Fundamento legal en NOTA 1* RFC: 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 r) 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.

Contrato de arrendamiento que celebran por una parte la **C. Edith Velázquez Aes,** a quien en lo sucesivo se le denominará "**El arrendador**" y por la otra, la **Universidad Juárez Autónoma de Tabasco**, representada por el **M.A. Rubicel Cruz Romero**, Secretario de Servicios Administrativos, a quien en lo sucesivo se le denominará **"El arrendatario",** quienes se sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas:

1. Declara "El arrendador" que:

1.1 Que es una persona física, mexicana y al corriente del pago de sus impuestos, legítimo titular de los derechos que le permiten poseer y dar en arrendamiento **"El inmueble"** ubicado en la calle 20 esquina con 37 No. 207 Col. Centro C.P.86901, del Municipio de Tenosique, Tabasco**,** cuenta catastral U-001867 y tener la plena posesión del mismo, acreditando la propiedad con la fotocopia de la escritura que se anexa.

1.2 Que su Registro Federal de Contribuyente es NOTA 1

1.3 Que su domicilio fiscal es: NOTA 2 **C.P. 86901, del Municipio de Tenosique, Tabasco.** (Comprobante de Domicilio Anexo).

1.4 Que cuenta con la capacidad legal y financiera para celebrar este contrato y cumplir con todas y cada una de sus obligaciones derivadas del mismo por lo que es su deseo dar en arrendamiento **"El inmueble"** a favor de **"El arrendatario"** conforme a los términos y condiciones de este contrato

2. "El arrendatario" declara a través de su representante legal:

2.1 Que es un organismo público descentralizado del estado con autonomía constitucional, personalidad jurídica y patrimonio propios, como lo 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 **UJA-580101-4N3.**

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.

2.3 Que el **M.A. Rubicel Cruz Romero,** es Secretario de Servicios Administrativos, tal como lo acredita con el nombramiento de fecha 23 de enero de 2012, otorgado por el Dr. José Manuel Piña Gutiérrez, Rector de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, y cuenta con facultades amplias para celebrar el presente Contrato, mediante la escritura pública número 3,973 volumen XIV, de fecha 27 de enero de

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

2012, otorgada ante la fe del Lic. Leonardo de Jesús Sala Poisot, Notario Público número 32 de la ciudad de Villahermosa, Tabasco, mismas que a la fecha no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

2.4 Que el **Dr. Fernando Rabelo Hartmann**, es el abogado general de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, tal como lo acredita con el nombramiento de fecha 23 de enero de 2012, y poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración mediante la escritura pública número 3,977, volumen XIV, de fecha 27 de enero de 2012, otorgada ante la fe de la 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 ni limitadas en forma alguna.

2.5 Que para efectos del presente Contrato, señala como domicilio fiscal el ubicado en: Avenida Universidad s/n Zona de la Cultura C.P. 86040, Colonia Magisterial Villahermosa, Centro, Tabasco.

2.6 Que cuenta con la capacidad legal y financiera para celebrar este Contrato y cumplir con todas y cada una de sus obligaciones derivadas del mismo, lo cual se cubrirá con el fondo 11010003 "Subsidio Federal para el año 2016" por lo que es su deseo tomar en arrendamiento **"El inmueble"** de parte de **"El arrendador"** conforme a los términos y condiciones de este Contrato.

2.7 Que conoce la ubicación, distribución, medidas, linderos y condiciones de "**El inmueble".**

3. Declaran ambas partes:

3.1 Una vez realizadas las anteriores declaraciones, ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad y personalidad con que comparecen y sujetan su acuerdo de voluntades al contenido de las siguientes:

Cláusulas:

Primera.- "**El arrendador**" da en arrendamiento y **"El arrendatario**" recibe a su entera conformidad "**El inmueble"** ubicado en calle 20 esquina con 37 No. 207 Col. Centro C.P. 86901, del Municipio de Tenosique, Tabasco, para los efectos del artículo 2678 del Código Civil del estado de Tabasco.

Segunda.- La vigencia del presente contrato inicia el día **01 de enero de 2016** y concluye el **31 de Diciembre de 2016** periodo **obligatorio para "El arrendador" y voluntario para "El arrendatario"** y podrá ser prorrogado siempre y cuando así lo acuerden las partes por escrito.

Tercera.- El precio total de la renta es de **$6,327.01 (Seis mil trescientos veintisiete pesos 01/100 M.N.)** más el 16% por concepto de I.V.A. mensuales menos

el 10% por concepto de ISR, haciendo un total de **$6,706.63 (Seis mil setecientos seis pesos 63/100 M.N.)** debiendo "**El arrendador**" entregar a **"El arrendatario**", el recibo y/o factura correspondiente cuando menos 10 días hábiles anteriores al mes correspondiente, el cual deberá contener todos y cada uno de los requisitos fiscales.

Cuarta.- La renta total mencionada anteriormente deberá pagarse por transferencia electrónica a la cuenta: NOTA 1 Clave Interbancaria NOTA 1 de la Institución Bancaria HSBC a nombre del arrendador.

Quinta.- "El inmueble" se destinará exclusivamente para el uso propio a los fines de **"El arrendatario".** Si el **"El arrendatario"** hace otro uso distinto de **"El inmueble"** sin el consentimiento que por escrito haya otorgado **"El arrendador"** y sin contar con las autorizaciones federales, estatales y municipales correspondientes, entonces **"El arrendador"** tendrá derecho a terminar este contrato y por ende a solicitar a **"El arrendatario"** la desocupación de **"El inmueble"**.

Sexta.- A **"El arrendatario"** le será permitida hacer uso de la fachada o de la azotea de **"El inmueble"** con previa autorización especial de **"El arrendador"**.

Séptima.- Este Contrato podrá ser renovado, a opción de **"El arrendatario",** siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas y previo acuerdo por escrito entre las partes. Este contrato concluirá a voluntad de **"El arrendatario"**, previo aviso a **"El arrendador"** con **60 (sesenta) días** naturales de anticipación, en cuyo caso **"El arrendatario"** deberá exhibir todos los pagos de los servicios finiquitados, con fundamento en el artículo 2740 del Código Civil vigente en el estado de Tabasco.

Octava.- "El arrendatario" no podrá subarrendar **"El inmueble"** motivo de este Contrato, total o parcialmente, tampoco podrá hacer cesión alguna de los derechos que le confiere este Contrato a favor de terceros.

Novena.- "El arrendador" autoriza expresamente a **"El arrendatario"** llevar a cabo las instalaciones y a instalar los equipos y demás activos o elementos que sean necesarios para la correcta realización de las actividades de **"El arrendatario"** 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.- "El arrendador" no se hace responsable por los daños que sufra **"El arrendatario",** en su persona, equipos y demás activos instalados o almacenados en **"El inmueble"** debido a fenómenos naturales tales como erupciones volcánicas, granizo, temblores, terremotos, vientos fuertes, granizo, deslizamiento e inundaciones provocadas por lluvias, ciclones o huracanes, así como incendios y daños que sufran los aparatos eléctricos o mecánicos ocasionados por altas o bajas de energía eléctrica, rayos, tormentas eléctricas, o bien, por acciones de **"El arrendatario"** o

Fundamento legal en NOTA 1* CUENTA BANCARIA 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 r) 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.

terceros incluidas las autoridades federales, estatales y/o municipales, los cuales podrá llevarse al desocupar el inmueble de referencia.

Décima Primera.- "El arrendador" será informado de las adecuaciones, remodelaciones y/o construcciones que requiera hacer **"El arrendatario"** para adaptar **"El inmueble"** a las necesidades de sus fines bajo su propio costo y entera responsabilidad en el entendido que tramitará todos los permisos municipales y/o estatales necesarios para este fin. Todas las mejoras y obras autorizadas efectuadas en **"El inmueble"** arrendado quedaran a beneficio del mismo, al concluir el presente Contrato si así se inconformare **"El arrendador"**.

Décima Segunda.- "El arrendatario" deberá pagar puntualmente la renta mensual a **"El arrendador"** íntegramente en un término que no deberá exceder de **30 (treinta) días** posteriores al vencimiento de la fecha de pago de la renta, de lo contrario se dará por terminado, este contrato.

Décima Tercera.- En caso de terminación anticipada del presente contrato antes del plazo pactado y/o por alguna causa imputable a **"El arrendatario"** como: pagos fuera de tiempo, o bien, por la falta de los mismos o el incumplimiento de alguna de las clausulas anteriores, **"El arrendatario"** se hará acreedor al pago de una penalización, misma que en todos los casos consistirá en una cantidad igual a 1 **(un) mes** de la renta vigente. **"El arrendatario"** se reserva el ejercicio de los derechos y acciones legales a que hubiera lugar en caso de terminación anticipada de este contrato por causas atribuibles a **"El arrendador".**

Décima Cuarta.- "El arrendatario" hace entrega a la firma de este contrato a **"El arrendador"** la cantidad de **$6,706.63 (Seis mil setecientos seis pesos 63/100 M.N.)** por concepto de **DEPÓSITO EN GARANTÍA,** cantidad equivalente a 1 mes de renta contra recibo simple separado por este concepto. **"El arrendador"** se obliga concluido este contrato de arrendamiento a reintegrar a **"El arrendatario**" la cantidad total de **$6,706.63 (Seis mil setecientos seis pesos 63/100 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 que hubiere contratado se encuentren libres de adeudo.

El monto del depósito en garantía se ajustará de acuerdo a la inflación en la misma proporción y al mismo tiempo que los incrementos de renta se ajustaran de acuerdo a la inflación, entregando **"El arrendador"** un recibo simple separado por este concepto.

La devolución del depósito en garantía deberá tener lugar al término del último plazo pactado, con un máximo de 60 (sesenta) días posteriores al día de desocupación y entrega de **"El inmueble"** por parte de **"El arrendatario"** 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.

En el presunto caso que los adeudos de energía eléctrica, agua y otros servicios que haya contratado **"El arrendatario"** durante la vigencia del presente contrato así como cualquier otro daño a **"El inmueble"** sean superiores al monto del depósito en garantía **"El arrendatario"** deberá pagar el la diferencia que resulte.

Décima Quinta.– "El arrendatario" se obliga a pagar puntualmente las cantidades derivadas del consumo de agua potable, energía eléctrica, teléfono, gas según sea el caso, siendo causas de rescisión del presente contrato, el incurrir en mora en dichos pagos, por 2 (dos) o más mensualidades consecutivas, obligándose cada 2 (dos) meses a exhibir a **"El arrendador",** previo requerimiento por escrito entregado a **"El arrendatario"** con por lo menos 48 (cuarenta y ocho) horas de anticipación, los recibos correspondientes que acrediten estar al corriente en el pago de los servicios contratados.

Décima Sexta.- "El arrendatario" declara bajo protesta de decir verdad que sus actividades son cien por ciento (100%) licitas, quedando desde este momento bajo su responsabilidad **"El inmueble"** arrendado, dejando a **"El arrendador"** a salvo en todo momento, de cualquier supuesto de la ley de extinción de dominio vigente en la República Mexicana y del estado de Tabasco.

Décima Séptima.- Toda notificación, o cualquier otra comunicación que se deba dar a **"El arrendador"** o a **"El arrendatario",** de acuerdo a lo establecido en este contrato, deberá ser por escrito y entregada personalmente con acuse de recibo o enviarse por un servicio de mensajería de entrega al día siguiente reconocido nacionalmente, con acuse de recibo. La notificación que se envíe por mensajería se considerará hecha en el día hábil siguiente a la fecha en la que se presentó la notificación a la compañía de mensajería. Cualquier otro aviso que no se efectúe usando los servicios de una empresa de mensajería reconocida nacionalmente de entrega al día siguiente, se considerará que se realizó hasta el momento en que se recibió. Cualquiera de las partes podrá cambiar su domicilio para recibir notificaciones previo aviso por escrito a la otra en los términos de la presente cláusula. Cualquier aviso, requerimientos y/o notificaciones deberán dirigirse a los domicilios que han quedado establecidos en el cuerpo de este Contrato.

Décima Octava.- Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Contrato, las partes se someten expresamente a las disposiciones aplicables del Código Civil para el estado de Tabasco y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, renunciando a cualquier fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros, o que por cualquier otra causa o razón, les pudiera corresponder.

Leído que fue por las partes el presente Contrato, manifestaron que en el mismo se encuentra plasmada la libre expresión de sus voluntades y que en él mismo no medió ninguno de los vicios de consentimiento, por lo que renuncian a invocarlos como

causas de nulidad firmado por triplicado en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, el día 07 de enero de 2016.

"El arrendador"

Edith Velázquez A.

C. Edith Velázquez Aes
Propietaria

"El arrendatario"

M.A. Rubicel Cruz Romero
Secretario de Servicios Administrativos

Revisión Legal

Dr. Fernando Rabelo Hartmann
Abogado General