



**UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO**

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

**SECRETARÍA DE
SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS**



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA UNIVERSIDAD JUÁREZ AUTÓNOMA DE TABASCO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. ALEJANDRINO BASTAR CORDERO, ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARIA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA UNIVERSIDAD", Y POR LA OTRA LA ARQ. MARÍA IRENE LÓPEZ MANRIQUE, EN CALIDAD DE USUFRUCTUARIA Y LA C. MARÍA IRENE ABDÓ LÓPEZ EN SU CALIDAD DE PROPIETARIA A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA "LAS PARTES", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

1.- De "EL ARRENDADOR":

- 1.1. Ser personas físicas en pleno ejercicio de sus derechos, con capacidad jurídica para celebrar el presente contrato, quienes se identifica con credencial para votar folio y expedidas por el Instituto Nacional Electoral.
- 1.2. Ser propietaria y usufructuaria del bien inmueble ubicado en la calle Ignacio Zaragoza número 720 (antes no. 729), de la Colonia Centro, Villahermosa, Tabasco, tal y como lo demostramos con Escritura Pública número 15,161 Volumen 187, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Ocaña Andrade, Notario Público adscrito de la Notaría Pública número 4 en el Municipio de Cárdenas Tabasco.
- 1.3. Estar inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la cédula número
- 1.4. Por las características propias del inmueble antes referido, permite que sea utilizado para el acondicionamiento, operación y funcionamiento de la Casa



**UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO**

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

**SECRETARÍA DE
SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS**



2024
**Felipe Carrillo
PUERTO**

Universitaria del Agua de la Universidad de acuerdo a lo estipulado en este contrato.

- 1.5. Para los efectos del presente contrato, nuestro domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y avisos es en Av. Samarkanda número 102, Fraccionamiento Campestre C.P. 86037, Villahermosa, Centro, Tabasco.
- 1.6. El inmueble no se encuentra arrendado.
- 1.7. Que es nuestro deseo dar en arrendamiento a La Universidad el uso y goce temporal del inmueble antes descrito, a través de la figura jurídica del arrendamiento para el acondicionamiento, operación y funcionamiento de la Casa Universitaria del Agua, 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 Que el **Lic. Alejandrino Bastar Cordero**, es Encargado del Despacho de la Secretaría de Servicios Administrativos, tal como lo acredita con el nombramiento del 23 de enero de 2024, 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 8089, volumen 97 de fecha 13 de febrero de 2024, 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 Inciso a 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, 23 fracción I y 26 fracción I de la Ley Orgánica de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, así como los artículos 19, 74 fracción V 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 Conocer 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.
- 2.8 Que su representada utilizará el inmueble exclusivamente para instalar, acondicionar, operación y funcionamiento de la Casa Universitaria del Agua.
- 2.9 Que los recursos para cumplir con las obligaciones de este contrato provienen de la fuente de financiamiento 11010011 Subsidio Federal 2024 y los años siguientes serán cubiertos indistintamente con subsidio federal, estatal o 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:

C L A U S U L A S

PRIMERA. - EL ARRENDADOR entrega en arrendamiento a "LA UNIVERSIDAD" y ésta recibe en tal concepto, en perfectas condiciones de uso y disfrute a su entera satisfacción el bien inmueble descrito en el numeral 1.2. de declaraciones de El Arrendador, para la instalación, adecuación, acondicionamiento, operación y funcionamiento de la Casa Universitaria del Agua.

"La Universidad" recibe el inmueble con instalaciones eléctricas e hidráulicas, 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 \$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 m.n.), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), menos la retención del Impuesto Sobre la Renta (ISR), los cuáles serán cubiertos con la fuente de financiamiento 11010011 Subsidio Federal 2024 y los años siguientes indistintamente con subsidio federal, estatal o recursos universitarios.

El monto por concepto de renta será pagado a "El Arrendador" por medio de transferencia bancaria a la cuenta número Inciso c de la institución bancaria Scotiabank, con clave interbancaria número Inciso d de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, a Nombre de "El Arrendador".



**UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO**

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

**SECRETARÍA DE
SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS**



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

TERCERA. - "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 10% 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, publicado por el banco de México.

SEXTA. - "Las Partes" acuerdan que la duración y vigencia del presente contrato será a partir del 01 de junio de 2024 y concluye el 31 de diciembre de 2029, forzoso para "El Arrendador" y voluntario para "La Universidad", 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 15 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 3% 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



**UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO**

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

**SECRETARÍA DE
SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS**



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, La Universidad hace entrega en calidad de DEPÓSITO EN GARANTÍA la cantidad de \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 m.n.), cantidad equivalente a 1 (un) mes de renta contra recibo simple separado por este concepto. El cual será cubierto con recurso universitario fondo 1103. "El Arrendador" se obliga concluido este contrato de arrendamiento a reintegrar a "La universidad" la cantidad total de \$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 m.n.), otorgada en depósito.

La devolución del depósito en garantía deberá tener lugar al término del último plazo pactado con un máximo de treinta (30) días posteriores al día de desocupación y entrega del inmueble por parte de "La universidad" en los términos y condiciones previstos en este contrato. salvo acuerdo por escrito de las partes, esta cantidad entregada como depósito en garantía en ningún caso será aplicada al pago de la renta ni tampoco devengará algún tipo de interés.

NOVENA. - El inmueble objeto de este contrato será destinado por "La Universidad" para la instalación, adecuación, acondicionamiento, operación y funcionamiento de la "Casa Universitaria del Agua", quedando facultado y autorizado por "El Arrendador" para efectuar las adaptaciones, modificaciones, instalaciones y construcciones que sean necesarias para su buen funcionamiento, siempre y cuando no afecten la estructura del mismo. "Las partes" convienen expresamente en que las mejoras que "La Universidad" realice, quedarán a beneficio del inmueble, sin posibilidad de reembolso o aplicación de la misma a rentas.

DECIMA.- Salvo lo señalado en la cláusula anterior, "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, 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, 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.- "El Arrendador" no es responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca "La Universidad" en el inmueble.

DECIMA CUARTA.- "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.*



UNIVERSIDAD JUÁREZ AUTÓNOMA DE TABASCO

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

SECRETARÍA DE
SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS



La Universidad podrá rescindir el presente contrato de manera anticipada, dando aviso Al Arrendador con 15 días naturales de anticipación, a la fecha programada para la desocupación del inmueble.

DÉCIMA QUINTA. - "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 SEXTA.- 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 fijo 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 alguna de las partes no cumpla con su obligación de deslindar legalmente a la otra de dichas controversias legales, la parte afectada se obliga a pagar todos los gastos y costas que esta erogue para deslindar su responsabilidad de las relaciones laborales entre los trabajadores, incluyéndose los honorarios profesionales del abogado respectivo.

DÉCIMA SEPTIMA. - "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.



**UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO**

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

**SECRETARÍA DE
SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS**



2024
**Felipe Carrillo
PUERTO**

DÉCIMA OCTAVA. - "Las Partes" convienen que en caso de cualquier controversia respecto a la interpretación, validez y ejecución del presente contrato se someterán a los tribunales competentes en la ciudad de Villahermosa, 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 01 de junio del año dos mil veinticuatro.

"EL ARRENDADOR"

**ARQ. MARÍA IRENE LÓPEZ
MANRIQUE**

POR "LA UNIVERSIDAD"

**LIC. ALEJANDRINO BASTAR
CORDERO**

Encargado del Despacho de la
Secretaría de Servicios
Administrativos

REVISIÓN LEGAL

**DR. RODOLFO CAMPOS
MONTEJO**
Abogado General



REGISTRADO BAJO EL

NUMERO 114 TOMO III

LIBRO DE Contrato 2024

FECHA 08-08-2024

REVISADO
ABOGADO GENERAL