



## 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 EL LIC. **MANUEL ALBERTO PINTO CASTELLANOS**, 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 07 de marzo del año dos mil veinticuatro "La Universidad" y "El Arrendador", celebraron Contrato de Arrendamiento, con una vigencia de un año (1) año, el cual concluyó el 31 de diciembre de 2024, cuyo objeto comprende el arrendamiento para el uso y goce temporal del inmueble ubicado en la avenida universidad número 224 de la colonia José María Pino Suárez, C.P. 86029, Villahermosa, Tabasco, domicilio donde se encuentra establecida la Coordinación General de los Servicios Médicos de "La Universidad".
2. Que es voluntad de "La Universidad" y de "El arrendador" continuar con el arrendamiento del inmueble ubicado 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 **a) INE** expedida por el Instituto Nacional Electoral.



- 1.2. Que la legítima propietaria del inmueble es la C. Adriana del Carmen Estrada Rodríguez, pero mediante Contrato de Comodato protocolizado a través de escritura pública número 1437 volumen XII de fecha 15 de mayo de 2014, otorgado ante la fe del Lic. Ernesto Ventre Sastré, Notario Público número tres y del patrimonio inmobiliario federal con adscripción en el Municipio de Nacajuca el C. Manuel Alberto Pinto Castellanos está legalmente facultado para dar en arrendamiento el inmueble de referencia.
- 1.3. Que el inmueble que se da en arrendamiento se encuentra ubicado en la Avenida Universidad número 224 de la colonia José María Pino Suárez de esta ciudad de Villahermosa, Tabasco, constante de una superficie de 1,492.36 metros cuadrados (mil cuatrocientos noventa y dos metros treinta y seis centímetros cuadrados); localizado dentro de las medidas y colindancias siguientes: al noreste 24.00 metros con avenida universidad; al suroeste 24.00 metros con propiedad particular; al sureste 61.20 metros con propiedad de Leticia Gutiérrez Calcáneo y al noroeste 60.40 metros con propiedad de Jesús V. Estrada Rodríguez. En el cual se encuentra una superficie construida destinada a casa habitación de 251.00 metros cuadrados (doscientos cincuenta y un metros cuadrados), como lo demuestra con copias de la escritura pública número 1355 (mil trescientos cincuenta y cinco) volumen número XI, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Ventre Sastré notario público número 3 y del patrimonio inmobiliario federal con adscripción en la ciudad de Nacajuca Tabasco, inmueble que se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio.
- 1.4. 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.
- 1.5. Que su Registro Federal de Contribuyente es **b) RFC**
- 1.6. Para los efectos del presente contrato, tener su domicilio para oír y recibir toda **c) Domicilio**
- 1.7. El inmueble no se encuentra arrendado.





## 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 Secretaria 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 0452045284007 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, 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 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.
- 2.8 Que su representada utilizará el inmueble exclusivamente para instalar las oficinas administrativas para el buen funcionamiento de la Coordinación General de los Servicios Médicos.
- 2.9 Que los recursos para cumplir con las obligaciones de este contrato provienen de la **fuentes de financiamiento 11010012 Subsidio Federal 2025.**

3.- "Las Partes" manifiestan:

- 3.1. Conviniendo a sus intereses 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:

CLAUSULAS

**PRIMERA.** "El Arrendador" da en arrendamiento y "La Universidad" recibe a su entera conformidad, el inmueble ubicado en la Avenida Universidad número 224 de la Colonia José María Pino Suárez, Código Postal 86029, Villahermosa, Tabasco, el cual quedo descrito en el punto 1.3 del capítulo de declaraciones.





**SEGUNDA.-** La vigencia del presente contrato de arrendamiento es de un (1) año, a partir del día uno (01) de enero al 31 de diciembre de 2025, siendo este plazo forzoso para "El Arrendador" y voluntario para "La Universidad", pudiendo prorrogarse por el periodo que las partes acuerden.

**TERCERA.-** "La Universidad" podrá darlo por terminado anticipadamente, para lo cual dará aviso por escrito en el domicilio de "El Arrendador" con un mes de anticipación a la desocupación del inmueble.

**CUARTA.** El destino del inmueble será única y exclusivamente para las oficinas administrativas de la Coordinación General de los Servicios Médicos de "La Universidad", siendo causal de vencimiento anticipado, cualquier contravención a lo anterior.

**QUINTA. -** "La Universidad" se obliga a pagar a "El Arrendador" por concepto de renta lo siguiente: para los meses de enero y febrero, la cantidad de \$139,367.93 (ciento treinta y nueve mil trescientos sesenta y siete pesos 93/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), menos la retención del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y para los meses de marzo a diciembre la cantidad de \$145,238.58 (Ciento cuarenta y cinco mil doscientos treinta y ocho pesos 58/100 m.n.42/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), menos la retención del Impuesto Sobre la Renta (ISR).

La renta mensual aumentará automáticamente en el porcentaje que varíe la inflación del año completo inmediato anterior de acuerdo al índice nacional de precios al consumidor que marque el banco nacional de México.

**SEXTA.** El pago de la renta correspondiente a este contrato se efectuará a través de

d) Cuenta Bancaria

Para tales efectos "El Arrendador" deberá entregar el recibo fiscal el cual deberá contener todos y cada uno de los requisitos fiscales correspondientes, autorizando a



"La Universidad" para que, en caso de omitir su entrega, le sean retenidos los pagos a su favor, hasta que cumpla con las omisiones fiscales.

**SEPTIMA.** "Las partes" están de acuerdo, que el inmueble otorgado en arrendamiento, podrá mediante simple notificación por escrito dada a "La Universidad", cederse, enajenarse, donarse, subrogarse, solicitar créditos, hipotecar, fideicomitir, heredar y/o celebrar cualquier otro acto, por "El Arrendador", sin que ello amerite obtener el consentimiento expreso o por escrito de "La Universidad".

**OCTAVA.** Expresa "El Arrendador" que el inmueble motivo de este contrato, se encuentra libre de adeudos por concepto del uso de los servicios de agua potable y electricidad. "La Universidad" manifiesta que estos servicios se continuaran cubriendo en los tiempos que la suficiencia presupuestal de "la universidad" lo permita y tendrá la obligación de dejar al corriente el pago de los mismos, en la fecha de desocupación del inmueble arrendado.

Concluido el arrendamiento "La Universidad" deberá comprobar fehacientemente haber cubierto todos los pagos de servicios con los últimos dos recibos pagados de agua potable y energía eléctrica y demás servicios contratados con que cuente el inmueble actualmente y aquellos que pudiera llegar a contratar de los que se entregará copia a "El Arrendador".

**NOVENA.** Convienen "Las Partes" que la falta de pago de una o más de las rentas, o no pago de los servicios correspondientes de energía eléctrica o cualquiera de las obligaciones aquí establecidas y/o las establecidas en el Libro Quinto Título Séptimo Capítulo II y III del Código Civil en vigor en el Estado de Tabasco, será causa suficiente para dar por terminado anticipadamente el presente contrato.

**DÉCIMA.** "La Universidad", no podrá traspasar, ceder y/o subarrendar el inmueble arrendado por virtud de este instrumento, sin embargo y para el evento de que se apruebe el subarriendo del bien, "Las Partes" están de acuerdo en que "La Universidad", se constituye en obligado solidario de las obligaciones que aquí se contienen, renunciando a los beneficios de orden y exclusión que prevé la ley civil sustantiva vigente en el Estado de Tabasco.

**DÉCIMA PRIMERA.** "Las Partes" acuerdan que, para efectos de este contrato, continua en calidad de depósito en garantía la cantidad de \$270,000.00 (Doscientos





setenta mil pesos 00/100 M.N.), que fue establecida en el contrato de arrendamiento que antecede, signándose contra recibo simple separado por este concepto.

"El Arrendador" se obliga concluido este contrato de arrendamiento a reintegrar a "La Universidad" la cantidad total de \$270,000.00 (Doscientos setenta mil pesos 00/100 M.N.), otorgada en depósito siempre y cuando no se adeuden rentas y los servicios de energía eléctrica y agua potable, así como los demás servicios que hubiere contratado se encuentren libres de adeudo.

La devolución del depósito en garantía deberá tener lugar al término del último plazo pactado con un máximo de sesenta (60) 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.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Toda mejora que realice "La Universidad" sobre el inmueble en cuestión quedará a beneficio de "El Arrendador", sin que "La Universidad" tenga derecho a reembolso alguno, a excepción de aquellas mejoras que por su propia naturaleza tengan que ser desinstaladas o desmontadas del inmueble y que corresponden al patrimonio de "La Universidad" como aires acondicionados, cortinas racks de cableados entre otros. "La Universidad" no realizara ningún reembolso a "El Arrendador" por este concepto. Todas las modificaciones o instalaciones adicionales, que pretenda hacer "La Universidad" deberán ser previamente aprobadas por "El Arrendador". Las mejoras, modificaciones y/o instalaciones referidas en la presente cláusula no implican las reparaciones destinadas a la conservación del bien arrendado y sus accesorios.

En caso de que "La Universidad" solicite por escrito a "El Arrendador" una reparación y esta no sea realizada en el transcurso de diez días hábiles, "La Universidad" podrá llevar a cabo la reparación y el importe erogado por ese concepto será restado al importe del siguiente mes de renta. El monto será amparado por la factura que exhiba "La Universidad" del proveedor que haya realizado la reparación.

En el supuesto de que "La Universidad" solicite por escrito a "El Arrendador" una reparación, y esta no sea atendida con posterioridad a los diez días mencionados en el párrafo anterior y ello dé como resultado el deterioro, menoscabo, pérdida parcial o





total de mobiliario, equipo de cómputo, impresoras, scanners, material de papelería, equipo médico o cualquier otro bien mueble propiedad de "La Universidad", se dará aviso por escrito a "El Arrendador" quien repondrá el bien o bienes que se hubieran perdido por la falta de atención de éste en realizar la reparación. La reposición se hará con un bien de características similares o superiores a las originales, en un plazo no mayor a quince días hábiles a partir de la notificación.

**DÉCIMA TERCERA.** Será responsabilidad de "La Universidad" apearse a las leyes y reglamentos ambientales vigentes y operar dentro de las normas oficiales mexicanas aplicables, quedando desde este momento "El Arrendador" exento de cualquier responsabilidad por esta omisión por parte de "La Universidad" que llegare a ocurrir, liberando en todo momento de responsabilidad alguna a "El Arrendador", lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

**DÉCIMA CUARTA.** "El Arrendador" autoriza expresamente a "La Universidad" llevar a cabo las acciones necesarias y a instalar los equipos y demás activos o elementos que sean necesarios para continuar con la correcta realización de las actividades de "La Universidad" en el lugar a donde éste último a criterio propio juzgue conveniente siempre y cuando no se interfiera con la reglamentación que para tales efectos tengan dispuestas las autoridades federales, estatales y/o municipales, los cuales al momento de desocupar podrá desinstalarlos y llevárselos consigo.

**DÉCIMA QUINTA.** "Las partes" manifiestan que en la celebración de este contrato de arrendamiento, no existe lesión, error, dolo o violencia, ningún otro vicio reprobado por la ley que lo pudiera invalidar por lo que renuncian expresamente al ejercicio de las acciones o excepciones, derivadas de los mismos; para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en este contrato, se dará por terminado anticipadamente y se solicitará al juez del conocimiento la ejecución del mismo con sus consecuencias legales.

**DÉCIMA SEXTA.** El presente contrato podrá ser renovado o prorrogado por el tiempo que las partes determinen, siempre que "La Universidad" haya dado cabal cumplimiento al pago de las rentas pactadas, así como mostrar estar al corriente en el pago de los servicios con que cuenta el inmueble arrendado, tales como energía eléctrica o cualquier otro que hubiese contratado "La Universidad" y en caso de prórroga en la vigencia del presente contrato, el monto de la renta, será revisable anualmente y en todo caso podrá ajustarse tomando como referencia el índice





nacional de precios al consumidor que publica el Banco de México en el Diario Oficial de la federación o en el índice que en lo futuro oficialmente lo sustituya.

**DÉCIMA SEXTA.** "la Universidad" se compromete a entregar la llave del inmueble a "El Arrendador" en el momento de desocupar la localidad arrendada y se obliga a no hacer ninguna operación con terceros de traspaso de la llave.

**DÉCIMA SEPTIMA.** Para todo lo relacionado en la interpretación y cumplimiento de este contrato "Las partes" se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Villahermosa, Tabasco.

**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.** Para efectos del presente contrato las partes señalan como domicilios para oír y recibir toda clase de citas y notificaciones los siguientes:

A).- **"EL ARRENDADOR".** El ubicado en la Avenida Universidad número 242-, Colonia Casa Blanca, C.P. 86060, y quien se identifica con credencial para votar folio 0254047858879.

B).- **"EL ARRENDATARIO".** Avenida universidad s/n, Colonia Magisterial, C.P. 86040, Villahermosa, Centro, Tabasco.

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 31 de enero del año dos mil veinticinco.





**UNIVERSIDAD JUÁREZ  
AUTÓNOMA DE TABASCO**

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

**SECRETARÍA DE  
SERVICIOS  
ADMINISTRATIVOS**



**"EL ARRENDADOR"**

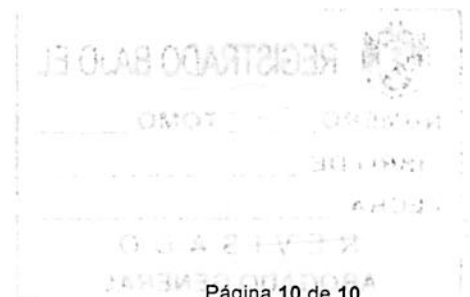
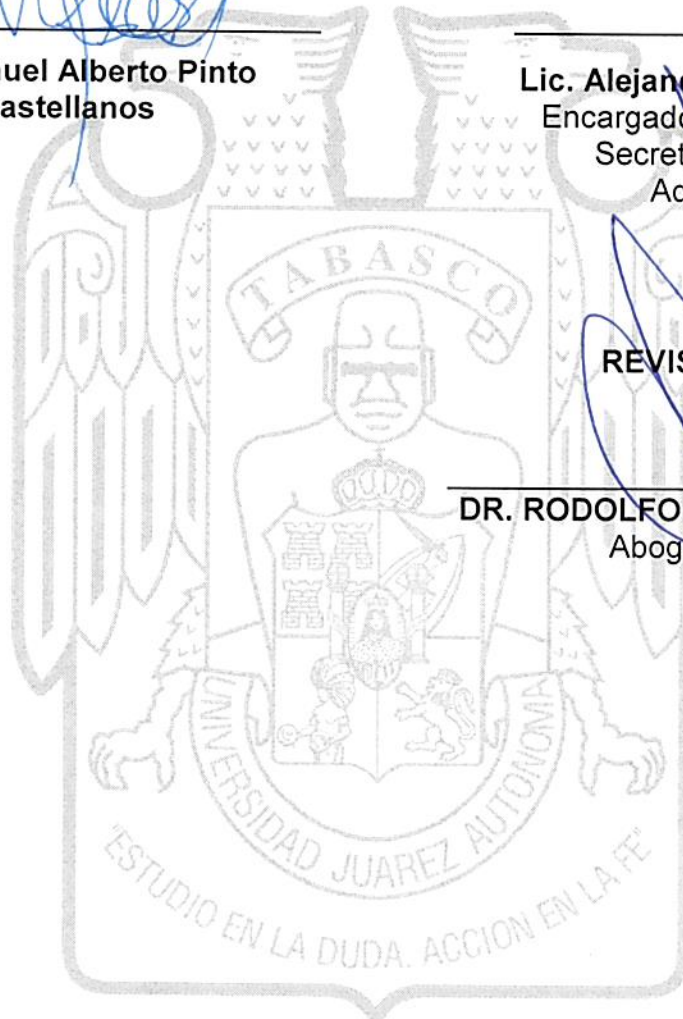
**POR "LA UNIVERSIDAD"**

**Lic. Manuel Alberto Pinto  
Castellanos**

**Lic. Alejandrino Bastar Cordero**  
Encargado del Despacho de la  
Secretaría de Servicios  
Administrativos

**REVISIÓN LEGAL**

**DR. RODOLFO CAMPOS MONTEJO**  
Abogado General







REGISTRADO BAJO EL

NÚMERO 01 TOMO III

LIBRO DE Fondo Federal

FECHA 31 enero 2025

REVISADO

ABOGADO GENERAL