



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA CANDELARIA SILVA MEDINA QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.



I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I.IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Nevería Campus Ciencias de la Salud" ubicado en el interior del Campus del DES "Ciencias de la Salud", la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Candelaria Silva Medina, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en calle 6 entre 21 y 23 S/N, Col. Samulá, CP. 24090, Tel. 981-82- 1-99-96, en San Francisco de Campeche.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. SIMC660414JFA, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]



CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "Nevería Campus Ciencia de la Salud" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones del CAMPUS CIENCIA DE LA SALUD el cual se encuentra cito en la Avenida Patricio Trueba y Regil S/N, Colonia Lindavista de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atiende el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe de usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unícel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.

SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral con la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$2,500.00 (SON: DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada en los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$5,000.00 (SON: CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "Nevería Campus Ciencia de la Salud".

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expendan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.



Oficina de la
Abogacía Gen. del
UNIVISA

CSA

CSA

CSA

CSA

CSA



DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusiva por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

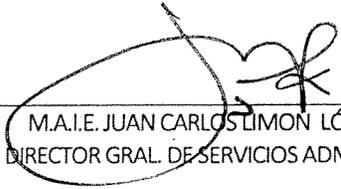
VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.



POR "LA UNIVERSIDAD"


M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.

"EL ARRENDATARIO"


C. CANDELARIA SILVA MEDINA

TESTIGOS


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOLANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA CECILIA BAS ORTIZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I-IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Nevería de la Escuela Preparatoria Dr. Nazario Víctor Montejo Godoy" ubicado en el interior de la Escuela Preparatoria "Dr. Nazario Víctor Montejo Godoy", la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Cecilia Bas Ortiz, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en Calle Emiliano Zapata No. 6, Col. Ignacio Zaragoza, entre López Portillo y Pino Suárez, CP. 24098, Tel. 981-13-8-27-70 y 1-44-44-56, en San Francisco de Campeche.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. BAOC460118QH2, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:





CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "Nevería de la Preparatoria Nazario Víctor Montejo Godoy" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones del Campus Universitario el cual se encuentra a un costado de la cancha de usos múltiples de la Escuela, en la Calle Artur Shields Cárdenas F. No. 1 por Av. Miguel Alemán, Barrio de Guadalupe, C.P. 24010 de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley contra la obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atienda el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unícel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medioambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.



SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral con la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial



DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$5,000.00 (SON: CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada en los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$10,000.00 (SON: DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".



DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "Nevería de la Preparatoria Nazario Víctor Montejo Godoy".

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expendan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.



DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusiva por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

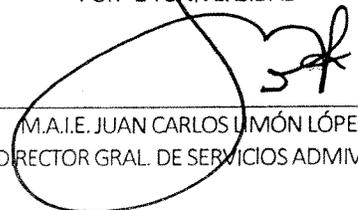
VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.



POR "LA UNIVERSIDAD"


M.A.I.E. JUAN CARLOS UMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.

"EL ARRENDATARIO"


C. CECILIA BAS ORTIZ

TESTIGOS


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOLANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA IRMA ANGELICA AC PUC A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I-IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Local B" ubicado en el interior de LA NEVERÍA UNIVERSITARIA, la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Irma Angélica Ac Puc nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, casada, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en Calle 12 entre 45 y 47 B No. 74, Barrio de Guadalupe, CP. 24010.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. APIR491130K13, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:





CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "B" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones de la NEVERÍA UNIVERSITARIA el cual se encuentra cito en la Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atiende el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unícel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.

SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral por la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de Enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.





DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$3,500.00 (SON: tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada durante los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$7,000.00 (SON: siete mil pesos 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "B" de la Nevería Universitaria.

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expendan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.



Oficina de la
Abogacía General
UNIVERSIDAD



DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusividad por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

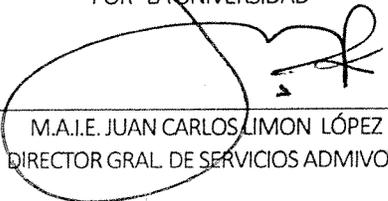
VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014



POR "LA UNIVERSIDAD"

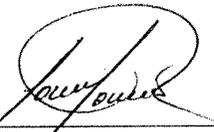

M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.

"EL ARRENDATARIO"


C. IRMA ANGÉLICA AGUIRRE

TESTIGOS


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOLANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA JUAN CARLOS ALATORRE MANJARREZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I-IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Nevería de la Facultad de Ciencias Sociales" ubicado en el interior de la misma Facultad, la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.



II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Juan Carlos Alatorre Manjarrez, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en calle Lorenzo Alfaro, Manzana K, Lote 12, Planta Baja, Plaza Girasol, C.P. 24010, entre Avenida Fundadores y Avenida Miguel Alemán, Barrio de San Francisco, Tel, 044-981 10-0-91-72, y 81-12-11-67, de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. AAMJ780607QZ8, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:



CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "Nevería de la Facultad de Ciencias Sociales" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones de la misma Facultad el cual se encuentra cito en la Avenida Agustín Melgar s/n, Colonia Bosques de Campeche, de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atienda el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unicel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarrillos, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.

SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral por la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.





DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$2,000.00 (SON: DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada en los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$4,000.00 (SON: CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "Nevería de la Facultad de Ciencias Sociales".

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expendan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.



Oficina de la
Abogada General
REVISADO



DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusividad por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.



POR "LA UNIVERSIDAD"

M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.

"EL ARRENDATARIO"

C. JUAN CARLOS ALATORRE MANJARREZ

TESTIGOS

C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOLANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO

L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA EXPERTOS EN NEGOCIOS DEL CARIBE, S.A. DE C.V. A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I.IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Local C" ubicado en el interior de LA NEVERÍA UNIVERSITARIA, la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Elmar Ernesto Setzer Castellanos, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, casado con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en Calle Juan Escutia, Manzana 10 lote H, entre Juan de la Barrera y Fernando Montes de Oca, Unidad Habitacional Héroes de Chapultepec, CP. 24030, Tel 981-81-6-49-49, Telcel: 044-981-12-7-10-48, en San Francisco de Campeche.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. ENC1006089V0, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:





CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "C" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones de la NEVERÍA UNIVERSITARIA el cual se encuentra cito en la Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atienda el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe de usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unisel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.



SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral por la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de Enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.



DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$3,500.00 (SON: tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada durante los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$7,000.00 (SON: siete mil pesos 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".



DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "C" de la Nevería Universitaria.

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expendan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.



DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusividad por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

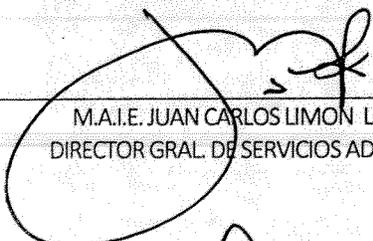
VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.



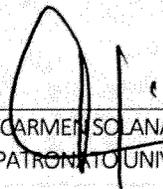
POR "LA UNIVERSIDAD"

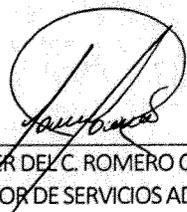

M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.

"EL ARRENDATARIO"


C. ELMAR ERNESTO SETZER CASTELLANOS

TESTIGOS


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOLANA FLORES
TESORERO DEL PATRIMONIO UNIVERSITARIO


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA ROCIO DEL CARMEN CAMPOS CAMBRANIS A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I.IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Nevería de la Facultad de Ciencias Químico Biológicas" ubicado en el interior de la Facultad de Ciencias Químico Biológicas, la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Rocio del Carmen Campos Cambranis, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en Privada de Caimito No. 197 Col. Esperanza CP. 24080, Tel, 044-981 11-2-40-82, de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. CACR69071612A, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:

Oficina de la
Abogado General
REVISTA



CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "Nevería de la Facultad de Ciencias Químico Biológicas" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones de la FACULTAD DE CIENCIAS QUÍMICO BIOLÓGICAS el cual se encuentra cito en la Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atienda el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unicef y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.

SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral por la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.



Oficina de la
Abogacía General
REVISADO



DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$2,000.00 (SON: DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada en los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$4,000.00 (SON: CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita preconducción", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "Nevería de la Facultad de Ciencias Químico Biológicas".

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expendan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.

Oficina de la
Abogada General
REVISADO



DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusiva por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

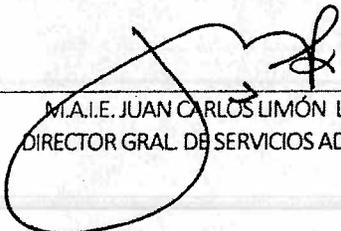
VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

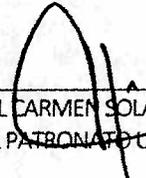
VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Cíviles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

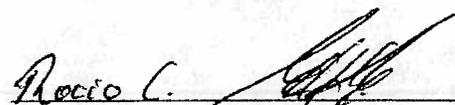
LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.

POR "LA UNIVERSIDAD"

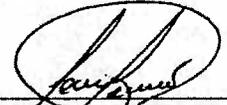

M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOLANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO

"EL ARRENDATARIO"


C. ROCIO DEL CARMEN CAMPOS CAMBRANIS

TESTIGOS


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



Oficina de la
Abogada General
E.VISAL



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA CANDELARIO ALBERTO INTERIAN CAB A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I.IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Local A" ubicado en el interior de LA NEVERÍA UNIVERSITARIA, la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Candelario Alberto Interián Cab, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, casado, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en Privada de la 20 Núm. 7 Col. Centro, Localidad China CP. 24520, Tel. 981-11-1-65-42.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. IECC-600202J4A, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:



Firma manuscrita

Firma manuscrita



CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "A" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones de la NEVERÍA UNIVERSITARIA el cual se encuentra cito en la Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atienda el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unisel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.

SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral por la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de Enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.





DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$3,500.00 (SON: tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada durante los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$7,000.00 (SON: siete mil pesos 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados de Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" esta obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "A" de la Nevería Universitaria.

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expandan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.



Oficina de la
Abogacía General
REVISADO













DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusividad por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

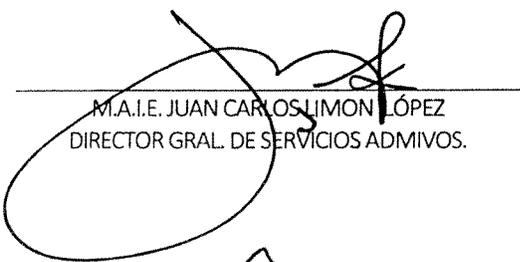
VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.



POR "LA UNIVERSIDAD"

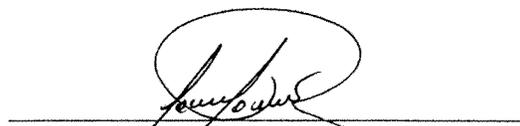
"EL ARRENDATARIO"


M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.


C. CANDELARIO ALBERTO INTERIAN CAB

TESTIGOS


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA EXPERTOS EN NEGOCIOS DEL CARIBE, S.A. DE C.V. A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I-IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "LOCAL D" ubicado en el interior de LA NEVERÍA UNIVERSITARIA, la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Elmar Ernesto Setzer Castellanos, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, estado civil casado con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones en calle Juan Escutia, Manzana 10 lote H, entre Juan de la Barrera y Fernando Montes de Oca, Unidad Habitacional Héroes de Chapultepec, CP. 24030, teléfono: 981-81-6-49-49, telcel: 044-981-12-7-10-48, en San Francisco de Campeche.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. ENC1006089v0, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:


Oficina de la
Magaña General
REVISAD











CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "Local D" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones de la NEVERÍA UNIVERSITARIA el cual se encuentra cito en la Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atienda el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unisel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.

SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral con la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de Enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.





DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$2,000.00 (SON: DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada en los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$4,000.00 (SON: CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".



Oficina de la
Abogacía General
REVISADO

DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará "la tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "D" de la Nevería Universitaria.

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expendan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.



DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusiva por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

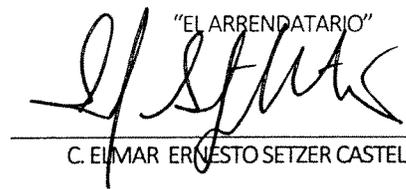
LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.



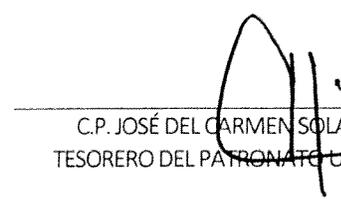
POR "LA UNIVERSIDAD"

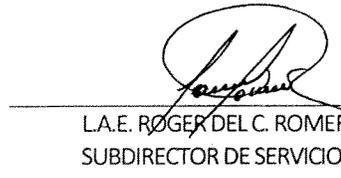

M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.

"EL ARRENDATARIO"


C. ELMAR ERNESTO SETZER CASTELLANOS.

TESTIGOS


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOLANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA JESÚS DEL CARMEN NOVELO LAZO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I.IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Nevería del Cine Teatro Joaquín Lanz Paullada" ubicado en el interior del mismo Cine Teatro en comento, la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Jesús del Carmen Novelo Lazo, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, Bloque 8 No. 4, Fovissste Pablo García entre Av. Gobernadores y Calle 16, Col. San Francisco, CP. 24010, Tel.-981-81-6-81-62, de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. NOL4607097X5, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:

Adriana del Pilar Ortiz Lanz
Licenciada General
ENVICADO

Juan Carlos Limón López



CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "Nevería del Cine Teatro Joaquín Lanz Paullada" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones del mismo Cine Teatro en comento, el cual se encuentra cito en la Avenida Agustín Melgar s/n, Colonia Buenavista, de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atienda el bien inmueble denominado nevería, debe de tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unisel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.

SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral por la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.



José del C. Rosales J.
Q

X



DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$500.00 (SON: QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada en los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$1,000.00 (SON: MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 17:00 a 23:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 23:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".



DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "Nevería del Cine Teatro Joaquín Lanz Paullada".

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expendan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.

Jesús del C. Revuelto S.
f



DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusividad por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

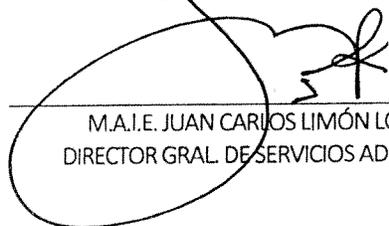
VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

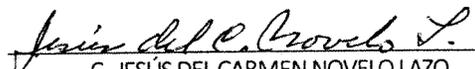
LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.



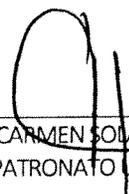
POR "LA UNIVERSIDAD"


M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.

"EL ARRENDATARIO"


C. JESÚS DEL CARMEN NOVELO LAZO

TESTIGOS


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOLANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA MARÍA ALEJANDRA DURAN RISUEÑO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I.IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Kiosco Universitario" ubicado en las inmediaciones del Estadio Universitario, el cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.



II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de María Alejandra Durán Risueño, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en Av. Luis Donald Colosio local 1 y 2 Plaza San Antonio entre Circuito Belén Oeste y Col. Laureles, Colonia Santa Ana, C.P. 24050, Tel. 981-81-1-32-24, y 15-4-36-38, en San Francisco de Campeche.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. DURA771107B88, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:



CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "Kiosco Universitario" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones del Campus Universitario el cual se encuentra cito en la Avenida Agustín Melgar s/n a un costado del Estadio Universitario de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atienda el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe de usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS".

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unisel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.

SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral por la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de once meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de Enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.



Oficina de la
Abogacía General
del
ESTADO



DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$3,500.00 (SON: tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada en los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$7,000.00 (SON: siete mil pesos 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del "Kiosco Universitario".

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expandan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.



Oficina de la
Dirección Gen. Adm.
SERVISAD



DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusiva por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

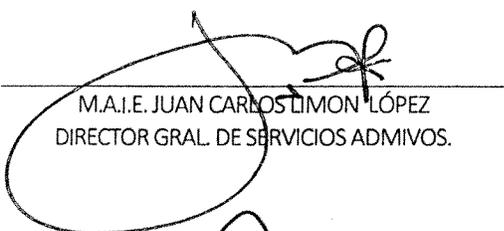
VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

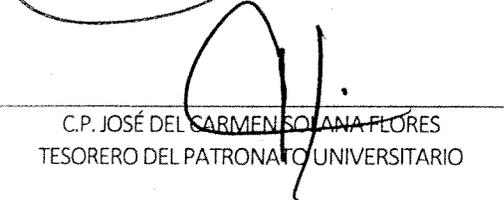
VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉRCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.

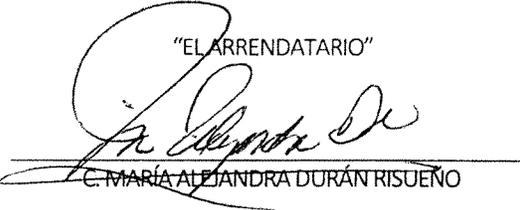


POR "LA UNIVERSIDAD"


M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOJANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO

"EL ARRENDATARIO"


C. MARÍA ALEJANDRA DURÁN RISUEÑO

TESTIGOS


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CAMPECHE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS M.A.I.E. JUAN CARLOS LIMÓN LÓPEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA PAOLA SHARONA ESPINOSA CARREÓN A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y AMBOS COMO "LAS PARTES" CONTRATO QUE FORMALIZARÁN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL ARRENDADOR:

I.I.- Que es una corporación pública, con personalidad jurídica gobierno autónomo y patrimonio libremente administrado, conforme a su Ley Constitutiva de fecha treinta y uno de agosto de 1965, y que tiene como fines impartir educación media superior y superior, para formar profesionales, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, planear y realizar investigaciones principalmente acerca de las condiciones y problemas estatales y extender con mayor amplitud posible los beneficios de la cultura, especialmente la ciencia el arte y la técnica. La Universidad tiene autonomía para ejercer las funciones de docencia, investigación y difusión de la cultura, para darse sus propios ordenamientos y organizar su funcionamiento como lo estime conveniente y para utilizar y aplicar libremente sus recursos económicos.

I.II.- Que su representación legal con fundamento en el Artículo 34 fracción I de su Ley Orgánica en vigor, recae en su Rector quien actualmente desempeña el cargo la Lic. Adriana del Pilar Ortiz Lanz, quien faculta en carácter de representante del M.A.I.E. Juan Carlos Limón López, y quien acredita su personalidad mediante el Poder Especial Limitado según consta en la Escritura Pública número 117 de fecha 23 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Guillermo J.R. Magaña Ferrer, Notario Público número 8 de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

I.III.- Tener su domicilio en Avenida Agustín Melgar s/n entre Juan de la Barrera y Calle 20, Colonia Buenavista, C.P. 24039, San Francisco de Campeche, Campeche.

I.IV.- Que su representada es legítima propietaria del local conocido como "Nevería de la Facultad de Ingeniería" ubicado en el interior de la misma Facultad, la cual forma parte de los bienes que integran el Patrimonio Universitario y se encuentra inscrito a favor de la propia "Universidad" haciendo constar que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y que no tiene inscrita declaratoria alguna, que pudiera afectar la eficacia del presente instrumento.



II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.I.- Responder al nombre de Paola Sharona Espinosa Carreón, nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, con domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en calle 16 No. 29 entre las calles 15 y 17, C.P. 24090, Colonia Samulá Teléfono, 044-981 81-8-60-85, de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.

II.II.- Contar con Registro Federal de Contribuyentes R.F.C. EICP800126DL7, así como haber inscrito su Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante formato R-1, según lo acredita en este acto con copia simple de la misma para los efectos legales a que haya lugar.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.I.- Que en atención a lo expuesto están conformes en sujetar su compromiso a los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:



CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", el local "Nevería de la Facultad de Ingeniería" destinado para el uso exclusivo de venta de alimentos ubicado en las instalaciones de la misma Facultad la cual se encuentra cito en la Avenida Humberto Lanz Cárdenas de la colonia ex Hacienda Kalá S/N, del Fraccionamiento Ecológico Ambiental Siglo XXIII de esta Ciudad Capital.

SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO", señala que ha recibido de "EL ARRENDADOR", el bien inmueble materia del presente contrato obligándose a destinarlo para el uso exclusivo de venta de alimentos, servicio para el que cuenta con capacidad suficiente para satisfacer las demandas y necesidades de la comunidad universitaria al que van dirigidos, comprometiéndose a cumplir con los principios establecidos en la reforma de los artículos 65 y 66 de la Ley General de Salud, no ofertando alimentos prohibidos por la Ley Contra la Obesidad de México, en vigor, y no utilizar recipientes poco amigables con el medio ambiente.

TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se compromete que la plantilla de trabajadores que atienda el bien inmueble denominado nevería, debe tener noción sobre el manejo de alimentos, implementos que debe usar, disposición de basura, higiene en los sanitarios y verificación de niveles de cloración de agua de los tinacos.

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a establecer principios de separación y manejo de los residuos sólidos urbanos generados en su actividad diaria, colocando de manera estratégica los botes donde serán depositados los residuos en comento, que para facilitar su ubicación deberán colocarles etiquetas en la parte media o superior, inclusive con dibujos, las cuales deben mencionar según el caso "BASURA ORGÁNICA", "BASURA INORGÁNICA" y "PETS"

QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga, dada la importancia, a reducir o controlar la generación o emisión de cualquier tipo de contaminante o residuo, eliminando el uso indiscriminado de unicel y bolsas de plástico, adquiriéndose productos amigables con el medio ambiente, también conocidos como productos y servicios verdes.

SEXTA: "LAS PARTES" conviene que el presente arrendamiento en ningún modo autoriza a "EL ARRENDATARIO" para que ejerza su actividad comercial fuera del local a que se refiere la Cláusula Primera, en éstos mismos términos los contratantes convienen en que "EL ARRENDATARIO" se encuentra impedido para vender, almacenar, o promover bebidas alcohólicas, cigarros, medicamentos, químicos o cualesquiera otros productos que resulten análogos o concurrentes con los antes mencionados y que puedan ocasionar daño directo o indirecto en la salud del público consumidor.

SÉPTIMA: "LAS PARTES" establecen que "EL ARRENDATARIO" no podrá dar sin consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", en subarriendo el predio materia del presente contrato.

OCTAVA: "EL ARRENDATARIO" manifiesta que cuenta con los elementos humanos necesarios para el adecuado funcionamiento del giro comercial a que se destinará el local arrendado, aclarando además que ha establecido con ellos y en su carácter de patrón las relaciones laborales necesarias, pues dicho personal se encuentra sujeto a su dirección y dependencia, por lo que su intervención en el Área Arrendada no originará ninguna relación de carácter laboral por la Universidad Autónoma de Campeche.

NOVENA: "LAS PARTES" en atención a la calidad de comerciante de "EL ARRENDATARIO", y apoyados en la libertad que el Artículo 78 del Código de Comercio en vigor confiere a los comparecientes para obligarse en los términos y modalidades que libremente se adopten, establecen como vigencia del presente Contrato de dos meses, el cual empezará a correr a partir del 16 de enero al 15 de diciembre de 2014.

DÉCIMA: "EL ARRENDATARIO" en su carácter de persona física comerciante, se obliga a llevar a cabo las gestiones administrativas necesarias que le permitan contar con los permisos sanitarios y fiscales que avalen el funcionamiento de dicho espacio asignado para la venta de alimentos, así como obligarse a cumplimentar los reglamentos emitidos por el H. Ayuntamiento del Municipio de Campeche, Campeche, así como aquellas normas de carácter específico estatales o federales que rijan su actividad comercial.





DÉCIMA PRIMERA: "LAS PARTES" establecen que el monto de la renta aplicable al presente contrato será de \$2,000.00 (SON: DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, los cuales serán cubiertos por mensualidad anticipada en los primeros diez días hábiles de cada mes a pagar, dicho trámite se efectuará ante la Pagaduría de la Tesorería del Patronato Universitario, ubicada en las instalaciones del Campus de la Universidad Autónoma de Campeche, cito en la Av. Agustín Melgar s/n de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el retraso en el cumplimiento de esta obligación de pago ocasionará se genere sobre la cantidad insoluta un interés moratorio mensual del 15% (quince por ciento). De igual forma se establece como causa de entrega forzosa e inmediata, la falta de pago de dos o más rentas.

Como depósito por el arrendamiento del inmueble se establece el monto de: \$4,000.00 (SON: CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que "EL ARRENDATARIO" deberá depositar en conjunto con la primera mensualidad al momento de la firma del presente documento.

DÉCIMA SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ninguna modificación sobre el bien inmueble que recibe en arrendamiento, salvo autorización que en forma previa y por escrito le otorgue la Dirección General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, previa anuencia de la Autoridad Universitaria competente, asimismo todas las mejoras que se hicieren sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente instrumento se entenderán adheridas a él, por lo que no podrán desprenderse, ni separarse de ellas sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA TERCERA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el mantenimiento general del bien inmueble que recibe en arrendamiento, así como de los bienes muebles otorgados para el buen funcionamiento del mismo.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio de la Nevería al Público en un horario de 7:00 a 21:00 horas. No pudiendo extender el servicio pasadas las 21:00 hrs.

En caso de incumplimiento a la presente Cláusula será motivo de rescisión del presente contrato por parte de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a formalizar a su nombre los contratos con las instancias que doten los servicios que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de la instalación, los cuales deberán quedar consolidados a más tardar a fines del mismo mes en que se firme el Contrato. Los gastos que se originen por servicios como el suministro de luz, agua entre otros, serán cubiertos por "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEXTA: "LAS PARTES" establecen que el presente contrato no operará la "tácita precondición", en razón a que el sistema de arrendamiento anual de los locales destinados para uso de nevería, se encuentran sujetos a los resultados del Concurso que "LA UNIVERSIDAD" lleva a cabo, por lo que "EL ARRENDATARIO" está obligado a entregar a "EL ARRENDADOR", en su domicilio el día hábil a la conclusión de este Contrato de Arrendamiento, la llave del local arrendado, junto con el inventario de las instalaciones del local "Nevería de la Facultad de Ingeniería".

DÉCIMA SÉPTIMA: "LAS PARTES" pactan de que para el caso de que a la conclusión de la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, no se hubiere celebrado el nuevo Contrato para el año subsecuente y "EL ARRENDATARIO" se negare a desocupar el bien inmueble descrito en la Cláusula Primera, este deberá cubrir a "EL ARRENDADOR" hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega material del bien inmueble de su propiedad, el equivalente a un mes de la renta pactada por cada uno de los días que transcurran a la fecha de su vencimiento en que continuare ocupándolo.

DÉCIMA OCTAVA: Para el caso de que con motivo de la distribución o promoción de cualesquiera de los productos que se expendan en el local materia del presente Arrendamiento, le sea concedido a "EL ARRENDATARIO" en comodato algún bien mueble, como puede ser sillas, mesas, enfriadores, lonas, anaqueles, mostradores, máquinas bendix, etcétera, su depósito y resguardo será obligación de "EL ARRENDATARIO", por lo que éste deslinda a "EL ARRENDADOR" de toda responsabilidad sobre los mismos.





DÉCIMA NOVENA: "EL ARRENDATARIO" se obliga en el caso de vender refrescos embotellados a manejar la marca PBG MÉXICO, BEBIDAS PURIFICADAS DEL SURESTE DE R. L. DE C. V. y los bienes y productos que elabore, distribuya o exista compromiso de exclusividad por parte de la Universidad Autónoma de Campeche, incluso en el futuro; asimismo y para efecto de establecer las condiciones higiénicas necesarias en el ambiente de dicha negociación "EL ARRENDATARIO" acepta que una comisión organizada por la "UNIVERSIDAD" verifique mensualmente la calidad de sus servicios y su capacidad de respuesta ante las necesidades del público consumidor.

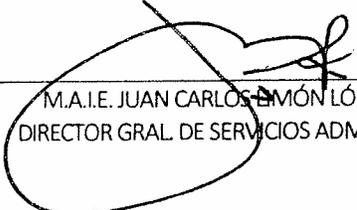
VIGÉSIMA: "LAS PARTES" habilitan en este acto al Director General de Servicios Administrativos de la Universidad Autónoma de Campeche, para que en modo particular y con auxilio de la Comisión a que se refiere la Cláusula Décima Novena, inspeccione y supervise que "EL ARRENDATARIO" cumpla con las obligaciones contraídas en el presente Contrato, para el caso de sobrevenir algún incumplimiento el citado director lo pondrá en conocimiento inmediato al Rector de la Universidad Autónoma de Campeche, quien discrecionalmente determinará el ejercicio o no, de las acciones legales que procedan.

VIGÉSIMA PRIMERA: "LAS PARTES" manifiestan que en caso de surgir litigio con motivo de la aplicación del presente Contrato de Arrendamiento, se someten a la competencia territorial de los Tribunales Civiles ubicados en el Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles.

VIGÉSIMA SEGUNDA: "LAS PARTES" continúan manifestando que en el presente Contrato de Arrendamiento, no existe mala fe, ni enriquecimiento indebido, ni concurren circunstancias que anulen, vicien o invaliden las obligaciones y sus efectos, dándole estipulación con el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario, reconociendo que carecen de acción, excepción o interés jurídico para impugnarlo.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES MANIFIESTAN ESTAR DEBIDAMENTE ENTERADAS DEL ALCANCE DEL MISMO Y LO RATIFICAN EN TODO SU CLAUSULADO, E IMPUESTOS DE SU ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL CALCE PARA CONSTANCIA ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE, SIENDO EL DÍA MIÉCOLES 08 DE ENERO DEL AÑO 2014.

POR "LA UNIVERSIDAD"


M.A.I.E. JUAN CARLOS SIMÓN LÓPEZ
DIRECTOR GRAL. DE SERVICIOS ADMIVOS.


C.P. JOSÉ DEL CARMEN SOLANA FLORES
TESORERO DEL PATRONATO UNIVERSITARIO

"EL ARRENDATARIO"


C. PAOLA SHANTORA ESPINOSA CARREÓN



TESTIGOS


L.A.E. ROGER DEL C. ROMERO CASTILLO
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS ADMIVOS.