

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, **C. Mario Octavio Fausto García Cardona**, en su carácter de Presidente del Comité técnico del fideicomiso registrado en Scotiabank Inverlat, S.A., bajo el número 1300339296, a quien en lo sucesivo se le denominara el "ARRENDADOR", y por la otra parte, **TELECOMUNICACIONES DE MEXICO**, representada por el Lic. **Gabriel Salinas Caso** quien ocupa el cargo de **Director de Administración Financiera**, a la que en lo sucesivo se le designará como la "ARRENDATARIA", con apoyo del área requiriente el Lic. **Claudio Burgin Torres**, en su carácter de **Gerente Estatal en Baja California** al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I. Declara el "ARRENDADOR":

- I.1 Que es una persona física de nacionalidad [REDACTED] y se identifica con el **pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos** número [REDACTED] copia que se adjunta al presente contrato como anexo 001 (1-1)
- I.2 Que tiene derechos de propiedad respecto de los lotes de terreno números 372, 373, 374, 422 y 423 de la manzana 25 de la Colonia Ampliación Lomas 2 de la Delegación de la Presa, el cual cuenta con la clave catastral MZ-325-001 de la Colonia Granjas Familiares del Matamoros, mismos que en su conjunto hacen una superficie de 6,000 metros cuadrados, tal como acredita con el **oficio número Ref/F/1300339296 de fecha 31 de julio 2015**, escritura pública número 27,149, volumen 377, oficio número 1559/2015 de fecha 8 de mayo 2015, oficio número JUR-1771-15, expediente 401/2004 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, partida 5407969, fecha 22 de febrero de 2015, inmueble ubicado **Plaza Bugambillas local 121 en Avenida Ejido Matamoros número 21907 Colonia Lomas de Matamoros, Tijuana, Baja California C.P. 22203**.
- 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] y que el número de cuenta de la boleta predial del inmueble es [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.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 Que el **Lic. Gabriel Salinas Caso** en su carácter de **Director de Administración Financiera**, cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato según lo dispuesto en el artículo 27, fracción XVI del Estatuto Organico de TELECOM, así como de conformidad

Claudio Burgin

[Handwritten signature]

VERSIÓN PÚBLICA. SE ELIMINA EL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN, REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTE, NÚMERO PREDIAL, DOMICILIO PARTICULAR DEL ARRENDADOR, FIRMA Y/O RUBRICADEL ARRENDADOR POR SER DATOS PERSONALES, DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 1º, 2º, FRACCIÓN V, 3º FRACCIÓN IX 4º, 6º Y 31 DE LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS, Y 113, FRACCIÓNES I Y III DE LA LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

VERSION PUBLICA. SE ELIMINA FIRMA Y/O RUBRICADEL ARRENDADOR POR SER DATOS PERSONALES. DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 1º, 2º, FRACCION V, 3º, FRACCION IX 4º, 6º Y 31 DE LA LEY GENERAL DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES EN POSESION DE SUJETOS OBLIGADOS, Y 113, FRACCIONES I Y III DE LA LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA.

Gerencia Estatal en Baja California.
Contrato de arrendamiento Persona Física.
C. Mario Octavio Fausto García Cardona
Número TMBC: 008-2017.

con el poder que le fue otorgado mediante escritura pública número 49028, de fecha 17 de Febrero de 2015, protocolizado ante la del Lic. Francisco Talavera Autrique, Notario Publico numero 221 de la actual Ciudad de Mexico, debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE), bajo el folio número 42-7-25022015-180235, y se identifica con Pasaporte, expedido por los Estados Unidos Mexicanos, con folio , copias que se adjuntan al presente contrato como anexos 003 (1-9).

II.3 Que designa para Administrar y verificar el debido cumplimiento del presente contrato al Lic. Claudio Burgin Torres, en su carácter de Gerente Estatal en Baja California.

Asi mismo, como para suscribir por la ARRENDATARIA, el acta entrega recepción y la relación de mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales.

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 Número. 32201 debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

II.6 Cuenta con Dictamen valuatorio del inmueble ubicado en Boulevard Cucapah número 21907 local 121 Colonia Granjas Familiares de Matamoros, Tijuana, Baja California C.P. 22203 Delegacion la Presa de fecha 25 de agosto 2011, con número secuencial 01-11-1109 número genérico A-5725-HMO, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, copia que se adjunta al presente contrato como anexo 004 (1-13).

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, C.P. 03020, Ciudad de México.

I. 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 Local 121 ubicado en el Centro Comercial Plaza Bugambillas num. 21907 ubicado en los lotes de terreno números 372, 373, 374, 422 y 423 de la manzana 25 de la Colonia Ampliación Lomas 2 de la Delegación de la Presa, el cual cuenta con la clave catastral MZ-325-001 de la Colonia Granjas Familiares del Matamoros en Tijuana B.C., mismos que en su conjunto hacen una superficie de 6,000 metros cuadrados, tal como acredita con el oficio número Ref/F/1300339296 de fecha 31 de julio 2015, escritura pública número 27,149, volumen 377, oficio número 1559/2015 de fecha 8 de mayo 2015, oficio número JUR-1771-15, expediente 401/2004 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, partida 5407969, fecha 22 de febrero de 2015, el inmueble ubicado en Plaza Bugambillas local 121 en Avenida Ejido Matamoros número 21907

Claudio Burgin



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Colonia Lomas de Matamoros, Tijuana, Baja California C.P. 22203 con una superficie rentable de 74.00 m2.

El ARRENDATARIO no está facultado para subarrendar ni traspasar sus derechos de Arrendamiento a terceras personas, sin autorización especial por escrito del ARRENDADOR y si este le es otorgado, será únicamente por el tiempo que quede de vigencia a este contrato, o sea el plazo que falte por transcurrir. Convienen asimismo las partes contratantes, en que todos los gastos relacionados o impuestos que pudiera causar dicho traspaso o arrendamiento, serán a cargo del ARRENDATARIO o de la persona a quien se le traspasen dichos derechos.

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 005 (1-1) para formar parte integrante del mismo.

El ARRENDATARIO, no podrá sino con permiso escrito del ARRENDADOR, variar la forma del local, instalar aparatos o anuncios para el caso que sea necesario usar taladros en las paredes, techos, pisos o marquesinas, ya sean en el interior o en el exterior. Si para hacer variación de forma y construir las mejoras de que se habla en esta cláusula se concediere el permiso respectivo en el escrito que lo contenga, se harán constar las condiciones bajo las cuales se otorga.

A).- Si el ARRENDATARIO varía la forma del inmueble rentado o hace mejoras en el sin el permiso referido en el primer caso, será responsable en los términos del artículo 2315 del Código Civil y en el Segundo, el ARRENDADOR, no estará obligado en ninguna forma a pagar las mejoras y el ARRENDATARIO puede dejarlas o llevárselas, pagando los daños y reparando los desperfectos que cause, por lo cual, renuncia a los artículos 2297, 2298 y 2321 del Código Civil.

B).- Para la colocación de letreros, el ARRENDATARIO, deberá contar con la autorización previa del ARRENDADOR, tanto en el lugar de colocación, tamaño y tipo de letrero, con objeto de mantener un orden en fachadas exteriores y lograr con esto una armonía arquitectónica comercial.

TERCERA. -USO DEL "INMUEBLE": Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se usará para el establecimiento de la sucursal telegráfica Blvd. Cucapah de Tijuana número 02025, con instalaciones propias para la prestación de los servicios públicos de Telecomunicaciones de México.

El ARRENDATARIO, se obliga a contratar a su costo con una Institución Aseguradora autorizadas por ley, los seguros necesarios para asegurar la reposición de todos los bienes y mercancías de su propiedad contra robo, incendio, terremoto, etc., así como la responsabilidad civil, debiendo entregar al ARRENDADOR, una copia de la póliza correspondiente dentro de los primeros 15 días siguientes a la fecha de la firma del presente contrato.

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.

CUARTA. - CONSERVACION DEL "INMUEBLE": El "ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulada.

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

Claudia Reyna

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

VERSIÓN PÚBLICA. SE ELIMINA CUENTA BANCARIA, FIRMA Y/O RUBRICADEL ARRENDADOR, POR SER DATOS PERSONALES, DE ACUERDO CON LOS ARTÍCULOS 1º, 2º, FRACCIÓN V, 3º, FRACCIÓN IX, 4º, 6º Y 31 DE LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSesión DE SUJETOS OBLIGADOS, Y 113, FRACCIÓNES I Y III DE LA LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA.

"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 006 (1-1) 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 secuencial 01-11-1109, Genérico A-5725-HMO de fecha 25 de agosto de 2011, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como al artículo 5 del Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la ley general de bienes nacionales de fecha 31 de Diciembre de 2016, conviene en pagar al "ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad de \$ 7,993.74 (Son Siete Mil Novecientos noventa y tres Pesos 74/100 M.N.), más la cantidad de \$ 1,279.00 (Son Mil Doscientos setenta y nueve Pesos 00/100 M.N.) por concepto del 16% IVA, lo que hace un total de \$ 9,272.74 (Son Nueve Mil Doscientos setenta y dos Pesos 74/100 M.N.) Menos la retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta \$ 852.66 (Son Ochocientos cincuenta y dos pesos 66/100 M.N.) y las 2/3 partes del Impuesto al Valor Agregado \$ 799.37 (Son Setecientos noventa y nueve Pesos 37/100 M.N.) lo que hace un monto total a pagar de \$ 7,620.71 (Son Siete Mil seiscientos veinte pesos 71/100 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 y se depositará en la cuenta número [REDACTED] clabe [REDACTED], del banco [REDACTED], 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.

Claudia Beyer

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

VERSIÓN PÚBLICA. SE ELIMINA FIRMA Y/O RUBRICADEL ARRENDADOR POR SER DATOS PERSONALES DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 1º, 2º, FRACCIÓN V, 3º FRACCIÓN IX 4º, 6º Y 31 DE LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS, Y 113, FRACCIÓNES I Y III DE LA LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA.

NOVENA. - PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS: Será por cuenta del "ARRENDADOR" el pago de los gastos que se originen por concepto de: **impuesto predial.**

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 **agua potable, energía eléctrica y teléfono.**

DECIMA PRIMERA. - VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato será por un año, la cual empezará a correr a partir del día **01 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017.** (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 al 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.

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 la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Claudia Bucaya

[Signature]



[Signature]

[Signature]

[Signature]

El presente contrato de arrendamiento se firma en original y tres ejemplares, en la ciudad de Tijuana, Baja California, el día 02 de Enero de 2017.

EL "ARRENDADOR"

C. MARIO OCTAVIO FAUSTO GARCIA
CARDONA

LA "ARRENDATARIA"

LIC. GABRIEL SALINAS CASO
Director de Administración Financiera

EL AREA "REQUIRIENTE"

LIC. CLAUDIO BURGÍN TORRES
Gerente Estatal en Baja California
Administrador del Contrato

VERSIÓN PÚBLICA. SE ELIMINA FIRMA Y/O RUBRICADEL ARRENDADOR POR SER DATOS PERSONALES, DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 1°, 2°, FRACCIÓN V, 3ª, FRACCIÓN IX, 4ª, 6ª Y 31 DE LA LEY GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS, Y 113, FRACCIÓNES I Y III DE LA LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA.