrato si **"EL ARRENDADOR"** así lo desea, esto sin perjuicio de lo dispuesto por el ordenamiento legal invocado.

DÉCIMA SEGUNDA. - ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS. - "LAS PARTES" acuerdan que queda prohibido almacenar sustancias peligrosas, inflamables, corrosivas, deletéreas o ilegales dentro del inmueble dado en arrendamiento. En todo caso **"LAS PARTES"** acuerdan que los gastos y costas de juicio, daños y perjuicios y cualquier otro monto derivado del mismo, deslindándose **"LA ARRENDADORA"** de toda responsabilidad ya que ésta celebra el presente contrato de arrendamiento de buena fe.

DÉCIMA TERCERA. - SINIESTROS. - Los daños ocasionados al inmueble motivo del presente contrato y/o a los muebles y accesorios, así como a los inmuebles colindantes, por siniestros originados por culpa o negligencia de **"EL ARRENDATARIO"** y/o de toda persona que ocupe o visite por cualquier motivo el inmueble, serán de la exclusiva responsabilidad de **"EL ARRENDATARIO"**, en términos de la legislación aplicable.

Si el inmueble fuera dañado o destruido por cualquier causa de la naturaleza, **"LA ARRENDADORA"** o **"EL ARRENDATARIO"**, respectivamente, no serán responsables por los daños a la propiedad, a los bienes muebles o los individuos que se encontrarán en cualquier área de todo el edificio y sus partes aledañas.

DÉCIMA CUARTA.- DAÑOS O FALTANTES.- "EL ARRENDADOR" no se hace responsable de los daños o faltantes sufridos en vehículos, bienes muebles o patrimonio de **"EL ARRENDATARIO"** durante la ocupación o desocupación del inmueble, ni durante el tiempo que dure su estancia en el mismo, ya que **"EL ARRENDATARIO"** desde la firma del presente contrato queda a cargo de la seguridad tanto de la localidad dada en arrendamiento como de los accesorios y mobiliario que forman parte integrante del inmueble arrendado, por lo tanto desde la firma del presente contrato **"EL ARRENDADOR"** autoriza para modificar la combinación de las cerraduras de las puertas principales que dan acceso al inmueble arrendado, comprometiéndose **"EL ARRENDATARIO"** a entregar copia de estas llaves al darse por terminado el presente contrato.

DÉCIMA QUINTA. - CUIDADO DEL INMUEBLE. - "EL ARRENDATARIO" se obliga a no perforar azulejos, ni a maltratar pisos, paredes, puertas, o a colocar muebles que dañen los acabados del inmueble, sin previa autorización que por escrito le dé **"EL ARRENDADOR"**, así como a darle el mantenimiento adecuado y oportuno a los accesorios y muebles que forman parte de las instalaciones del inmueble.

“2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México”

De igual manera en caso de rotura de algún(os) vidrio(s), **“EL ARRENDATARIO”** deberá reponerlo(s) de manera inmediata, **“EL ARRENDADOR”** no será responsable de los daños ocasionados a las personas y/o a sus bienes por la falta del mantenimiento antes mencionado.

“EL ARRENDATARIO” será responsable de la seguridad y buen uso de los muebles, accesorios e instalaciones que se le entregan en custodia y en caso de siniestro, robo o descompostura por negligencia y/o mal uso por parte de **“EL ARRENDATARIO”** o de quien visite o viva en el inmueble arrendado, el primero será el único responsable de resarcir los daños hasta la completa satisfacción de **“EL ARRENDADOR”**.

DÉCIMA SÉXTA.- LA DESOCUPACIÓN.- **“LAS PARTES”** acuerdan que el término del presente contrato es forzoso y concluye en el día prefijado sin que hubiere renovación del mismo, por lo que **“EL ARRENDATARIO”** está obligado a desocupar el inmueble dado en arrendamiento a más tardar en la fecha de su vencimiento sin necesidad de ser requerido judicialmente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 7.717 del Código Civil para el Estado de México, si por cualquier causa **“EL ARRENDATARIO”** no desocupa el inmueble entregado en arrendamiento, no se considerará prorrogado el presente contrato si previamente no hay convenio por escrito para este fin entre **“LAS PARTES”**, no obstante la obligación de pago de rentas subsiste por lo que desde este momento **“EL ARRENDATARIO”** acepta pagar el doble de la renta mensual pactada por cada uno de los once meses siguientes que siga ocupándolo y el triple de dicha renta mensual durante cada mes que le siga a este periodo, hasta la total desocupación y entrega legal del inmueble dado en arrendamiento, esto sin perjuicio de la acción judicial que **“EL ARRENDADOR”** ejerza para exigir la desocupación del mismo y además **“EL ARRENDATARIO”** cubrirá los gastos y costas legales que se origine por dicho procedimiento.

DÉCIMA SEPTIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.- En caso de que **“EL ARRENDATARIO”** pretenda dar por concluido el arrendamiento antes de su vencimiento cualquiera que sea la causa, éste pagará a **“EL ARRENDADOR”** a título de pena convencional el importe de TRES MESES de renta al 100% (cien por ciento), debiendo desocupar **“EL ARRENDATARIO”** el inmueble dado en arrendamiento en un plazo no mayor a diez días naturales posteriores a dicho pago, obligándose a acudir al domicilio de **“EL ARRENDADOR”** o de quien sus intereses represente para recabar sus firmas y la constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario este contrato seguirá produciendo sus efectos en todas y cada una de sus cláusulas.

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 el sólo aviso que por escrito dé a **“EL ARRENDADOR”**, de que el inmueble está a su disposición.

DÉCIMA OCTAVA. - DE NO RESPONSABILIDAD PENAL. - Cuando el inmueble materia del presente arrendamiento sea clausurado, asegurado o suspendiendo en su uso por disposición de autoridad competente por causas imputables a **“EL ARRENDATARIO”** y/o a cualquier persona que viva en o visite por cualquier causa el inmueble, **“EL ARRENDADOR”** no será responsable de los daños ocasionados a las personas y/o a sus bienes por la falta del mantenimiento antes mencionado.

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

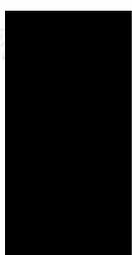
ARRENDATARIO" se obliga incondicionalmente a continuar pagando las rentas pactadas en el plazo convenido y a sacar en paz y a salvo tanto a "EL ARRENDADOR" como al inmueble objeto del presente arrendamiento.

Bajo éste orden de ideas "EL ARRENDATARIO" liberará a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad en la que pudiera verse involucrado derivado de la comisión de cualquier hecho ilícito de que se trate, consumado dentro, fuera o usando el inmueble referido, que esté relacionado o sea equiparado con delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos o trata de personas los cuales se mencionan de manera enunciativa mas no limitativa o de cualquier otro de los señalados en el artículo 22 Constitucional o Código Penal tanto del fuero común como del fuero federal.

[Handwritten mark]

El incumplimiento de esta obligación originará el pago de una pena convencional a cargo de "EL ARRENDATARIO" por el equivalente a dos meses de la renta pactada en favor de "EL ARRENDADOR", esto sin perjuicio de lo estipulado en los incisos d) y e) de la Cláusula Segunda del presente contrato, y además "EL ARRENDADOR" podrá hacer efectiva la rescisión contractual.

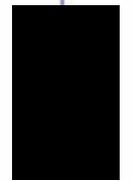
DÉCIMA NOVENA. - LA BUENA FE. - "LAS PARTES" de conformidad con lo manifestado en el capítulo de declaraciones ratifican que el presente contrato de arrendamiento es celebrado de buena fe, concediendo "EL ARRENDADOR" en su calidad de propietario el uso y goce del bien inmueble objeto del arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el cual deberá destinarlo a un uso pacífico, tranquilo y conforme al derecho y las buenas costumbres.



Para acreditarse la buena fe con la que actúan "LAS PARTES" en el presente instrumento, tanto "EL ARRENDATARIO" como "EL ARRENDADOR" declaran bajo protesta de decir verdad que:

- a) Los datos personales que proporcionaron para la elaboración del presente contrato son auténticos;
- b) A la fecha de firma del presente instrumento no cuentan con antecedentes penales, ni ha cometido hecho ilícito o contrario a la moral que pudiera dar origen a un procedimiento o denuncia penal; y
- c) Que tanto sus ingresos como el origen de los mismos, son de procedencia lícita.

[Handwritten mark]



VIGÉSIMA. - LA RESCISIÓN. - "EL ARRENDADOR" con fundamento en el artículo 7.716 del Código Civil vigente para el Estado de México, podrá rescindir el presente contrato de arrendamiento sin responsabilidad para el mismo, en caso de que a su juicio el inmueble en su funcionamiento se torne molesto, inadecuado o nocivo para el vecindario;

En consecuencia, también se aplica a esta cláusula lo siguiente:

- a. Si "EL ARRENDATARIO" quien ocupe o visite por cualquier motivo el inmueble fuese sorprendido introduciendo o almacenando sustancias ilícitas, peligrosas, corrosivas, deletéreas, inflamables o explosivas en el Inmueble motivo del presente contrato, que no sean inherentes a su funcionamiento, sin conocimiento de "EL

[Handwritten signature]



“2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México”

- ARRENDADOR**”, motivo por lo cual este último estará obligado a dar aviso a la autoridad competente;
- b. Si **“EL ARRENDATARIO”** quien ocupe o visite por cualquier motivo el inmueble fuese sorprendido introduciendo u ocultando cualquier tipo de mercancía ilícita dentro del Inmueble abusando de la confianza depositada, esto sin responsabilidad para **“EL ARRENDADOR”** y sin su consentimiento, motivo por lo cual este último estará obligado a dar aviso a la autoridad competente;
 - c. Si **“EL ARRENDATARIO”** quien ocupe o visite por cualquier motivo el inmueble es sorprendido cometiendo cualquier acto que constituya un daño o perjuicio a los demás inquilinos o áreas comunes del inmueble;
 - d. Si **“EL ARRENDATARIO”** quien ocupe o visite por cualquier motivo el inmueble, realice actos que vayan en contra de lo establecido por el reglamento al que se encuentra sujeto el inmueble o la legislación aplicable;
 - e. Si **“EL ARRENDATARIO”** diera un uso diferente al de oficinas al inmueble dado en arrendamiento, sin autorización por escrito de **“EL ARRENDADOR”**;
 - f. Por la falsedad de declaraciones vertidas en el cuerpo de este contrato por cualquiera de **“LAS PARTES”**; y
 - g. Por cualquier contravención de **“LAS PARTES”** a cualquiera de las cláusulas contenidas en el cuerpo del presente contrato, sin perjuicio de las consecuencias legales procedentes.
 - h. Si **“EL ARRENDATARIO”** entra en quiebra, concurso, suspensión de pagos o es emplazada a huelga por sus trabajadores.

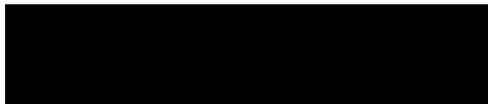
VIGÉSIMA PRIMERA. - LA COMPETENCIA. - **“LAS PARTES”** acuerdan que para el caso de conflictos por la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes lo resolverán de manera administrativa por la vía de la concertación; si ello no fuera factible, expresamente se someten a la jurisdicción de los Tribunales 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.

LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RECONOCEN QUE EL MISMO NO CONTIENE ERROR, DOLO, LESION, MALA FE O CUALQUIER OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDARLO POR LO QUE LEÍDO “LAS PARTES”, Y ENTERADAS DE SU ALCANCE LEGAL, PARA SU CONSTANCIA LO FIRMAN AL MARGEN EN CADA UNA DE SUS HOJAS CON EXCEPCIÓN DE LA ULTIMA QUE SE FIRMA AL CALCE POR DUPLICADO, EL DIA TRES DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, EN TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO.

"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

POR "EL ARRENDADOR"

POR "EL ARRENDATARIO"



C. BRENDA GRACIELA RAMÍREZ MENDOZA

Handwritten signature of Dr. Bernardo Jorge Almaraz Calderón in blue ink.

DR. BERNARDO JORGE ALMARAZ CALDERÓN DIRECTOR GENERAL

TESTIGO

TESTIGO



SR. CARLOS ARTURO ALVAREZ ZENDEJAS.

Handwritten signature of Lic. Ulises Orozco Mendoza in blue ink.

LIC. ULISES OROZCO MENDOZA DIRECTOR JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO DEL COMECYT

Esta hoja forma parte del contrato de arrendamiento número 01, celebrado el día 3 de febrero del año dos mil veintiuno.

