

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, Residentes Chapalita A. C. Representada por el C. Lic. Jesús Edgardo Ruvalcaba Sánchez, al que en lo sucesivo se le designará como el "ARRENDADOR", y por la otra, **TELECOMUNICACIONES DE MEXICO**, representada por la Lic. Patricia Alejandra Ponce Arroyo quien ocupa el cargo de Gerente Estatal en el Estado de Jalisco, a la que en lo sucesivo se le designará como la "ARRENDATARIA", al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

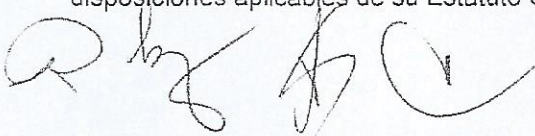
### DECLARACIONES

#### I. Declara el "ARRENDADOR":

- I.1 Que el C. C. Lic. Jesús Edgardo Ruvalcaba Sánchez, es representante legal, y tiene capacidad legal para celebrar el presente contrato, como se acredita con escritura número 8,988 tomo 24 libro 10 de fecha 04 de Agosto del 2014 otorgada ante la fe del Notario Público número 140 Lic. Javier Manuel Gutiérrez Dávila en Guadalajara, Jalisco., y se identifica con credencial del Instituto Federal Electoral [REDACTED] copia que se adjunta al presente contrato como anexo "A".
- I.2 Que tiene derechos de propiedad sobre el inmueble ubicado en Calle Aurora número 105, colonia Chapalita, código postal 45050 en el municipio de Zapopan, Jalisco, copia que se adjunta al presente contrato como anexo "B".
- I.3 Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo.
- I.4 Que tiene el Registro Federal de Contribuyentes número [REDACTED]
- I.5 Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.
- I.6 Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: [REDACTED]

#### II. Declara la "ARRENDATARIA", por conducto de su representante:

- II.1 Es un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, creado mediante decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de agosto de 1986 y reformado por otros diversos publicado en el mismo órgano informativo de fechas 17 de noviembre de 1989, 29 de octubre de 1990, y 14 de abril de 2011, con personalidad jurídica y patrimonio propios, agrupado en el sector coordinado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, cuyo objeto es la prestación de servicios públicos de telégrafos, giros telegráficos, radiotelegrafía y telecomunicaciones que expresamente se señalan en el artículo 3º de su decreto de creación.
- II.2 Por designación del Ejecutivo Federal, su Director General es el Ing. Jorge Alberto Juraidini Rumilla, quien cuenta con facultades suficientes para obligarse a contratar a nombre del Organismo, así como otorgar poderes de conformidad con el artículo 22 de la Ley Federal de Entidades Paraestatales, los decretos mencionados en el párrafo que antecede y las disposiciones aplicables de su Estatuto Orgánico.



- II.3 La C. Patricia Alejandra Ponce Arroyo en su carácter de Gerente Estatal en el Estado de Jalisco, firma el presente contrato de conformidad con el poder para tal efecto le fue otorgado mediante escritura pública número 41,986 cuarenta y un mil novecientos ochenta y seis, libro 1,486 un mil cuatrocientos ochenta y seis, de México, D. F. de fecha 03 de diciembre de 2013, debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE), bajo el folio número 42-7-10122013-182119, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad que su personalidad no le ha sido modificada, suspendida o revocada, y se identifica con credencial para votar, expedida por Instituto Federal electoral, con folio [REDACTED], copias que se adjuntan al presente contrato como anexos "C".
- II.4 Celebra el presente contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto, y Responsabilidad Hacendaria y de su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- II.5 Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, la "ARRENDATARIA" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal Núm. 32201 debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- II.6 Cuenta con Dictamen valuatorio del inmueble ubicado en la calle Aurora número 105, colonia Chapalita, código postal 45040 en el municipio de Zapopan, Jalisco, con número genérico EA-119-T-GDL-A y numero secuencial 2981 de fecha 08 de diciembre del 2014, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, copia que se adjunta al presente contrato como anexo "D".
- II.7 Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Eje Central Lázaro Cárdenas número 567, colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, código postal 03020 en México, Distrito Federal.

III. Declaran las "PARTES", que:

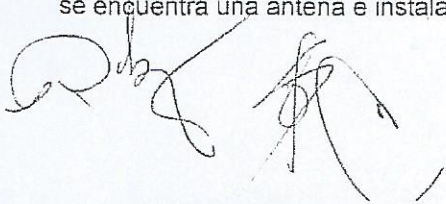
- III.1 En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- III.2. Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

CLAUSULAS

**PRIMERA.- LOCALIZACION:** El "ARRENDADOR" conviene en arrendar a la "ARRENDATARIA" el inmueble ubicado en la calle Aurora numero 105, colonia chapalita, código postal 45040 en el municipio de Zapopan, Jalisco; con una superficie rentable de 125.00 m2, en lo sucesivo el "INMUEBLE".

**SEGUNDA.- ENTREGA DEL "INMUEBLE":** El "ARRENDADOR" se obliga a entregar a la "ARRENDATARIA" el "INMUEBLE" en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, mediante acta de entrega recepción que debidamente firmada por las "PARTES" se agrega al presente contrato como "anexo uno" para formar parte integrante del mismo.

**TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE":** Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se encuentra una antena e instalaciones técnicas.



El "ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del "INMUEBLE" arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

El "ARRENDADOR" autoriza a la "ARRENDATARIA" para permitir a terceros el uso parcial del "INMUEBLE", a título gratuito u oneroso, sin que el "ARRENDADOR" tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.

**CUARTA.- CONSERVACION DEL "INMUEBLE":** El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las de elevadores, escaleras de emergencia y de servicio, 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 "ARRENDATARIO", ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

El "ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el "ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del "INMUEBLE".

**QUINTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:** El "ARRENDADOR" expresa su conformidad para que la "ARRENDATARIA" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el "INMUEBLE" arrendado, que se incluyen en la relación que debidamente firmada por las "PARTES" se agrega al presente contrato como "anexo dos" para formar parte integrante del mismo. Para la realización de cualquier otra obra, la "ARRENDATARIA" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR".

La "ARRENDATARIA" será propietaria de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento del "ARRENDADOR".

**SEXTA.- SINIESTROS:** La "ARRENDATARIA" no es responsable de los daños y perjuicios causados al "INMUEBLE" arrendado por sismos, 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 y aplicables del Código Civil Federal.

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

**SEPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA:** Con base en el dictamen de justipreciación de renta número genérico EA-119-T-GDL y numero secuencia 2981, de fecha 08 de diciembre, del 2014 emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, conviene en pagar al "ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad neta de \$8,021.40 (ocho mil veintiún pesos 40/100 M. N.) procedente del importe mensual de \$6,915.00 (seis mil novecientos quince pesos 00/100 M. N.) más \$1,106.40 (un mil ciento seis pesos 40/100 M. N.), correspondiente al porcentaje por concepto del impuesto al valor agregado, lo que hace un monto total de \$8,021.40 (ocho mil veintiún pesos 40/100 M. N.)

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.

**OCTAVA.- FORMA DE PAGO:** La renta se pagará en mensualidades vencidas, en la Gerencia Estatal en Jalisco con domicilio en Avenida Agustín Yáñez número 2317, colonia Moderna, zona Minerva, código postal 44190 en Guadalajara Jalisco, conforme al siguiente procedimiento: la entrega del recibo correspondiente debidamente requisitado por el "ARRENDADOR".

El pago de la renta se deberá efectuar en un plazo no mayor de veinte días naturales contado a partir de la fecha del vencimiento de la mensualidad respectiva.

**NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS:** Será por cuenta del "ARRENDADOR" el pago de los gastos que se originen por concepto de agua potable, impuesto predial, la impermeabilización de techos, pisos y paredes.

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

**DECIMA.- PAGO DE SERVICIOS:** Será por cuenta de la "ARRENDATARIA" el pago de las facturas que se originen por concepto de consumo de suministro de energía eléctrica y línea telefónica.

**DECIMA PRIMERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:** La vigencia del presente contrato será por 01 (uno) año, la cual empezará a correr a partir del día 01 de enero del 2015 hasta el 31 de diciembre del 2015. (En el caso de que la "ARRENDATARIA" realice inversiones para mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales en el "INMUEBLE" arrendado, la duración del contrato deberá ser suficiente para compensar las inversiones efectuadas, y convenirse que dicho plazo será forzoso para el "ARRENDADOR" y voluntario para la "ARRENDATARIA").

En el caso de que al término de la vigencia del contrato, ambas "PARTES" convengan la continuidad en la ocupación del "INMUEBLE" objeto del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que determine el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, mediante el dictamen de justipreciación de renta.


**DECIMA SEGUNDA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:** Las "PARTES" convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en el caso de que la "ARRENDATARIA" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.

**DECIMA TERCERA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA** Las "PARTES" convienen en que la "ARRENDATARIA" podrá dar por terminado anticipadamente la vigencia del presente contrato, con la sola notificación por escrito que haga el "ARRENDADOR", con 60 días de anticipación.

**DECIMA 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 sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

**DECIMA QUINTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACION O RESCISION:** A la terminación o rescisión de este contrato, la "ARRENDATARIA" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

**DECIMA SEXTA.- DEVOLUCION DEL "INMUEBLE":** La "ARRENDATARIA" se obliga a devolver el "INMUEBLE" al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso.



CONTRATO No. : 09437018-INMB-JAL-08/2015 DE ARRENDAMIENTO EN: COL. CHAPALITA DE ZAPOPAN  
GERENCIA DE TELECOMM EN: JALISCO  
EL ARRENDADOR: RESIDENTES DE CHAPALITA A. C.

**DECIMA 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.

**DECIMA OCTAVA.- JURISDICCION E INTERPRETACION:** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las "PARTES" se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales de México Distrito Federal, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

El presente contrato de arrendamiento se firma en 05 ejemplares, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco a los 01 días del mes de enero del 2015.

EL "ARRENDADOR"



Lic. Jesús Edgardo Ruvalcaba Sánchez  
Presidente del Consejo Directivo de  
Residentes Chaspalita A.C.

LA "ARRENDATARIA"

Lic. Patricia Alejandra Ponce Arroyo  
Gerente Estatal en Jalisco

S06G/APHZ/HMSR

Versión Pública, se elimina rubrica y firma del Arrendador por ser datos personales; de Acuerdo con los artículos 1º y 2º, fracción IX 4º, 6º 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.