

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 1 DE MAYO DE 2014 (EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **COMERCIAL LEBASI, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA SEÑORA **LELIA CLAUDIA DE GUADALUPE BARTLETT DÍAZ** EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE LA **UNIVERSIDAD JUÁREZ AUTÓNOMA DE TABASCO** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL M.A. **RUBICEL CRUZ ROMERO** EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- El ARRENDADOR en este acto declara que:

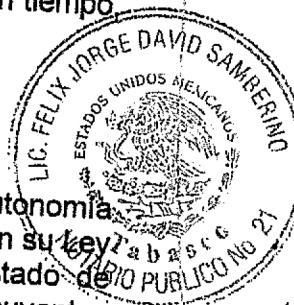
- 1.1 Es una sociedad anónima de capital variable constituida conforme a las leyes mexicanas de acuerdo con la escritura pública número 2,338 de fecha 15 de octubre de 1975, otorgada ante la fe del Lic. Payambé López Falconi, notario público número 13 del Estado de Tabasco, y que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes número CLE751015657, con capacidad para obligarse en términos del presente CONTRATO.
- 1.2 Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente CONTRATO y que dichas facultades no le han sido revocadas, limitadas o modificadas a la fecha del presente CONTRATO.
- 1.3 Es el único y legítimo propietario del Centro Comercial conocido comercialmente como "Plaza Framboyanes" ubicado en calle Ébanos número 112, Fraccionamiento Framboyanes, Villahermosa, Tabasco, (el "CENTRO COMERCIAL").
- 1.4 Que dentro del CENTRO COMERCIAL se encuentran los locales números 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26 con una superficie total aproximada de 334 metros cuadrados, mismos que se detallan en el plano que se adjunta al presente Contrato como **Anexo A**, (en lo sucesivo los "LOCALES COMERCIALES").
- 1.5 Para la debida administración, operación y funcionamiento del CENTRO COMERCIAL existe un reglamento de administración, operación y funcionamiento, (el cual, según se modifique de tiempo en tiempo, se le denominará el "REGLAMENTO"), mismo que se adjunta al presente CONTRATO como **Anexo B**, y que para la operación de los LOCALES COMERCIALES y cualquier adecuación y remodelación de los mismos existe un manual de adecuaciones, remodelaciones y reparaciones (el cual, según se modifique de tiempo en tiempo, se denominará el "MANUAL"), mismo que se adjunta al presente CONTRATO como **Anexo C**.
- 1.6 Es su voluntad dar en arrendamiento al ARRENDATARIO los LOCALES COMERCIALES descritos en el punto 1.4 de este apartado, sujeto a los términos y condiciones del presente CONTRATO, con el objeto de que los utilice exclusivamente al giro de oficinas administrativas, en el entendido que dicho giro se deberá realizar en cumplimiento de lo



establecido en la legislación vigente, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo en cumplimiento al REGLAMENTO y al MANUAL.

II. El ARRENDATARIO en este acto declara que:

- 2.1 Es un organismo público descentralizado del Estado de Tabasco con autonomía constitucional, personalidad jurídica y patrimonio propios, tal y como se prevé en su Ley Orgánica publicada mediante Decreto 0662, en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco, de fecha 19 de diciembre de 1987, cuyo Registro Federal de Contribuyentes es UJA5801014N3.
- 2.2 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.
- 2.3 Que el M.A. Rubicel Cruz Romero, es Secretario de Servicios Administrativos de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, tal como lo acredita con el nombramiento de fecha 23 de enero de 2012, otorgado por el Doctor José Manuel Piña Gutiérrez, Rector de la Universidad, y que cuenta con las facultades amplias suficientes para celebrar el presente CONTRATO, mismas que le fueron otorgadas mediante la escritura pública número 3,973 volumen XIV, de fecha 27 de enero de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Leonardo de Jesús Sala Poisot, notario público número 32 y del Patrimonio Inmueble Federal de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. Copia de su identificación oficial, nombramiento y de su poder se adjunta al presente como **Anexo D**.
- 2.4 Que el Doctor Fernando Rabelo Hartmann, es el abogado general de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, tal y como lo acredita con el nombramiento de fecha 23 de enero de 2012, otorgado por el Doctor José Manuel Piña Gutiérrez Rector de la Universidad, y que cuenta con facultades amplias suficientes para celebrar el presente CONTRATO mismas que le fueron otorgadas mediante la escritura pública número 3,977, volumen XV de fecha 27 de enero de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Leonardo de Jesús Sala Poisot, notario público número 32 y del Patrimonio Inmueble Federal de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna. Copia de su identificación oficial, nombramiento y de su poder se adjunta al presente como **Anexo D**.
- 2.5 Para el cumplimiento de sus funciones y la realización de sus actividades, el ARRENDATARIO requiere en arrendamiento los LOCALES COMERCIALES descritos en el punto 1.4 del apartado I de las declaraciones del ARRENDADOR.
- 2.6 Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente CONTRATO, el ARRENDATARIO cuenta con un fondo de RECURSOS PROPIOS.



- 2.7 Señala como domicilio legal, para los efectos de este CONTRATO, el ubicado en Avenida Universidad s/n, Zona de la Cultura, colonia Magisterial, C.P. 86040, en la Ciudad de Villahermosa, Tabasco.
- 2.8 Conoce y está conforme con la ubicación, distribución, medidas, colindancias y condiciones de los LOCALES COMERCIALES.
- 2.9 Reconoce que los LOCALES COMERCIALES se encuentran ubicados dentro del CENTRO COMERCIAL y por lo tanto están sujetos al REGLAMENTO y al MANUAL, documentos que acepta haber leído, analizado y comprendido, obligándose a observarlos y cumplirlos en su totalidad, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo.
- 2.10 Es su voluntad y ha obtenido las autorizaciones legales necesarias (tanto internas como contractuales) para tomar en arrendamiento los LOCALES COMERCIALES sujetándose a los términos y condiciones del presente CONTRATO, con el objeto de utilizarlos para establecer en ellos única y exclusivamente el giro de oficinas administrativas de la mencionada universidad.
- 2.11 La actividad que realizará en los LOCALES COMERCIALES es lícita y se desarrollará conforme a la legislación federal y local aplicable, y que los hechos jurídicos que realiza y realizará en su domicilio fiscal y en los LOCALES COMERCIALES son y serán en cumplimiento a la legislación aplicable. Asimismo manifiesta que los recursos utilizados en su negocio, incluyendo para el pago de la RENTA de los LOCALES COMERCIALES conforme al presente Contrato, son de procedencia lícita y no provienen ni provendrán de delincuencia organizada, secuestro, robo de vehículos, trata de personas, o cualquier otro delito conforme a la legislación vigente.

Por lo tanto, en virtud de las consideraciones anteriores, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. Por medio del presente Contrato el ARRENDADOR entrega en arrendamiento los LOCALES COMERCIALES al ARRENDATARIO y por su parte el ARRENDATARIO los recibe y se obliga al cumplimiento total y oportuno de todas las disposiciones establecidas en el presente CONTRATO, el REGLAMENTO y el MANUAL.

SEGUNDA. Nombre Comercial y Giro. El ARRENDATARIO operará los LOCALES COMERCIALES bajo el nombre de Universidad Juárez Autónoma de Tabasco o su acrónimo "UJAT" y se obliga a destinarlos única y exclusivamente como oficinas administrativas de la mencionada universidad, razón por la cual le está absolutamente prohibido modificar dicho nombre, así como a destinar los LOCALES COMERCIALES a un giro y uso distinto del estipulado en esta Cláusula, quedando entendido por parte del ARRENDATARIO que el incumplimiento de lo pactado dará derecho al ARRENDADOR a rescindir el presente CONTRATO, como a hacer efectiva la pena convencional a que se refiere la Cláusula Décimo Séptima inciso (2).

El ARRENDATARIO declara bajo protesta de decir verdad que todos los nombres comerciales, marcas y cualquier otro derecho de propiedad intelectual que utilice para identificar a los LOCALES COMERCIALES o el negocio que desarrolle en los mismos son o serán de exclusiva propiedad o es o será licenciataria o franquiciataria legítima de los mismos.

TERCERA. Duración del Contrato. La duración del presente CONTRATO será de 2 (dos) años para ambas partes, contados a partir de la fecha de la firma del presente CONTRATO.

El ARRENDATARIO podrá renovar el presente CONTRATO, siempre y cuando sea en beneficio de ambas partes, mediante notificación por escrito al ARRENDADOR con cuando menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación al vencimiento de la vigencia del presente CONTRATO, siempre y cuando (i) el ARRENDATARIO se encuentre al corriente de todas sus obligaciones conforme a este CONTRATO, el REGLAMENTO y el MANUAL, y (ii) las partes se pongan de acuerdo en cuanto al nuevo monto de la RENTA, por lo que el ARRENDATARIO renuncia expresamente a lo dispuesto por el artículo 2742 del Código Civil para el Estado de Tabasco.

El ARRENDATARIO se obliga a desocupar los LOCALES COMERCIALES al término del presente CONTRATO ya sea al término del plazo o si se termina anticipadamente, sin necesidad de notificación alguna ni de desahucio y a entregarlo materialmente y a salvo al ARRENDADOR, con el solo demérito del tiempo y del uso normal de los LOCALES COMERCIALES. Todas las obras y mejoras que se hicieran a los LOCALES COMERCIALES por parte del ARRENDATARIO pasarán a ser propiedad del ARRENDADOR y quedaran a beneficio de los LOCALES COMERCIALES, al término del presente Contrato. El ARRENDADOR en ningún caso estará obligado a pagarle cantidad alguna al ARRENDATARIO por dichas obras o mejoras. Se exceptúa de lo anterior todos los bienes muebles, que aunque estén adheridos a los LOCALES COMERCIALES puedan ser desprendidos y retirados, siempre y cuando, no se afecte la estructura y construcción de los LOCALES COMERCIALES, obligándose el ARRENDATARIO a hacer, a su costa, las reparaciones necesarias causadas con motivo del desprendimiento de dichos bienes.

Si el ARRENDATARIO no desocupa ni entrega los LOCALES COMERCIALES al término del presente Contrato, éste continuará obligado a pagar la RENTA conforme a lo estipulado en la Cláusula Cuarta siguiente y la CUOTA DE GASTOS COMUNES, según dicho termino se define en la Cláusula Décima siguiente, más la pena convencional establecida en la Cláusula Décimo Séptima inciso (2) del presente Contrato, sin que por ello el presente CONTRATO se considere prorrogado o novado.

Asimismo, el ARRENDATARIO deberá sacar en paz y a salvo al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, fiscal, administrativa o de obligaciones frente a terceros como lo es contra todas las quejas o daños derivados de actos u omisiones del ARRENDATARIO, sus empleados, agentes, contratistas o clientes que puedan surgir durante el plazo de vigencia del presente CONTRATO. El ARRENDATARIO renuncia, desde el momento de la firma del presente CONTRATO, al derecho que le conceden los artículos 2711, 2713 y 2714 del código civil para el Estado de Tabasco, el 2447 del Código Civil Federal y los demás correlativos o concordantes en los demás Estados de la República, así como a cualquier

prórroga de ley, no obstante continúe ocupando los LOCALES COMERCIALES al término del presente CONTRATO.

CUARTA. Renta. (1) El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR una renta mensual de **\$42,835.65 (cuarenta y dos mil ochocientos treinta y cinco pesos 65/100, m.n.)** más el Impuesto al Valor Agregado ("**IVA**") que le corresponda (la "**RENTA**"). El pago de la RENTA deberá realizarse de manera mensual por adelantado, en fondos inmediatamente disponibles, mediante transferencia electrónica o depósito con cheque dentro de los 5 primeros días naturales de cada mes (cada fecha en que se realice el pago de la RENTA conforme a la presente Cláusula, una "**FECHA DE PAGO**") en la cuenta **NOTA 1**, **S.A.**, **CLABE** **NOTA 1** **referencia:** **NOTA 1**, de la cual es titular el ARRENDADOR.

(2) El pago de la RENTA deberá ser cubierto íntegramente por meses completos, aun cuando los LOCALES COMERCIALES se ocupen parcialmente o por un lapso menor a un mes. Contra el pago de cada RENTA, el ARRENDADOR entregará al ARRENDATARIO una factura por la cantidad correspondiente.

(3) En caso de que el ARRENDATARIO no realice el pago de alguna RENTA conforme a lo establecido en la presente Cláusula y el ARRENDADOR incurriera en gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales (los "**GASTOS DE COBRANZA**"), incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, gastos por honorarios legales, mediación, transporte, comunicación o cualquier otro tipo de gasto o costo en los que incurra el ARRENDADOR con motivo del retraso del ARRENDATARIO, éste se obliga a pagar al ARRENDADOR a la vista los GASTOS DE COBRANZA más el IVA correspondiente.

(4) Las partes convienen en que cada aniversario de la firma del presente CONTRATO, la Renta se incrementará en un monto equivalente al 100% (cien por ciento) de la Inflación Anual que refleje el Índice Nacional de Precios al Consumidor o cualquier otro índice que lo sustituya publicado por el Banco de México.

(5) En caso de que el ARRENDADOR reciba extemporáneamente el pago de una RENTA, no significará que el término para el pago de la misma ha sido prorrogado o que el presente CONTRATO ha sido modificado o novado de manera alguna.

(6) El ARRENDATARIO por ningún motivo y bajo ninguna circunstancia tendrá derecho a retener o compensar cantidad alguna por concepto de RENTA, o CUOTA DE LOS GASTOS COMUNES conforme a este CONTRATO y el ARRENDATARIO en este acto renuncia irrevocablemente a cualquier derecho que tenga por ley a realizar cualquier retención o compensación.

QUINTA. Intereses Moratorios. (1) Las partes convienen que la falta de pago por parte del ARRENDATARIO de cualquier obligación de carácter económico establecida en el presente CONTRATO causará intereses moratorios a una tasa del **5% (cinco por ciento) mensual**, cuantificado a partir del día siguiente en que debió de realizarse el pago. Esta tasa de interés moratorio se aplicará sobre el importe total de cualesquier cantidades no pagadas puntualmente

y sera exigible a la vista, aplicándose desde el primer día en que se incurra en mora hasta el pago total de la obligación correspondiente.

(2) El pago de intereses moratorios no se interpretará como una extensión del plazo o prórroga para el pago de las cantidades que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR conforme al presente Contrato, ni como una dispensa, remisión, compensación o novación de cualquier obligación del ARRENDATARIO de pagar todas las cantidades que se deriven del presente Contrato en la fecha o fechas establecidas en el mismo.

SEXTA. Entrega de los LOCALES COMERCIALES. El ARRENDADOR en este acto entrega y el ARRENDATARIO en este acto recibe los LOCALES COMERCIALES siendo el presente Contrato el recibo más amplio de entrega y recepción de dichos inmuebles y la aceptación del estado en que los mismos son entregados. No obstante lo anterior, el ARRENDADOR conviene que el ARRENDATARIO tenga un plazo de gracia, de 80 (ochenta) días naturales (el "PLAZO DE ADAPTACIÓN"), contados a partir de la fecha de firma del presente CONTRATO, sin retribución de pago de RENTA y CUOTA DE GASTOS COMUNES, hasta LA FECHA DE APERTURA, según dicho término se define en la Cláusula Séptima siguiente, a fin de que el ARRENDATARIO lleve a cabo las obras de acondicionamiento y adaptación necesarias para la operación del negocio que instalará en los LOCALES COMERCIALES conforme, a lo señalado en el plano adjunto como Anexo A.

SÉPTIMA. Apertura de los LOCALES COMERCIALES. El ARRENDATARIO pacta y se obliga a (i) contar con las licencias y permisos necesarios para funcionar y operar los LOCALES COMERCIALES, y (ii) operar los LOCALES COMERCIALES, en cuanto se terminen de hacer las adecuaciones pertinentes (en lo sucesivo la fecha en que inicie operaciones, la cual no podrá exceder el PLAZO DE ADAPTACIÓN, la "FECHA DE APERTURA"); en caso de incumplimiento a la obligación antes referida, el ARRENDATARIO conviene desde ahora en pagar al ARRENDADOR a título de pena convencional la cantidad equivalente a la parte proporcional que por día resulte de aplicar una RENTA multiplicada por dos por cada día de retraso, sin que esto implique renuncia alguna a la facultad del ARRENDADOR para exigir la rescisión de este CONTRATO.

Asimismo, en caso de que el ARRENDATARIO no inicie operaciones con los LOCALES COMERCIALES completamente equipados, inventariados y con personal en la FECHA DE APERTURA, entonces, el ARRENDADOR, en adición a cualquier otro derecho o acción que le correspondiere conforme a la ley o a este CONTRATO, tendrá derecho, de cobrar al ARRENDATARIO además de la RENTA y la CUOTA DE GASTOS COMUNES, el 15% (quince por ciento) adicional sobre la cantidad estipulada como RENTA durante el tiempo que dure el incumplimiento.

OCTAVA. Depósito en Garantía. El ARRENDATARIO a la firma del presente CONTRATO, se obliga a constituir un depósito en garantía por un monto equivalente 1 (una) RENTA, según la Cláusula Cuarta de este documento; el cual servirá para garantizar, hasta donde alcance: (i) el pago de cualquier prestación u obligación insoluble a cargo del ARRENDATARIO derivada del presente CONTRATO; (ii) el pago de cualquier reparación que requiera los LOCALES COMERCIALES por los desperfectos causados por el ARRENDATARIO, sus empleados, contratistas, clientes o visitantes; y, (iii) el pago de cualquier

servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir por parte del ARRENDATARIO, el término del presente CONTRATO y/o a la desocupación y entrega de los LOCALES COMERCIALES, tales como: servicio telefónico, energía eléctrica, agua, gas, impuestos, entre otros.

El ARRENDATARIO, se obliga, durante toda la vigencia del presente CONTRATO y hasta en tanto no desocupe y entregue los LOCALES COMERCIALES, a mantener y actualizar el monto de dicho depósito en la misma proporción en que se incremente la RENTA en los términos convenidos en el presente CONTRATO, dentro de los 5 días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que ocurra el incremento, sin necesidad de requerimiento previo por parte del ARRENDADOR.

El ARRENDATARIO contará con un plazo de 60 (sesenta) días naturales, contados a partir de la terminación del presente CONTRATO, para entregar al ARRENDADOR los comprobantes en donde acredite que el ARRENDATARIO no adeuda cantidad alguna, por concepto de impuestos, servicios de energía eléctrica, suministro de agua, entre otros, correspondientes a los LOCALES COMERCIALES. Si al término del plazo señalado el ARRENDATARIO no hubiese entregado dichos comprobantes, el ARRENDADOR no tendrá obligación de devolver al ARRENDATARIO el importe correspondiente al depósito en garantía referido. En caso de que éste hubiere entregado al ARRENDADOR los comprobantes citados, el ARRENDATARIO tendrá el derecho a que, dentro de los 5 días hábiles siguientes, contados a partir de la entrega de dichos comprobantes, se le reintegre el importe del depósito efectuado, sin intereses, o el reembolso del remanente de dicho depósito, en caso de que parte del mismo, hubiese sido utilizado para cubrir los conceptos a que se ha hecho referencia en el primer párrafo de esta Cláusula.

Si el monto total del depósito en garantía resulta insuficiente para cubrir los costos del ARRENDADOR relacionados con los LOCALES COMERCIALES, de acuerdo a lo señalado en la presente Cláusula, cualquier obligación de pago pendiente por parte del ARRENDATARIO se considerará como pendiente de pago y el ARRENDADOR tendrá el derecho de ejercer todas las acciones legales que procedan en contra del ARRENDATARIO respecto de tales obligaciones no cubiertas.

NOVENA. Adecuaciones, Remodelaciones, Modificaciones y Mejoras a los LOCALES COMERCIALES. (1) El ARRENDADOR en este acto entrega al ARRENDATARIO el REGLAMENTO y el MANUAL que regirán en el CENTRO COMERCIAL, a fin de que esté en condiciones de preparar el anteproyecto de instalaciones y adaptaciones que llevará a cabo en los LOCALES COMERCIALES, el cual, incluyendo planos y especificaciones, deberá presentar para su revisión por parte del ARRENDADOR, dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha de firma del presente CONTRATO y éste, una vez que lo hubiere revisado, hará al ARRENDATARIO los comentarios que considere pertinentes, a fin de que éste, proceda a hacer los ajustes necesarios para estar en condiciones de someter, dentro de los 15 (quince) días naturales posteriores, el proyecto definitivo para la autorización de parte del ARRENDADOR dicho proyecto, una vez aprobado y debidamente firmado por las partes pasará a formar parte integral del presente Contrato.

(2) El ARRENDATARIO se obliga a efectuar las adecuaciones, remodelaciones, modificaciones, mejoras y/o adiciones (las "REMODELACIONES") en los LOCALES COMERCIALES, durante el periodo que se señale en la solicitud correspondiente, que el ARRENDADOR haya aprobado previamente por escrito.

(3) Todas las remodelaciones serán hechas de conformidad con el REGLAMENTO del MANUAL, las normas, la legislación aplicable y demás lineamientos estipulados por la administración del CENTRO COMERCIAL. La aprobación de las remodelaciones por parte del ARRENDADOR no se considerará una aceptación del ARRENDADOR de obligación alguna respecto al cumplimiento de las mismas o de la observancia de las normas sobre construcción aplicables, por lo que el ARRENDATARIO será el único responsable respecto de dichas remodelaciones. El ARRENDATARIO se obliga a llevar a cabo las remodelaciones utilizando materiales de primera calidad. Salvo por lo dispuesto en el párrafo siguiente, las remodelaciones se considerarán inmediatamente incorporadas a los LOCALES COMERCIALES por lo que automáticamente pasarán a ser propiedad del ARRENDADOR sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a exigir reembolso, indemnización, compensación o satisfacción alguna por dicho concepto, renunciando el ARRENDATARIO expresamente a lo establecido en los artículos 2711 y 2712 del Código Civil para el Estado de Tabasco, 2423 del Código Civil Federal y los artículos correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República.

(4) Siempre y cuando el ARRENDATARIO le presente al ARRENDADOR la licencia o permiso que extienda el municipio o autoridad correspondiente para su legal instalación y en caso de que el ARRENDADOR lo autorice por escrito, el ARRENDATARIO podrá instalar un anuncio luminoso en el lugar que el ARRENDADOR indique conservándolo en buen estado de funcionamiento y mantenimiento. El ARRENDATARIO se obliga a remover todos los anuncios al término del CONTRATO y a reparar bajo su propio costo todos los daños causados por dicha remoción. Todos los anuncios deberán cumplir con las especificaciones sobre anuncios establecidas en el REGLAMENTO, el MANUAL y en cualquier disposición aplicable a la materia.

(5) El ARRENDADOR tendrá derecho a negar las autorizaciones referidas en la presente Cláusula Novena cuando considere que la imagen comercial del CENTRO COMERCIAL se pueda ver afectada en virtud de las remodelaciones o la instalación de anuncios que el ARRENDATARIO pretenda realizar en los LOCALES COMERCIALES.

DÉCIMA. Mantenimiento de los LOCALES COMERCIALES. (1) Las partes convienen que el ARRENDADOR no tendrá responsabilidad alguna de mantener los LOCALES COMERCIALES o de efectuar mejora o reparación alguna al mismo, renunciando el ARRENDATARIO a cualquier derecho que pudiera corresponderle con motivo de lo anterior.

(2) El ARRENDATARIO se obliga a conservar y mantener en buen estado de conservación, funcionamiento y limpios los LOCALES COMERCIALES y cada parte de los mismos, incluyendo sin limitación las partes interiores y exteriores de las puertas, salidas de emergencia, ventanas, vidrios, barandales, instalaciones de servicios públicos, instalaciones de plomería y drenaje, dentro de los LOCALES COMERCIALES o bajo la losa de piso incluyendo también el libre flujo a la línea principal del drenaje, accesorios, calefacción, aire acondicionado, equipos mecánicos

exteriores que den servicio a los LOCALES COMERCIALES, así como paredes interiores, pisos y techos.

(3) El ARRENDATARIO podrá contratar, a su nombre y cargo, a un contratista calificado, aprobado por el ARRENDADOR, que preste servicios de (a) inspección, ajuste, limpieza y reparación de equipos de aire acondicionado, calefacción y ventilación, incluyendo el cambio de filtros de manera trimestral, en el entendido que las unidades de calefacción, ventilación y aire acondicionado serán colocadas para operación de ventilación continua durante las horas en que el CENTRO COMERCIAL esté abierto al público, (b) inspección y limpieza con la periodicidad que requiera el uso de los LOCALES COMERCIALES por lo menos una vez al mes, y (c) extracción especial, en su caso, observándose lo establecido para tales efectos en el MANUAL.

(4) El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR o a la persona física o moral que designe el ARRENDADOR una cuota mensual de gastos comunes, según dicho término se define en el REGLAMENTO, equivalente al 15% (quince por ciento) de la RENTA correspondiente según la Cláusula Cuarta, es decir la cantidad de \$6,425.35 (seis mil cuatrocientos veinticinco pesos 35/100, M.N.) más el IVA correspondiente por el primer año y posteriormente, de forma anual, cada aniversario del presente CONTRATO, conforme se ajuste el monto de la RENTA (en adelante la "CUOTA DE GASTOS COMUNES"), pagadera dentro de los 5 primeros días naturales de cada mes en la cuenta 5007150744 de banco Inbursa, S.A., CLABE (NOTA 1) referencia: mantenimiento [mes/año] L19-26, de la cual es titular el ARRENDADOR, o en el domicilio del ARRENDADOR que se indica en el presente CONTRATO. La CUOTA DE GASTOS COMUNES será utilizada para el adecuado mantenimiento, adaptación, reparación y demás gastos que sean necesarios y convenientes para el uso adecuado del CENTRO COMERCIAL conforme lo establece el REGLAMENTO. El pago de la CUOTA DE GASTOS COMUNES no da derecho al ARRENDATARIO para determinar o decidir sobre el tipo de mantenimiento que se debe dar en el CENTRO COMERCIAL, ni para pedir cuentas de cómo fue utilizada dicha CUOTA DE GASTOS COMUNES.

DÉCIMO PRIMERA. Inspección de los LOCALES COMERCIALES. El ARRENDATARIO se obliga a permitir que los representantes del ARRENDADOR y/o el personal de la administración del CENTRO COMERCIAL inspeccionen y examinen los LOCALES COMERCIALES en cualquier momento y sin previo aviso. Asimismo, se obliga a permitir que se lleven a cabo aquellas reparaciones, modificaciones, mejoras o adiciones a los LOCALES COMERCIALES o a la edificación de la cual formen parte los LOCALES COMERCIALES, que el ARRENDADOR o la administración del CENTRO COMERCIAL consideren convenientes o necesarias o que el ARRENDATARIO se haya obligado a llevar a cabo conforme a este CONTRATO y no haya realizado.

DÉCIMO SEGUNDA. Publicidad y Nombre del CENTRO COMERCIAL. (1) Las partes convienen que el ARRENDADOR podrá establecer programas de publicidad y de eventos promocionales en cualquier momento encaminados a promover el CENTRO COMERCIAL. El ARRENDATARIO se obliga a pagar a la vista la parte proporcional que le corresponda del costo de dicha publicidad y eventos promocionales conforme a lo establecido en el REGLAMENTO y a cualquier decisión o disposición aplicable al CENTRO COMERCIAL.

(2) El ARRENDATARIO reconoce que el titular y/o licenciario de la marca y nombre del CENTRO COMERCIAL es el ARRENDADOR, por lo que se obliga a no utilizar dicha marca o nombre comercial por cualquier medio sin la previa autorización por escrito del ARRENDADOR.

DÉCIMO TERCERA. Servicios. Serán a cargo del ARRENDATARIO el costo de los servicios de energía eléctrica y teléfono, entre otros, así como el de las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de los mismos que, desde luego, deberán sujetarse a las leyes y reglamentos aplicables, incluyendo el REGLAMENTO y el MANUAL, que se utilicen para la operación de los LOCALES COMERCIALES.

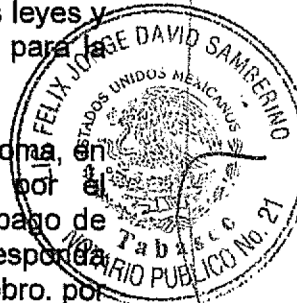
El importe de los derechos por el servicio público de agua potable, incluyendo el de la toma, en su caso, que correspondan a los LOCALES COMERCIALES, será pagado por el ARRENDATARIO a quien corresponda. Si el ARRENDADOR, hubiera realizado el pago de estos derechos, el ARRENDATARIO se compromete a cubrir el importe que le correspondiera dentro de los 10 días siguientes a aquél en que haya sido enviado el recibo para su cobro. por lo que respecta al servicio público de energía eléctrica y de suministro de agua, el ARRENDATARIO se obliga a entregar al ARRENDADOR en la fecha de vencimiento de cada recibo de energía eléctrica y de suministro de agua, copia del o de los mismos junto con el recibo de pago correspondiente para demostrar que se encuentra al corriente y al día en el pago de dichos servicios, quedando entendido por parte del ARRENDATARIO que el incumplimiento de lo pactado dará derecho al ARRENDADOR a rescindir el presente CONTRATO, como a hacer efectiva la pena convencional a que se refiere la Cláusula Décimo Séptima inciso (2).

DÉCIMO CUARTA. Uso Pacífico y Legal de los LOCALES COMERCIALES. El ARRENDADOR se obliga a garantizar al ARRENDATARIO el uso pacífico y legal de los LOCALES COMERCIALES durante el tiempo de vigencia del CONTRATO sin que sea responsable, en ningún caso, por los daños y perjuicios ocasionados al ARRENDATARIO, por casos fortuitos o de fuerza mayor, o actos u omisiones de terceros. Asimismo, el ARRENDADOR no será responsable por cualquier daño o perjuicio sufrido por el ARRENDATARIO o tercero, por causas no imputables directamente al ARRENDADOR, el administrador del CENTRO COMERCIAL o el personal o apoderados de estos.

DÉCIMO QUINTA. Incorporación del REGLAMENTO y del MANUAL. Las partes convienen que el REGLAMENTO y el MANUAL forman parte integrante del presente CONTRATO y por lo tanto, el ARRENDATARIO se obliga a observar y cumplir cualquier otra decisión o disposición que sea emitida por la administración del CENTRO COMERCIAL.

DÉCIMO SEXTA. Subarrendamiento y Cesión. El ARRENDATARIO no podrá subarrendar, ceder, traspasar o disponer de cualquier otra forma de todo o parte de los LOCALES COMERCIALES, incluyéndose cualquier tipo de anexidades o conexidades.

El ARRENDADOR podrá ceder sus derechos u obligaciones derivados del presente Contrato en favor de cualquier persona, mediante notificación por escrito al ARRENDATARIO.



El ARRENDATARIO, en este acto, renuncia a cualquier derecho de preferencia que pudiese corresponderle en términos de la legislación aplicable en caso que el ARRENDADOR decida enajenar los LOCALES COMERCIALES o el CENTRO COMERCIAL a cualquier tercero.

DÉCIMO SÉPTIMA. Rescisión. (1) Las partes convienen que el ARRENDADOR tendrá el derecho de rescindir el presente CONTRATO sin necesidad de resolución judicial o administrativa alguna en los siguientes casos:

- a) Por la falta de pago oportuno y total a su vencimiento por parte del ARRENDATARIO de una o más RENTAS, GASTOS DE COBRANZA, CUOTAS DE GASTOS COMUNES, penas convencionales y demás conceptos establecidos en el presente CONTRATO y el REGLAMENTO;
- b) Por el incumplimiento por parte del ARRENDATARIO a cualquiera de sus obligaciones contenidas en este CONTRATO distintas a las obligaciones de pago;
- c) Si cualquier declaración efectuada por el ARRENDATARIO en el presente CONTRATO resulte falsa;
- d) Si cualquier certificación, reporte, póliza o documento entregado por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR en relación con el presente CONTRATO y los LOCALES COMERCIALES contenga información falsa;
- e) Por la realización por parte del ARRENDATARIO de cualquier acto u omisión contrario a las normas y disposiciones contenidas en el REGLAMENTO, en el MANUAL o en el presente CONTRATO;
- f) Si el ARRENDATARIO o un tercero demanda la declaración de concurso mercantil del ARRENDATARIO, o si el ARRENDATARIO cede sus bienes para beneficio de sus acreedores, o por la admisión por escrito del ARRENDATARIO de su incapacidad para pagar sus deudas en general a su vencimiento, o su consentimiento para la designación de un conciliador, síndico, interventor o liquidador, o que el ARRENDATARIO pretenda obtener una resolución de concurso o una resolución de naturaleza similar conforme a las leyes aplicables de México, incluyendo, sin limitar, el Código Civil aplicable al lugar de residencia o la Ley de Concursos Mercantiles; o que mediante resolución judicial se le designe un síndico, interventor o liquidador para sí mismo o para cualesquiera de sus bienes, o se haya emitido respecto del ARRENDATARIO o sus bienes una resolución relativa a quiebras, concurso, reestructuración de pasivos, quitas sobre sus deudas, o instaurado un procedimiento de quiebra, insolvencia, concurso o reestructuración de pasivos o se haya dictado providencia precautoria o medida cautelar alguna, y que cualquiera de dichos procedimientos subsista sin cancelarse por un período de 60 (sesenta) días;
- g) La clausura de los LOCALES COMERCIALES por causas imputables al ARRENDATARIO;



h) Que el ARRENDATARIO cambie el giro autorizado para los LOCALES COMERCIALES sin autorización del ARRENDADOR; y

i) Cualquier otra causa establecida por ley.

(2) en caso de que el ARRENDATARIO incurra en alguna de las causas de rescisión mencionadas en el inciso (1) de esta Cláusula Décimo Séptima y en consecuencia el ARRENDADOR rescinda el presente CONTRATO, o en el caso que el ARRENDATARIO deseara dar por terminado de manera anticipadamente el CONTRATO sin importar las circunstancias, el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR el 90% (noventa por ciento) de la RENTA a que tiene derecho el ARRENDADOR conforme al presente CONTRATO. Además, el ARRENDATARIO deberá pagar una pena convencional equivalente al importe de una RENTA y CUOTA DE GASTOS COMUNES vigentes por cada mes que transcurra desde la rescisión o terminación hasta que los LOCALES COMERCIALES sean entregados al ARRENDADOR y recibidos por éste en los términos de la Cláusula Tercera del presente CONTRATO.



DÉCIMA OCTAVA. Indemnización. (1) A partir de la fecha de firma del presente CONTRATO, durante la vigencia del mismo y hasta que el ARRENDATARIO haya cumplido con todas y cada una de sus obligaciones derivadas del presente CONTRATO, el ARRENDATARIO se obliga a sacar en paz y a salvo a el ARRENDADOR y/o a cualquier causahabiente del ARRENDADOR, a los arrendatarios de los demás locales del CENTRO COMERCIAL o terceras personas con motivo de cualesquier reclamos, demandas, multas, acciones, procedimientos, órdenes, decretos, sentencias o resoluciones de cualesquier naturaleza y respecto a cualesquier costos, daños, perjuicios y gastos, incluyendo honorarios legales, que resulten o se relacionen con los LOCALES COMERCIALES o el CENTRO COMERCIAL que surjan directa o indirectamente por: (a) cualquier obra de adaptación hecha por el ARRENDATARIO; (b) los contratistas, subcontratistas, trabajadores o proveedores que hayan realizado obras para el ARRENDATARIO o hayan suministrado materiales para los LOCALES COMERCIALES; (c) cualquier acción y/o gravamen a cargo del ARRENDATARIO; (d) cualquier deuda del ARRENDADOR, ya sea en dinero o especie, por el costo de cualquier obra hecha para, por cuenta o en nombre del ARRENDATARIO; (e) la falta de licencias, permisos, autorizaciones y demás documentos de autoridades gubernamentales que se hubieren requerido respecto a las obras de adaptación o la operación de los LOCALES COMERCIALES; (f) cualquier eventualidad, accidente o siniestro en los LOCALES COMERCIALES o en el CENTRO COMERCIAL ocasionado total o parcialmente por el uso y ocupación de los LOCALES COMERCIALES o por las mejoras, instalaciones, anexos o bienes en el mismo, o por cualquier acto u omisión del ARRENDATARIO o concesionario, licenciataria, trabajador, agente, contratista o invitado del ARRENDATARIO en el LOCALES COMERCIALES o en cualquier área común del CENTRO COMERCIAL; (g) cualquier acto del ARRENDADOR o de sus representantes, mandatarios, dependientes o trabajadores o personal de la administración del CENTRO COMERCIAL que se lleve a cabo como resultado de cualquier acto, omisión o manifestación del ARRENDATARIO o cualquiera de las personas mencionadas en este inciso (1) de esta Cláusula Décimo Octava; (h) el uso de cualquier derecho de propiedad intelectual por el ARRENDATARIO; (i) por cualquier empleado o contratista independiente que hubiere laborado o prestado servicios al ARRENDADOR; y (j) daños ocasionados al medio ambiente por las operaciones del ARRENDATARIO dentro de los LOCALES COMERCIALES

o, en general, por la falta de cumplimiento por parte del ARRENDATARIO de las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente.

(2) Las partes convienen que el ARRENDADOR no será responsable frente al ARRENDATARIO o sus causahabientes por cualquier pérdida, daño material o personal, o daño a propiedad o negocios o por interrupción de negocios que pudieran ser ocasionadas por alguna falta de parte de otro arrendatario del CENTRO COMERCIAL.

DÉCIMA NOVENA. Confidencialidad. (1) Toda la información contenida en este CONTRATO que sea identificada por escrito como privilegiada y/o confidencial por cualquier parte, se tratará como información privilegiada y/o confidencial por las demás partes de este CONTRATO y por lo tanto, ninguna de las partes podrá revelar dicha información a persona alguna (con excepción de sus afiliadas, funcionarios, consejeros, directores y apoderados, incluyendo contadores, abogados y demás asesores profesionales, en el entendido que las personas a quienes se divulgue dicha información serán informadas de la naturaleza confidencial de dicha información e instruidas a mantener dicha información confidencialmente), sin el consentimiento previo y por escrito de la parte que lo solicite, salvo en el supuesto de que (a) dicha información sea requerida por alguna autoridad administrativa o judicial en el ejercicio de sus facultades; o (b) dicha información se convierta en pública por algún motivo que no se relacione con un incumplimiento a esta Cláusula Décima Novena. (2) las partes de este CONTRATO convienen en mantener la confidencialidad de la información a que se refiere el inciso anterior, excepto que dicha información podrá revelarse (a) a los directores, consejeros, funcionarios y empleados, incluyendo asesores legales o fiscales y auditores de sus afiliadas (en el entendido que las personas a quienes se divulgue dicha información serán informadas de la naturaleza confidencial de dicha información e instruidas a mantener dicha información confidencialmente); (b) en caso de solicitud o requerimiento por alguna autoridad administrativa o judicial, en el ejercicio de sus facultades; (c) a cualquier otra parte de este CONTRATO; (d) en relación con el ejercicio de cualquier recurso, acción o procedimiento que se relacione con el presente CONTRATO o el ejercicio de los derechos que de éste deriven; (e) con sujeción a un contrato sustancialmente en los términos de esta Cláusula Décimo Novena, a cualquier cesionario o participante autorizado de los derechos y obligaciones derivados de este CONTRATO; (f) con el consentimiento de la parte afectada; o (g) en la medida en que dicha información se convierta en pública por algún motivo que no se relacione con un incumplimiento a esta Cláusula Décimo Novena.

(3) Se considerará que una persona obligada en los términos de esta Cláusula Décimo Novena ha cumplido con sus obligaciones de confidencialidad en relación con la información a que se refieren los dos incisos anteriores, cuando esa persona use, para mantener la información confidencial, el mismo grado de cuidado que usa con su propia información confidencial.

VIGÉSIMA. Subrogación. El ARRENDATARIO se subroga en todas y cada una de las obligaciones en que el ARRENDADOR pudiera incurrir como consecuencia del presente CONTRATO por cualquier tipo de accidente o reclamación de terceros que se hiciera con relación a la instalación, adecuación, operación o funcionamiento del negocio que establecerá el ARRENDATARIO en los LOCALES COMERCIALES; por lo anterior, el ARRENDATARIO se obliga a dejar en paz y a salvo al ARRENDADOR de cualquier demanda, queja o reclamación derivada de la instalación o funcionamiento del negocio que el ARRENDATARIO instalará en



S

Se

los LOCALES COMERCIALES. En caso de que el ARRENDADOR tuviere que hacer alguna erogación, por cualquiera de estos motivos, el ARRENDATARIO deberá rembolsar la cantidad erogada al ARRENDADOR en un plazo no mayor de 8 días siguientes a su reclamo.

VIGÉSIMO PRIMERA. Expropiación del CENTRO COMERCIAL. En caso de que parte o la totalidad del CENTRO COMERCIAL o de los LOCALES COMERCIALES fueren expropiados por causa de utilidad pública cualquier cantidad que reciba, en su caso, el ARRENDADOR como indemnización en virtud de dicha expropiación pertenecerá total y exclusivamente al ARRENDADOR.

VIGÉSIMO SEGUNDA. Entrega de Certificados. El ARRENDATARIO está de acuerdo en cooperar con el ARRENDADOR mediante la firma de certificados de los comúnmente conocidos como *estoppel certificates* o cartas de autorización para el caso que el ARRENDADOR desee vender o recibir financiamiento con cargo al CENTRO COMERCIAL o a los LOCALES COMERCIALES, por lo que el ARRENDATARIO renuncia desde la celebración del presente CONTRATO a cualquier derecho de preferencia que pudiese corresponderle conforme a la legislación aplicable.

VIGÉSIMO TERCERA. Avisos. Todos los avisos y notificaciones que se requieran en términos de este CONTRATO deberán ser dirigidas a los siguientes domicilios:

Al ARRENDADOR:

Comercial Lebasi, S.A. de C.V.

NOTA 2

Colonia Roma, C.P. 06700,
México, distrito federal,
Atención: administración de Lebasi

NOTA 2

Con copia para:
Torres palacios & asociados, S.C.
Ignacio Zaragoza #801 a1
Col, centro, C.P. 86000

Villahermosa, tabasco
Atención: José Alejandro Torres Palacios

NOTA 2

Al ARRENDATARIO:

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco
Avenida Universidad sin número, Zona de la Cultura,
Colonia Magisterial, C.P. 86040,
Centro de Villahermosa, Tabasco

Fundamento legal en NOTA 2*DOMICILIO: Artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y Artículos 3 fracciones XIII y XXV, 73 último párrafo, 124 párrafo primero de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tabasco; el Artículo 21, fracción I, inciso g) del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tabasco publicada el 15 de diciembre de 2015, (aplicable con base en el artículo tercero transitorio Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública) y numeral Trigésimo octavo, fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información así como para la Elaboración en Versiones Públicas.

Las partes deberán informarse por escrito de cualquier cambio de domicilio que tuvieran y en caso de no hacerlo, los avisos y notificaciones de cualquier índole que dirijan al último domicilio indicado, surtirán todos los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMO CUARTA. Modificaciones y Renuncias. Ninguna modificación de este CONTRATO o renuncia de cualquiera de sus partes tendrá efecto, excepto cuando se otorgue por acuerdo escrito firmado por ambas partes.

VIGÉSIMO QUINTA. Integridad del Contrato. El presente CONTRATO constituye el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del mismo, por lo que ambas partes acuerdan dejar sin efectos legales cualquier otro acuerdo verbal o escrito que hayan celebrado con anterioridad.

VIGÉSIMO SEXTA. Jurisdicción y Legislación Aplicable. Las partes del presente CONTRATO están de acuerdo en que este CONTRATO será interpretado conforme a y regulado por la legislación vigente del Estado de Tabasco, y que para el caso de conflicto o disputa en cuanto a su interpretación, ejecución y cumplimiento, las partes se someten exclusivamente a los tribunales competentes de la ciudad de Villahermosa, Tabasco, renunciando en este acto a cualquier otro fuero que les pudiese corresponder en virtud de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otro modo.

Leído que fue el presente Contrato por las partes, es suscrito por las mismas en la ciudad de Villahermosa, tabasco, por triplicado a 1 de mayo de 2014.

EI ARRENDADOR
Comercial Lebasi, S.A. de C.V.



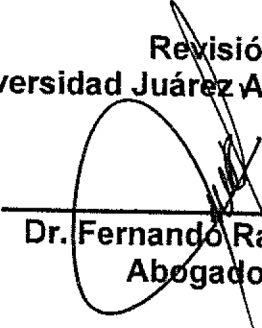
Lelia Claudia de Guadalupe Bartlett Díaz
Representante Legal

EI ARRENDATARIO
Universidad Juárez Autónoma de Tabasco



M.A. Rubicel Cruz Romero
Secretario de Servicios Administrativos

Revisión Legal
Universidad Juárez Autónoma de Tabasco



Dr. Fernando Rabelo Hartmann
Abogado General

