

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA UNIVERSIDAD JUÁREZ AUTÓNOMA DE TABASCO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL MTRO. JORGE MEMBREÑO JUÁREZ, SECRETARIO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA UNIVERSIDAD". Y POR LA OTRA EL ING. PEDRO AGUSTÍN GUTIÉRREZ SANTOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA "LAS PARTES", DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

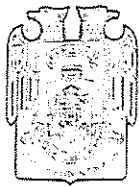
ANTECEDENTES

1. El 28 de febrero del año dos mil veintidós, "EL ARRENDADOR" y "LA UNIVERSIDAD", celebraron contrato de arrendamiento, con una vigencia a partir del 01 de marzo de 2022 al 31 de diciembre del año 2022, cuyo objeto comprende el uso y goce temporal del inmueble ubicado en el Periférico Carlos Pellicer Cámara número 665, colonia Miguel Hidalgo, c.p. 86050, Villahermosa, Centro, Tabasco, domicilio donde se encuentra establecida la bodega que se está usando para el proceso de descacharrización que lleva a cabo la Dirección de Recursos Materiales de "LA UNIVERSIDAD".
2. Que es voluntad de "LA UNIVERSIDAD" y de "EL ARRENDADOR" continuar con el arrendamiento del inmueble descrito en el antecedente primero del presente instrumento, razón por la cual se celebra la renovación a través del presente contrato de arrendamiento.

DECLARACIONES

1.- De "EL ARRENDADOR":

- 1.1. Ser una persona física en pleno ejercicio de sus derechos con capacidad jurídica para celebrar el presente contrato, quien se identifica con credencial para votar folio 0259044069652, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

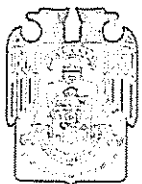


- 1.2. Ser propietario de la bodega ubicada en Periférico Carlos Pellicer Cámara # 665, col. San Joaquín, Villahermosa, Tab. C.P. 86050. Como lo demuestro con la escritura pública número 2647 volumen número LVII, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Francisco Dagdug Cadenas, Notario público No. 20 de la propiedad. Registrado bajo el no. 3310 del libro general de entradas; a folios del 12590 al 12592 del libro de duplicados volumen 117; quedando afectado por dicho contrato el predio no. 42754 folio 103 del libro mayor vol. 166.
- 1.3. Estar inscrito en el registro federal de contribuyentes con la cédula no.

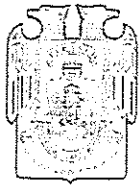
NOTA 1
- 1.4. El uso de suelo del inmueble arrendado permite que sea utilizado como bodega, oficina y patio de maniobras de acuerdo a lo estipulado en este contrato.
- 1.5. Para los efectos del presente contrato, tener su domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y avisos en Periférico Carlos Pellicer Cámara s/n, colonia Carrizal Villahermosa, Centro, Tabasco. número telefónico 9933542336.
- 1.6. El inmueble no se encuentra arrendado.
- 1.7. Que es su deseo dar en arrendamiento a "La Universidad" el uso y goce temporal del inmueble antes descrito, a través de la figura jurídica del arrendamiento, en los términos y condiciones que se establecen en las cláusulas de este contrato.

2.- De "LA UNIVERSIDAD":

- 2.1 Que es un organismo público descentralizado del estado con autonomía constitucional, personalidad jurídica y patrimonio propio, como lo prevé su Ley Orgánica publicada mediante Decreto 0662 en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco, del 19 de diciembre de 1987.
- 2.2 Que tiene por objeto la impartición de educación superior para formar profesionistas, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad que satisfagan prioritariamente las necesidades planteadas por el desarrollo económico, social y cultural del Estado de Tabasco, así como prestar



- servicios técnicos y profesionales de consultoría, elaboración y ejecución de proyectos.
- 2.3 El Mtro. Jorge Membreño Juárez, es Secretario de Servicios Administrativos, tal como lo acredita con el nombramiento del 23 de enero de 2020, otorgado por el Lic. Guillermo Narváez Osorio, rector de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, y cuenta con facultades amplias para celebrar el presente contrato, mediante la escritura pública número 6879, volumen LXXV de fecha 31 de enero de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Leonardo de Jesús Sala Poisot, notario público 32 del patrimonio inmueble federal con adscripción en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, mismas que a la fecha no le han sido revocadas ni limitadas de forma alguna. Quien se identifica con credencial de elector número 0332023138109 expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- 2.4 Que su representada está debidamente registrada en el padrón de contribuyentes bajo el número UJA-580101-4n3.
- 2.5 Tener su domicilio fiscal para efectos del presente contrato en Avenida Universidad s/n, zona de la cultura, colonia magisterial, C.P. 86040, de esta ciudad de Villahermosa, Centro, Tabasco.
- 2.6 En términos de los artículos 3, 6, 7, 20 y 26 fracción I de la Ley Orgánica de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, así como los artículos 19, 22, 53 fracción IV, 74 fracción III y 75 de su Estatuto General, su representante puede realizar toda clase de actos jurídicos y celebrar los contratos que requiera para el ejercicio de sus funciones, atribuciones y fines esenciales.
- 2.7 El Mtro Jorge Membreño Juárez, también cuenta con facultades para celebrar el presente contrato a través del Acuerdo Rectoral que delega funciones específicas al titular de la Secretaría de Servicios Administrativos de la UJAT de fecha 05 de agosto de 2020, publicado en la Gaceta Juchimán, Suplemento 29 de fecha 07 de agosto de 2020.
- 2.8 Que conocen el inmueble materia de este contrato, así como el estado de construcción en que lo reciben, excluyendo los vicios ocultos que pueda presentar el inmueble durante el uso y goce del mismo.



- 2.9 Que su representada utilizará el inmueble exclusivamente para instalar oficinas, bodega y patio de maniobras.
- 2.10 Que los recursos para cumplir con las obligaciones de este contrato provienen de la fuente de financiamiento 1103 Recursos Universitarios.

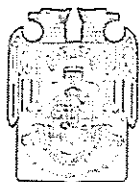
3.- "LAS PARTES" MANIFIESTAN:

- 3.1. Conviniendo a los intereses de "las partes" y reconociéndose previamente la legitimación de cada uno, están de acuerdo en celebrar por escrito el presente contrato de conformidad con lo previsto por el artículo 2664 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de Tabasco vigente; con el ánimo de evitar una controversia futura y regular la relación de las partes respecto al inmueble que antes se menciona.
- 3.2. En el presente contrato no existe dolo, error, mala fe o cualquier otro vicio de la voluntad, por lo que expresamente renuncian a invocarlas en cualquier tiempo.
- 3.3. Se reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración de este contrato y expresamente convienen someterse a las obligaciones contenidas en las siguientes:

CLAU S U L A S

PRIMERA.- EL ARRENDADOR entrega a "LA UNIVERSIDAD" y ésta recibe en tal concepto, en perfectas condiciones de uso y a su entera satisfacción una bodega con 834 mts.² en la planta baja, 487 mts.² en la planta alta del inmueble ubicado en Periférico Carlos Pellicer Cámara # 665, Colonia Miguel Hidalgo, Centro, Villahermosa, Tabasco.

PRIMERA BIS.- "La Universidad" recibe el inmueble con instalaciones eléctricas e hidráulicas, una bomba sumergible de 6" incluyendo su tablero de control, con su carcamo para descarga al río, por lo que cualquier desperfecto de los mismos, causados por culpa o negligencia de "La Universidad", correrá a su cargo.



SEGUNDA.- "La Universidad" se obliga a pagar al arrendador por concepto de renta mensual la cantidad de \$85.000.00 (ochenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), menos la retención del Impuesto Sobre la Renta (ISR).

"La Universidad" pagará en moneda nacional, la cantidad convenida como renta de la localidad mencionada en la primera cláusula, por mes adelantado como fecha de pago los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del arrendador o de quien sus derechos represente a partir de la fecha en que entre en vigor el presente contrato.

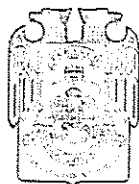
SEGUNDA BIS.- El monto por concepto de renta será pagado a "El Arrendador" por medio de transferencia bancaria a la cuenta [NOTA 1] con clabe interbancaria número [NOTA 1] a favor de Pedro Agustín Gutiérrez Santos [NOTA 1]

En caso de transferencia bancaria "La Universidad" deberá comunicar a "El Arrendador", por medio de alerta o correo electrónico del depósito.

TERCERA.- En caso de que "La Universidad" incurra en mora en sus pagos en el lugar y tiempos convenidos, deberá pagar a "El Arrendatario" un interés del 6% mensual aplicándose al día siguiente que incurra en mora, sobre las cantidades que dejó de pagar hasta la fecha en que las liquide y los abonos que en su caso hiciere. Si "El Arrendador" los acepta se aplicarán primero a intereses y posteriormente a capital.

TERCERA BIS.- "La Universidad" se obliga a cubrir a "El Arrendador", la renta del inmueble arrendado, aún después de haber terminado el presente contrato y entregado el inmueble, si la posesión y acceso al mismo fueren impedidos o interrumpidos, por asuntos sindicales, obrero-patronales, emplazamientos a huelga, huelgas, cuestiones fiscales, adeudos fiscales, residuos o materiales peligrosos de acuerdo con la ley de la materia o bien clausura por cualquier autoridad judicial o administrativa siempre y cuando esta situación sea imputable a "La Universidad" y a la actividad que desempeña.

CUARTA.- Cuando "La Universidad" cubra el importe de la renta mensual con un cheque y este sea devuelto, el arrendador se reserva el derecho de cobrar el 20%



sobre documentos devueltos en los términos del artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

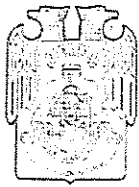
QUINTA.- "Las Partes" convienen en que, la renta se incrementará anualmente con base al incremento señalado por la inflación más dos puntos, publicado por el banco de México.

SEXTA.- "Las Partes" pactan que la duración del presente contrato será de dos meses forzoso para "El Arrendador" y voluntario para "La Universidad", empezando a surtir efecto a partir del día 01 de enero de 2023 y terminando el 28 de febrero de 2023, pudiendo prorrogarse por el periodo que las partes acuerden.

"La Universidad" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato sin responsabilidad alguna, para lo cual dará aviso por escrito en el domicilio de "El Arrendador" con diez días de anticipación a la desocupación del inmueble.

SÉPTIMA.- "Las Partes" pactan que si "La Universidad" no desocupa el inmueble o no lo entrega a "El Arrendador" al término de la vigencia del presente contrato, siempre y cuando no se haya firmado otro, dará motivo a que se le aplique un incremento del 20% sobre la renta mensual estipulada en el contrato por concepto de renta, durante el plazo en el que el inmueble fue ocupado fuera de la vigencia del contrato y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble, sin que por ello se entienda prórroga o renovación del contrato. Este incremento se hará efectivo por el solo retraso en la entrega del bien arrendado.

OCTAVA.- "Las partes" convienen que para efectos de este contrato, se mantendrá en calidad de DEPÓSITO EN GARANTÍA la cantidad de \$170,000(ciento setenta mil pesos 00/100 m.n.), que fue establecida en el Contrato de Arrendamiento señalado en el punto primero de Antecedentes. Dicha cantidad será conservada por el ARRENDADOR para garantizar el cumplimiento de todos los pagos de LA UNIVERSIDAD en el entendido de que será retenida hasta que se devuelva el inmueble en buenas condiciones y se compruebe que no reporta adeudos por consumos de energía eléctrica, teléfono, licencia municipal, renta y que el inmueble no tenga daños que hayan sido causados por negligencia del ARRENDATARIO, salvo el deterioro normal por el uso del inmueble; en caso de ocurrir se le restará del



depósito la suma de dichos adeudos, posterior a la inspección y/o en su caso reparación de lo anterior, se devolverá del depósito.

NOVENA.- El inmueble objeto de este contrato será destinado por "La Universidad" para instalar oficinas, bodega y patio de maniobras, quedando facultado por "El Arrendador" para efectuar las adaptaciones que sean necesarias siempre y cuando no afecten la estructura o fachada del mismo. "Las partes" convienen expresamente en que las mejoras que "La Universidad" realice quedarán a beneficio del inmueble.

Queda prohibido a "La Universidad" hacer variación alguna al inmueble aún con el carácter de mejora sin el previo consentimiento por escrito de "El Arrendador". Cualquier propuesta de modificación no debe dañar la estructura del inmueble. "El arrendador" recibirá la propuesta de adecuación misma que será contestada en tres días, en caso de observación, si ésta es solventada a juicio de "El Arrendador" otorgará el permiso por escrito correspondiente.

Cualquier tipo de mejora que realice "La Universidad" será a beneficio del inmueble, sin posibilidad de reembolso o aplicación de la misma a rentas.

DECIMA.- "La Universidad" se obliga a mantener el inmueble objeto del arrendamiento en el estado en que lo recibe durante el término de vigencia del presente contrato y en su caso a realizar a su costa las reparaciones que por deterioro en el uso normal del mismo fueren necesarias. Dichas reparaciones serán hechas de común acuerdo con "El Arrendador" y sin alterar la estructura arquitectónica del inmueble.

"La Universidad" se obliga a devolver el inmueble en las condiciones en que lo recibió conforme al primer contrato celebrado por las partes, restableciéndolo a su estado original. Cualquier adecuación que realice "La Universidad" aún y con el consentimiento de "El Arrendador", deberá retirarse en caso de solicitarlo "El Arrendador".

DECIMA PRIMERA.- Queda prohibido a "La Universidad" subarrendar todo o en partes, de ceder los derechos de este contrato, así como traspasar el inmueble, salvo autorización previa y por escrito de "El Arrendador".

DECIMA SEGUNDA.- Queda prohibido a "La Universidad" como a las personas que laboren en dicho inmueble introducir al interior del local, materiales inflamables y todo



tipo de objetos que puedan ser peligrosos, así como explosivos a efectos de conservar en buen estado el bien inmueble. Obligándose "La Universidad" a indemnizar a "El Arrendador" de cualquier daño o deterioro que se le cause a dicho inmueble. Si se llegare a suscitar el hecho con antelación "La Universidad" será responsable por daños a los colindantes.

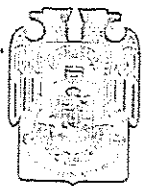
DECIMA TERCERA.- "La Universidad" se obliga a contratar un seguro contra incendio sobre el inmueble arrendado y entregar copia de la póliza de seguro contra incendios en el inmueble a "El Arrendador".

DECIMA CUARTA.- "El Arrendador" no es responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca "La Universidad" en el inmueble.

DECIMA QUINTA.- "Las Partes" pactan que serán causas de rescisión de contrato, además de las establecidas por la ley las siguientes:

- A. *El no pagar más de dos rentas en el lugar y plazos convenidos.*
- B. *Destinar el inmueble a un uso diferente al convenido, o que el uso de suelo no se permita que sea utilizado para otros fines convenidos.*
- C. *Guardar en el inmueble sustancias peligrosas, explosivas o inflamables.*
- D. *El causar daños al inmueble por culpa o negligencia de "La Universidad", sin que sean reparados los mismos en un término de treinta días, salvo el deterioro normal que por el simple uso se presente.*
- E. *La disolución o liquidación de "La Universidad".*
- F. *"El Arrendador" por causa justificada impida el uso y goce del inmueble arrendado.*

DÉCIMA SEXTA.- "La Universidad" se obliga a pagar a su costa todos y cada uno de los servicios públicos que requiera en el inmueble como SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONIA, INTERNET, AGUA POTABLE y cualquier otro que contrate. Deberá cada mes remitir a "El Arrendador", copia del pago efectuado por los servicios contratados.



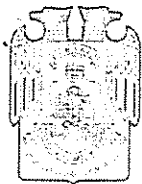
DÉCIMA SÉPTIMA: Relaciones Laborales. "Las Partes" reconocen que la presente relación es de carácter puramente civil de arrendamiento, y por lo tanto admiten, que entre ellas no existe relación laboral alguna, ni entre el personal doméstico o temporal que labore o contrate "La Universidad" en el inmueble arrendado; por lo tanto, "Las Partes" se obligan a deslindar de toda responsabilidad una a la otra respecto de cualquier reclamación o demanda sea de materia laboral, fiscal, penal, mercantil, civil, administrativa o cualquier otra entablada por tal concepto.

Por lo tanto, "El Arrendador" no es responsable de los trabajadores que contrate "La Universidad". Para el caso que "El Arrendatario" no cumpla con su obligación de deslindar legalmente a "El Arrendador" de dichas controversias legales, "La Universidad" se obliga pagarle a "El Arrendador" todos los gastos y costas que esta erogue para deslindar su responsabilidad de las relaciones entre "La Universidad" y sus trabajadores, incluyéndose los honorarios profesionales del abogado respectivo.

DÉCIMA OCTAVA.- "Las Partes" convienen que toda controversia derivada de este contrato o que guarde relación con él, incluida cualquier cuestión relativa a su existencia, validez, terminación, interpretación o ejecución, se someterá para su resolución a mediación, ante el Centro de Acceso a la Justicia Alternativa del Poder Judicial del Estado de Tabasco. si la mediación resultare infructuosa, la controversia será resuelta por los tribunales competentes. En el entendido de que será requisito de procedibilidad para poder ejercitar acción legal ante tribunales, el agotar la vía conciliatoria o medios alternativos de solución de controversias, todo ello bajo el espíritu de poder procurar solucionar la controversia de una manera amigable y sólo cuando se haya agotado esta vía, entonces la controversia podrá resolverse ante un órgano jurisdiccional.

DÉCIMA NOVENA.- "Las Partes" convienen que en caso de cualquier controversia respecto a la interpretación, validez y ejecución del presente contrato se someterán a la legislación aplicable al Estado de Tabasco, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudieran corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por la ubicación de sus bienes, ambas partes declaran conocer todas las formas legales citadas en el presente contrato.

Leído que fue el presente contrato, enteradas y conformes las partes de su contenido y alcance legal lo firman por triplicado en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, el día 18 de enero del año dos mil veintitres.



UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO

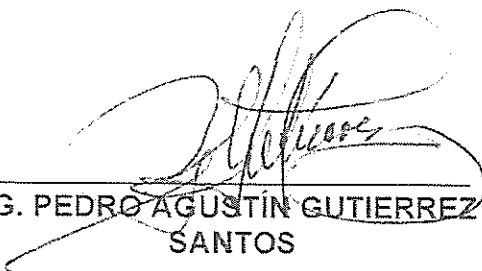
"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

SECRETARÍA
DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS



"EL ARRENDADOR"

POR "LA UNIVERSIDAD"


ING. PEDRO AGUSTÍN GUTIERREZ
SANTOS


MTRO. JORGE MEMBREÑO
JUÁREZ
Secretario de Servicios
Administrativos


REVISIÓN LEGAL

DR. RODOLFO CAMPOS MONTEJO
Abogado General

NOTA 1
LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS
PERSONALES

ARTÍCULO 21.- Se consideran Datos
Personales:

I. Los datos propios de una persona física
identificada o identificable relativos a:

- a). Origen étnico o racial;
- b). Características físicas;
- c). Características morales;
- d). Características emocionales;
- e). Vida afectiva;
- f). Vida familiar;
- g). Domicilio;
- h). Número Telefónico de conexión física,
celular o satelital;
- i). Correo electrónico o Dirección del Protocolo
de Internet o IP.
- j). Patrimonio;
- k). Ideología;
- l). Afiliación política;
- m). Creencia o convicción religiosa;
- n). Estado de salud física;
- o). Estado de salud mental;
- p). Información financiera;
- q). Preferencia sexual; y
- r). Otros análogos que afecten su intimidad.
(RCF, CURP, CLAVES BANCARIAS, EDAD)

