

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL LIC. MANUEL ALBERTO PINTO CASTELLANOS, 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 CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

1. DECLARA “EL ARRENDADOR”:

- 1.1 Que es una persona física, mexicana y al corriente del pago de sus impuestos.
- 1.2 Que **NOTA 3** es la legítima propietaria de “EL INMUEBLE” ubicado en **Avenida Universidad No. 224, Colonia José María Pino Suárez, C.P. 86029, Villahermosa, Tabasco**, acreditando la propiedad con la fotocopia de la escritura que se anexa.
- 1.3 Que se encuentra en trámite el otorgamiento de un Contrato de Comodato ante Notario Público en el cual está facultado para dar en arrendamiento “EL INMUEBLE” mencionado en la cláusula que antecede.
- 1.4 Que su R.F.C. es: **NOTA 1**
- 1.5 Que tiene su domicilio fiscal en: **Avenida Rafael Martínez de Escobar No. 8, Centro del municipio de Huimanguillo, Tabasco, C.P. 86400. (Comprobante de domicilio anexo)**
- 1.6 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 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 TRAVES 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.
- 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 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 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.
- 2.5 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 1106 "RECURSO ESTATAL" 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.
- 2.6 Que conoce la ubicación, distribución, medidas, linderos y condiciones de "EL INMUEBLE".
- 2.7 Que su Registro Federal de Contribuyentes es **UJA-580101-4N3**.

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 **Avenida Universidad No. 224, Colonia José María Pino Suárez, C.P. 86029, Villahermosa, Tabasco**, para los efectos del Artículo 2678 del Código Civil del Estado de Tabasco.

SEGUNDA.- La vigencia del presente Contrato es por el término de **5 (CINCO) años obligatorios para "EL ARRENDADOR" y voluntarios para "EL ARRENDATARIO"**, iniciando la vigencia el día **01 de Marzo de 2014** y podrá ser prorrogado siempre y cuando así lo acuerden las partes por escrito.

TERCERA.- El precio mensual de la renta será de la manera siguiente:

- 1.- Durante el primer año la renta mensual será por la cantidad neta de **\$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, según el siguiente desglose:

RENTA:	\$ 84,905.66 ✓
I.V.A.:	\$ 13,584.90
SUBTOTAL:	\$ 98,490.56 ✓
I.S.R.:	\$ 8,490.56
I.V.A.:	\$ 0.00
NETO A PAGAR:	\$ <u>90,000.00</u> ✓

- 2. **SEGUNDO AÑO:** La renta mensual pactada durante el segundo año, del 01 de Marzo de 2015 al 29 de Febrero de 2016 será la cantidad neta mensual a pagar de **\$98,000.00 (NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** según el siguiente desglose:

RENTA:	\$ 92,452.83
I.V.A.:	\$ 14,792.45
SUBTOTAL:	\$107,245.28
I.S.R.:	\$ 9,245.28
I.V.A.:	\$ 0.00
NETO A PAGAR:	\$ <u>98,000.00</u>

3. **TERCER AÑO:** A partir del tercer año la renta mensual se ajustará automática y anualmente, en el porcentaje en 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.

CUARTA.- Para los efectos del pago de la renta, "EL ARRENDADOR" deberá de entregar a "EL ARRENDATARIO", el recibo y/o factura correspondiente cuando menos 10 (DIEZ) días hábiles anteriores al mes correspondiente, el cual deberá contener todos y cada uno de los requisitos fiscales.

QUINTA.- "EL ARRENDADOR" a la firma de este contrato hace entrega a "EL ARRENDATARIO" quien recibe de conformidad "EL INMUEBLE" citado en la Cláusula PRIMERA.

SEXTA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA.

"EL ARRENDATARIO" entregará a "EL ARRENDADOR" la cantidad de **\$270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de depósito en garantía, cantidad equivalente a 3 (TRES) meses de renta contra recibo simple separado por este concepto. Dicho depósito en garantía será devuelto a "EL ARRENDATARIO" en la misma moneda al finalizar el arrendamiento y en su caso, al término de cualquiera de la o las renovaciones derivadas de la aplicación de la Cláusula SEXTA, o bien, que en su caso acordaren las partes.

SÉPTIMA.- "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" han acordado la retención de los pagos de renta mensuales establecidos en la Cláusula TERCERA, así como el depósito en garantía pactado en la Cláusula SEXTA que antecede hasta en tanto "EL ARRENDADOR" haga entrega de la documentación fehaciente con la que acredite las facultades para dar en arrendamiento el bien objeto del presente contrato y para ello tendrá un plazo de 90 (NOVENTA) días naturales contados a partir de la firma de este contrato para la entrega, en caso contrario "EL ARRENDATARIO" podrá dar por terminado el presente contrato sin perjuicio y cargo alguno de su parte, haciendo la desocupación y entrega de "EL INMUEBLE" a "EL ARRENDADOR".

OCTAVA.- una vez cumplido con el documento solicitado en la Cláusula que antecede, "EL ARRENDATARIO" procederá a efectuar el pago de la renta pactada en la Cláusula TERCERA la cual deberá depositarse a solicitud de "EL ARRENDADOR", mediante transferencia electrónica en la Cuenta No.

NOTA 2, con Clabe Interbancaria **NOTA 2** : misma que se encuentra a nombre de **NOTA 3** **MANUEL ALBERTO PINTO CASTELLANOS**, así mismo también se procederá a efectuar la transferencia del depósito en garantía a "EL ARRENDADOR".

NOVENA.- "EL INMUEBLE" se destinará exclusivamente para el uso propio y necesidades de "EL ARRENDATARIO". Si "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".

DÉCIMA.- A "EL ARRENDATARIO" no le será permitido hacer modificaciones en la fachada y construcciones en la azotea de "EL INMUEBLE" sin autorización especial de "EL ARRENDADOR" dada previamente por escrito. Dicha autorización, en principio, no podrá ser retrasada, condicionada o negada injustificadamente. Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" introducir a "EL INMUEBLE" sustancias deletéreas, corrosivas, inflamables o explosivas.

DÉCIMA PRIMERA.- 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.

DÉCIMA SEGUNDA. – "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.

DÉCIMA TERCERA.- "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 "EL INMUEBLE" podrá desinstalarlos y llevárselos consigo.

DÉCIMA CUARTA.- "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, 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 terceros incluidas las autoridades federales, estatales y/o municipales.

DÉCIMA QUINTA.- "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 conformare "EL ARRENDADOR". (PLANO ANEXO)

DÉCIMA SEXTA.- PENA POR ATRASO EN PAGAR RENTAS.

Por el atraso en el cumplimiento de su obligación de pagar puntualmente la renta mensual, "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" una pena convencional de **\$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** diarios a partir del décimo primer día natural que incurra en mora. A consecuencia de lo anterior, "EL ARRENDATARIO" deberá pagar, llegado el caso, íntegramente la cantidad señalada. de no pagar la renta en un término que no deberá exceder de **30 (TREINTA) días** posteriores al vencimiento de la fecha de pago de la renta, este contrato se dará por terminado, haciéndose acreedor "EL ARRENDATARIO" a la penalización por rescisión del Contrato antes de tiempo de acuerdo con lo previsto en la Cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** siguiente.

DÉCIMA SÉPTIMA. – TERMINACIÓN ANTICIPADA.

En caso de terminación anticipada del presente Contrato antes del plazo pactado 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 Cláusulas 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.

DÉCIMA OCTAVA.- "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 NOVENA.- El monto del depósito en garantía se ajustará anualmente en la misma proporción y al mismo tiempo que los incrementos de renta anual, entregando **"EL ARRENDADOR"** un recibo por este concepto.

VIGÉSIMA.- 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, siempre y cuando no haya adeudos de luz, teléfono, agua o algún gasto por instalaciones especiales, así como desperfectos o alguna pena convencional aplicable. 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.**

VIGÉSIMA PRIMERA.- 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA. – PAGO DE SERVICIOS.

"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.

VIGÉSIMA TERCERA.- **"EL ARRENDATARIO"** declara bajo protesta de decir verdad que sus actividades son cien por ciento (100%) lícitas, 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.

VIGÉSIMA CUARTA. – AVISOS, NOTIFICACIONES Y DOMICILIO.

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 efectuó 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. Cualesquier aviso, requerimiento y/o notificación deberá dirigirse a los domicilios que han quedado establecidos en el cuerpo de este Contrato.

VIGÉSIMA QUINTA. – LEGISLACION APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

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.

Las partes firman el presente Contrato en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, el día 28 de Febrero de 2014, en cuatro tantos.

“EL ARRENDADOR”

LIC. MANUEL ALBERTO PINTO CASTELLANOS

R.F.C.: **NOTA 1**

“EL ARRENDATARIO”

UNIVERSIDAD JUÁREZ AUTÓNOMA DE TABASCO

R.F.C.: UJA-580101-4N3

M.A. RUBICEL CRUZ ROMERO
REPRESENTANTE LEGAL

R.F.C. **NOTA 1**

NOTA 1 RFC

NOTA 2 Cuenta bancaria

NOTA 3* Información de contacto

Fundamento legal: 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; y Lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas.



REGISTRADO BAJO EL

NUMERO 011 TOMO I

LIBRO DE Contratos 2014

FECHA 28-Mayo-2014

REVISADO

ABOGADO GENERAL