



Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-16/14, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V. y Telecomunicaciones México.

TM-19-16/14

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO, QUE FORMALIZAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "TIENDAS SORIANA, S.A. DE C.V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPÚLVEDA, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, EN LO SUBSECUENTE "EL SUBARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE, TELECOMUNICACIONES DE MÉXICO, POR CONDUCTO DEL ENCARGADO DE LA GERENCIA DE NUEVO LEÓN, LIC. OLIVER RAMÍREZ CALDERÓN, 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 moral debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, tal y como lo acredita con la Escritura Pública número 414, de fecha 22 de octubre de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Siller Siller, Notario Público No. 27 para el Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, que obra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Cd. de Torreón, Coahuila.
- I.2 Que el C. **ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPÚLVEDA**, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad descrita en el párrafo anterior, tiene capacidad jurídica y cuenta con las facultades suficientes para representar y obligar a dicha persona moral, como lo acredita con la Escritura Pública número 7067 otorgada el 2 de Septiembre de 2008, ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público No. 24 para el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, instrumento que obra inscrito en el Registro Público de la Cd. de Torreón, Coahuila, bajo el folio mercantil electrónico 7429* 1
- I.3 Que su representada se encuentra en posesión, entre otros, del inmueble identificado como **Local No. 42** dentro del **Centro Comercial denominado "Soriana Plaza Félix U. Gómez (6023)"**, ubicado en Ave. Felix U. Gómez No. 4100, Col. Juana de Arco en Monterrey, Nuevo León, el cual tiene una superficie de **78.65 mts2** y cuenta con los servicios de agua 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 Junio de 2007, con la persona moral denominada TIENDAS SORIANA S.A. DE C.V., en cuyo clausulado se establece el derecho de "El Arrendatario" a subarrendar en todo o en partes el multicitado inmueble.
- I.4 Que su Registro Federal de Contribuyentes es [REDACTED] y su domicilio se ubica en Alejandro de Rodas No. 3102-A Col. Cumbres 8°. Sector, Monterrey, Nuevo León.
- I.5 Que para los efectos del pago del Impuesto Predial que corresponde a dicho inmueble, se encuentra registrado catastralmente bajo el número [REDACTED]

II.- DECLARA "EL SUBARRENDATARIO":

- II.1 Que es un organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonios propios, creado por DECRETO PRESIDENCIAL publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de Agosto de 1986, y reformado por otros diversos publicados en el mismo órgano informativo de fechas 17 de noviembre de 1989, 29 de octubre de 1990, 6 de enero de 1997 y 14 de abril de 2011, con el objeto principal de prestar el servicio publico 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 regirá 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 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.





Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-16/14, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V. y Telecomunicaciones México.

- II.5 Que las relaciones de trabajo entre el Organismo y su personal se registrarán 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 El Ingeniero Jorge Alberto Juraidini Rumilla, en su carácter de Director General de Telecomunicaciones de México, cuenta con facultades suficientes para obligarse y contratar a nombre del organismo, según lo previsto, en el artículo 22, fracciones I y VII de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, así como en los decretos mencionados en la declaración que antecede, y de conformidad con las prescripciones aplicables del Estatuto Orgánico de Telecomunicaciones de México, cuenta con facultades suficientes para otorgar poderes a nombre del organismo.
- II.7 Que el Lic. Oliver Ramírez Calderón, en su carácter de Encargado de la Gerencia en Nuevo León, firma el presente contrato de conformidad con el poder que para tal efecto le fue otorgado mediante testimonio notarial número treinta y ocho mil veintiséis, de fecha once de marzo de dos mil trece, pasado ante la fe del Notario Público Doscientos Veintiuno del Distrito Federal, Lic. Francisco Talavera Autrique, cuya copia cotejada con el original se anexa al presente contrato.
- II.8 Que para los fines de este contrato, señala como su domicilio legal el ubicado en Prolongación Arteaga y Hermanos Flores Magón s/n, Colonia Fierro, Monterrey, Nuevo León, C.P. 64590.
- III Sentadas las bases para la presente concertación, las partes convienen en obligarse y contratar al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.

"**EL SUBARRENDADOR**" concede el uso y goce temporal del inmueble citado en la declaración I.3 de este contrato, a favor de "**EL SUBARRENDATARIO**" y éste lo recibe en arrendamiento, destinándolo para el establecimiento de una Oficina Telegráfica.

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN.

El monto mensual de la renta será de **\$7,216.06 (SIETE MIL DOSCIENTOS DIECISEIS PESOS 06/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, en el entendimiento que el monto mensual de la renta incluye el importe que resulte de aplicar el 1.58% (UNO PUNTO CINCUENTA Y OCHO POR CIENTO) al total de los gastos de mantenimiento y administración del centro comercial, debiéndose pagar por mensualidades vencidas a partir del **1** de **ENERO** de **2014**, contra la entrega del recibo correspondiente con requisitos exigibles en materia fiscal, o bien mediante la factura de renta correspondiente, que estará a su disposición y será obligación de **EL SUBARRENDATARIO** obtenerla a través del carnet que a la entrega de este instrumento debidamente firmado por las partes, se le proporcionará por parte de **LA SUBARRENDADORA** para su auto impresión en los módulos que para tal fin se encuentran ubicados en el **Centro Comercial** ó a través de la página Web de **SORIANA** que es **www.soriana.com**, misma que será válida solamente si cuenta con el sello de pagado de la línea de cajas de Soriana o del banco HSBC.

EL SUBARRENDATARIO pagará a **LA SUBARRENDADORA**, la contraprestación pactada en el párrafo que antecede, dentro de los primeros 20 días naturales de cada mes, sobre el entendido que a partir del vigésimo primer día se acumularán al saldo insoluto, intereses moratorios, a razón del 7% (siete por ciento) mensual, prorrateado durante el tiempo que permanezca en mora; en caso de existir adeudos por rentas o intereses, **EL SUBARRENDATARIO** reconoce y acepta que cualquier cantidad que abonase se aplicará primero a cubrir los intereses, y en su caso, el restante a cuenta de las rentas adeudadas.

TERCERA.- VIGENCIA.

El presente subarrendamiento tendrá un plazo de 12 (DOCE) meses forzosos para las partes, contados a partir de la firma del presente contrato. En la inteligencia de que en caso de que **EL SUBARRENDATARIO** no cumpliera con dicha vigencia forzosa, se le penalizará con la obligación de pago del resto de las mensualidades hasta cubrir la vigencia acordada, tales mensualidades incluirán los incrementos correspondientes de acuerdo a la cláusula Quinta del presente contrato.

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.



Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-16/14, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V. y Telecomunicaciones México.

En este acto "**EL SUBARRENDATARIO**" reconoce, acepta y se obliga a respetar el presente contrato en todos sus términos, especialmente con relación al plazo y sus prórrogas que para tal caso hubiere.

Ante el evento de que el contrato se tornare indefinido en los términos del párrafo precedente, o el mismo hubiese sido rescindido, se haya notificado la terminación o rescisión del Subarrendamiento y "**EL SUBARRENDATARIO**", el plazo arriba aludido sólo podrá concluir cuando ésta haya hecho entrega a "**LA SUBARRENDADORA**" de las bajas de los servicios de que disfruta el inmueble, como agua, energía eléctrica, gas, teléfono o cualquier otro de semejante naturaleza.

CUARTA.- MANTENIMIENTO.

El mantenimiento que garantice el buen y adecuado funcionamiento del inmueble y de las instalaciones que existan en el mismo, deberá realizarse por "**EL SUBARRENDATARIO**", en los términos establecidos por el Código Civil del Estado vigente.

QUINTA.- DE LAS MEJORAS DEL INMUEBLE.

Todas las mejoras necesarias para la conservación del inmueble que efectúe "**EL SUBARRENDATARIO**" por su cuenta, previa autorización de "**EL SUBARRENDADOR**", quedarán en beneficio del inmueble. Las mejoras útiles y de ornamento serán propiedad de "**EL SUBARRENDATARIO**" y podrá retirarlas cuando lo desee, siempre y cuando reponga las cosas al estado en que se encontraban y hubieren sido autorizadas por "**EL SUBARRENDADOR**", y en caso de que no puedan retirarse, serán pagadas a aquel en los términos a que se refieren los artículos 2317 y 2318 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

SEXTA.- CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.

"**EL SUBARRENDATARIO**" no es responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse al inmueble por meteoros, incendios, explosiones y demás que provengan de caso fortuito o fuerza mayor de conformidad con lo previsto por los artículos 2329, 2330 y 2325 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, dándose por terminado el contrato si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pudiese continuar con el uso del inmueble de conformidad con lo establecido por el artículo 2330 del código en cuestión.

SÉPTIMA.- DESOCUPACIÓN.

Al término de la vigencia de este contrato, "**EL SUBARRENDATARIO**" devolverá el inmueble a "**EL SUBARRENDADOR**", conforme al inventario que como anexo "A" debidamente firmado por las partes forma parte integrante del presente contrato; al desocupar el inmueble "**EL SUBARRENDATARIO**" cubrirá a "**EL SUBARRENDADOR**" únicamente el importe de la renta que corresponda a los días hasta que se verifique la desocupación.

OCTAVA.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

EL SUBARRENDATARIO presenta copia de su póliza de seguro por Responsabilidad Civil General por una suma asegurada máxima de \$50,000,000 m.n. por siniestro u ocurrencia para daños a terceros en sus personas y/o en sus bienes, como límite único y combinado, incluyendo gastos de defensa.

NOVENA.- MODIFICACIÓN.

Cualquier modificación que se haga al presente contrato, deberá llevarse a cabo dentro de su vigencia y deberá estar firmada por ambas partes y adjuntarse a éste como anexo sin que con ello se entienda como celebrado un nuevo contrato.

DÉCIMA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.

La falta de cumplimiento a cualquiera de las obligaciones contenidas en las cláusulas de este contrato por cualquiera de las partes, la Huelga decretada en contra del negocio que ocupe el Area Comercial, no respetar el Reglamento del Centro Comercial, el pago impuntual de dos o más pensiones rentarías, además de las causales establecidas por la Ley será motivo para la rescisión del presente contrato.

En caso de que "**EL SUBARRENDADOR**" incumpla con alguna de las obligaciones pactadas a su cargo, "**EL SUBARRENDATARIO**" podrá ejercitar la facultad rescisoria, decretándose la rescisión administrativa del presente contrato, mediante oficio en el que se establezcan las causas de terminación incurridas, concediéndole un término prudente para que alegue lo que a su derecho convenga, notificándolo en forma personal.



Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-16/14, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V. y Telecomunicaciones México.

DÉCIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN.

Para la interpretación, cumplimiento y ejecución de este contrato, las partes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de las autoridades competentes de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando "EL SUBARRENDADOR" a la jurisdicción que le pudiese corresponder en razón de su domicilio presente o futuro.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU VALOR Y FUERZA LEGAL, LO FIRMAN EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, EL 2 DE ENERO DE 2014.

"EL SUBARRENDATARIO"

LIC. OLIVER RAMÍREZ CALDERÓN
Encargado de la Gerencia de Nuevo León

"EL SUBARRENDADOR"

ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPÚLVEDA
Apoderado Legal de Tiendas Soriana, S.A. de C.V.

TESTIGOS

SR. VÍCTOR ARANDA FLORES

C.P. ESAU SÁNCHEZ MARTÍNEZ