

501

TM-19-23-17

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE FORMALIZAN POR UNA PARTE LA PERSONA FÍSICA EL C. ARMANDO BATARSE CARDENAS EN LO SUBSECUENTE "EL SUBARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE TELECOMUNICACIONES DE MÉXICO ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL REPRESENTADA POR EL ING. DANIEL FERNANDO FLORES CARRALES GERENTE REGIONAL NORESTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL SUBARRENDATARIO" SUJETÁNDOSE AMBAS PARTES AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- DECLARA "EL SUBARRENDADOR":

- I.1 Que es una Persona Física, de nacionalidad [redacted] y se identifica con Credencial para Votar [redacted] copia que se adjunta al presente contrato. (ANEXO 1)
- I.2 Que se encuentra en posesión del inmueble ubicado en la Avenida Cabezada número 10701 local – 8 Barrio Acero Monterrey, Nuevo León domicilio que consta en la Boleta Predial que se anexa, el cual tiene una superficie de 52.9 mts2 y cuenta con los servicios de agua, luz y drenaje, encontrándose en buenas condiciones de uso.  
  
Que la posesión que detenta respecto del inmueble y el derecho a subarrendarlo, se deriva del Contrato de Arrendamiento que celebró el 01 de Enero 2007, con la persona Moral denominada ABC Y CONSTRUCCIONES SA DE CV propietario del Local que ocupa la Oficina de Telecomunicaciones de México, denominada Ciudad Solidaridad de Monterrey, en cuyo clausulado establece el derecho del arrendatario a subarrendar en todo o en partes el citado inmueble. (ANEXO 2)
- I.3 Que su Registro Federal de Contribuyentes es [redacted] y su domicilio [redacted] como consta en Credencial para Vota. (ANEXO 3)
- I.4 Que para los efectos del pago del Impuesto Predial que corresponde a dicho inmueble, se encuentra registrado catastralmente bajo el número de expediente [redacted] (ANEXO 4)

II.- DECLARA "EL SUBARRENDATARIO":

- II.1 Que es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por DECRETO PRESIDENCIAL publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de Agosto de 1986, con el objeto principal de prestar el servicio Público de Telégrafos.
- II.2 Que el Director General de este organismo es designado por el titular del Poder Ejecutivo Federal, ejerciendo todos los actos de representación y mandatos que sean necesarios, especialmente los que para su ejercicio requieran cláusula especial en los términos del artículo 2587 del Código Civil Federal.
- II.3 Que el Organismo se registró por su Estatuto Orgánico en lo relativo a su estructura y a las facultades y funciones correspondientes a las distintas áreas que lo integren, para tal efecto contará con disposiciones generales referentes a la naturaleza y características del Organismo, a sus órganos de administración, a las unidades que integren estos últimos y a la vigilancia y demás que se requieran para su regulación interna conforme a lo establecido en la legislación de la materia y por este decreto.
- II.4 Que conforme a los artículos 1°, 5° y 11° de la Ley de Vías Generales de Comunicación, queda reservada a los Tribunales Federales el conocimiento y resolución de todas las controversias en que sea parte el Organismo Telecomunicaciones de México.
- II.5 Que las relaciones de trabajo entre el Organismo y su personal se regirán por la Ley Federal de los Trabajadores al servicio del Estado, reglamentaria del apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- II.6 Telecomunicaciones de México, Organismo Descentralizado, otorgó Poder General para Actos de Administración Limitado, al Ing. Daniel Fernando Flores Carrales Gerente Regional Noreste, según lo dispuesto en el Poder Notariado, que le fue otorgado mediante la escritura pública número 114,577 de fecha 15 de diciembre del 2015, protocolizado ante la fe del Dr. David Figueroa Márquez, Notario Público 57 de la actual Ciudad de México, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad que su personalidad no le ha sido modificada, suspendida o revocada y se identifica con credencial expedida por el Instituto con Credencial expedida por el Instituto federal Electoral con número [redacted] copias que s adjuntan al presente contrato como anexo. (ANEXO 5)
- II.7 Para los fines de este contrato, se señala como su domicilio legal el ubicado en [redacted]

III Seritadas las bases para la presente contratación, las partes convienen en obligarse y contratar al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS



[Handwritten signature]

VERSIÓN PÚBLICA. Se elimina Nacionalidad, CURP, Numero de Pasaporte, Cuenta Predial, el registro federal de contribuyentes, el domicilio y rubricas del Arrendador por ser datos personales de acuerdo a los artículos 1° y 2°, fracción IX, 4°, 6° y 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, y 113, fracciones I y III, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



VERSION PUBLICA. Se elimina rubricas del Arrendador por ser datos personales de acuerdo a los articulos 1° y 2°, fracción IX, 4°, 6° y 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, y 113, fracciones I y III, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

TM-19-23-17

**PRIMERA.- LOCALIZACIÓN**  
"EL SUBARRENDADOR" conviene en SUBARRENDAR a "EL SUBARRENDATARIO" el inmueble ubicado en Avenida Cabezada número 10701 local - 8 Barrio Acero Monterrey, Nuevo León, con una superficie rentable de 52.9 metros cuadrados.

**SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE**  
"EL SUBARRENDADOR" se obliga a entregar a "EL SUBARRENDATARIO" el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, como se detalla en el acta de entrega - recepción que, debidamente firmada por las partes, se agrega al presente contrato como (anexo 6).

**TERCERA.- USO DEL INMUEBLE**  
"Las partes" convienen en que en el inmueble SUBARRENDADO se encuentra una antena e instalaciones técnicas.  
"EL SUBARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del inmueble SUBARRENDADO, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

"EL SUBARRENDADOR" autoriza a "EL SUBARRENDATARIO" para permitir a terceros el uso parcial del inmueble a título gratuito u oneroso, sin que "EL SUBARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

**CUARTA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE**  
"EL SUBARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble SUBARRENDADO en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas los vidrios, cisternas, bombas de agua, tinacos, hidrantes, tomas siamesas, sistema de aire acondicionado o lavado.  
Las partes convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito del "SUBARRENDATARIO" ésta quedara autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

"EL SUBARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra "EL SUBARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

**QUINTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES**  
"EL SUBARRENDADOR" expresa su conformidad para que "EL SUBARRENDATARIO" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble SUBARRENDADO, para la realización de cualquier otra obra, "EL SUBARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "SUBARRENDADOR".

"EL SUBARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos y podrá retirarlos en cualquier momento durante o a la conclusión del "SUBARRENDAMIENTO" sin requerir del consentimiento del "SUBARRENDADOR".

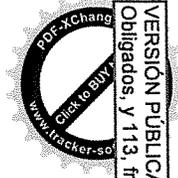
**SEXTA.- SINIESTROS**  
"EL SUBARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse al inmueble por sismos, temblores, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483 fracción VI y demás relativos del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables a "EL SUBARRENDATARIO", "EL SUBARRENDADOR" le autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de "EL SUBARRENDATARIO" así convenga a sus intereses. Las partes convienen en que si no se puede seguir utilizando el inmueble por cualquiera de las circunstancias anteriores, el contrato quedará rescindido sin necesidad de declaración judicial.

**SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA**  
Conforme a lo establecido en el Dictamen de Justipreciación de renta emitido por el INDAABIN con base en el artículo 4 del Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre 2016, Numero Genérico EA-1001063 y número secuencial 2231 de fecha 07 de agosto 2014 "EL SUBARRENDATARIO" conviene en pagar a "EL SUBARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de \$7,400.00 (Siete mil cuatrocientos pesos 00/100 MN) más la cantidad de \$1,184.00 (Mil ciento ochenta y cuatro pesos 00/100 MN) correspondiente al porcentaje por concepto de Impuesto al Valor Agregado lo que hace un monto total de \$8,584.00 (Ocho mil quinientos ochenta y cuatro pesos 00/100 MN).

Además de acuerdo con las Disposiciones Fiscales, se hará la retención del 10% del importe por concepto de Impuesto sobre la Renta, que equivale a \$740.00 (Setecientos cuarenta pesos 00/100 MN), así como de dos tercios del impuesto al valor agregado, que equivalen a \$789.33 (Setecientos ochenta y nueve pesos 33/100 MN) lo que hace un monto final neto de \$ 7,054.67 (Siete mil cincuenta y cuatro pesos 67/100 MN).

Las partes convienen que en ningún caso el periodo para revisar y en su caso incrementar el importe de la renta podrá ser inferior a un año.



VERSIÓN PÚBLICA. Se elimina rubricas del Arrendador por ser datos personales de acuerdo a los artículos 1° y 2°, fracción IX, 4°, 6° y 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, y 113, fracciones I y III, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

**OCTAVA.- FORMA DE PAGO**

La renta se pagará por mensualidades vencidas en Monterrey, Nuevo León contra la entrega del recibo correspondiente debidamente requisitado por "EL SUBARRENDADOR"

El pago de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de veinte días naturales contados a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva, depositándose en la cuenta bancaria número ..... y número del CLABE ..... del Banco ..... (Anexo 6)

**NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS CUOTAS E IMPUESTOS**

Será por cuenta de "EL SUBARRENDADOR" el pago de los gastos que se originen por concepto de impuesto predial.

Tratándose de inmuebles en régimen de propiedad en condominio, corresponde al condominio el pago de cuotas para la administración y mantenimiento de áreas de uso común salvo disposición legal en contrario.

**DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS**

Será por cuenta del "SUBARRENDATARIO" el pago de facturas que se originen por concepto de consumo de Energía Eléctrica, Agua y Teléfono con arreglo a los servicios que se registre de la toma individual de que haga uso "EL SUBARRENDATARIO" en dicho inmueble, en caso de tratarse de una toma de agua o suministro eléctrico, que aprovecha a otros usuarios "EL SUBARRENDATARIO" solo está obligado a cubrir la parte proporcional que le corresponde conforme a la cantidad fijada en los recibos correspondientes.

**DÉCIMA PRIMERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO**

La vigencia del presente contrato será de 12 (doce) meses, la cual iniciará a partir del día 01 de enero del 2017 y hasta el día 31 de diciembre del 2017, en el caso de que el subarrendatario realice inversiones para mejoras adaptaciones e instalaciones de equipos especiales en el inmueble "SUBARRENDADO", la duración deberá ser suficiente para compensar las inversiones efectuadas y convenirse que dicho plazo será forzoso para "EL SUBARRENDADOR" y voluntario para "EL SUBARRENDATARIO".

**DÉCIMA SEGUNDA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO**

Las partes convienen en que el presente contrato de "SUBARRENDAMIENTO" subsistirá aun en el caso de que "EL SUBARRENDATARIO" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

**DÉCIMA TERCERA.- TERMINACION ANTICIPADA.**

Las partes convienen en que "EL SUBARRENDATARIO" podrá dar por terminado anticipadamente la vigencia del presente contrato, con la sola notificación por escrito que haga "EL SUBARRENDADOR" con 60 días de anticipación.

**DÉCIMA CUARTA.- RESCISION DEL CONTRATO.**

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que si haya cumplido sus obligaciones previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

**DÉCIMA QUINTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACION O RESCISION**

A la terminación o rescisión de este contrato "EL SUBARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

**DÉCIMA SEXTA.- DEVOLUCION DEL INMUEBLE.**

"EL SUBARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble a "EL SUBARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES**

Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la ley general de bienes nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

[Redacted signature area]



DÉCIMA OCTAVA.-JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN

TM-19-23-17

Para la interpretación, cumplimiento de este contrato las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de México renunciando a la jurisdicción que les pudiese corresponder en razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

El presente contrato se firma en 3- tres ejemplares, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León el día 02 del mes de enero del año 2017.

"EL SUBARRENDADOR"



C. ARMANDO BATAÑESE CARDENAS



"EL SUBARRENDATARIO"

ING. DANIEL FERNANDO FLORES CARRALES  
GERENTE REGIONAL NORESTE

VERSION PÚBLICA. Se elimina rubrica y/o firma del Arrendador por ser datos personales de acuerdo a los artículos 1° y 2°, fracción IX, 4°, 6° y 31 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de