



Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-24/17, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V." y Telecomunicaciones de México.

TM-19-24/17

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 EL GERENTE REGIONAL NORESTE EL ING. DANIEL FERNANDO FLORES CARRALES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL SUBARRENDATARIO", SUJETÁNDOSE AMBAS PARTES AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

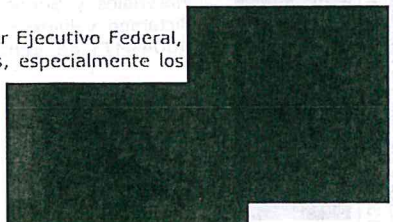
I.- DECLARA "EL SUBARRENDADOR":

- 1.1 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. (ANEXO 1)
- 1.2 Que el C. ING. LUIS ALBERTO LOZANO SEPÚLVEDA, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad descrita en el párrafo anterior, y se identifica con credencial para votar (IFE) número [REDACTED], 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 Ciudad de Torreón Coahuila, bajo el folio mercantil electrónico 049107-049109. (ANEXO 2)
- 1.3 Que su representada se encuentra en posesión entre otros, del inmueble identificado como Local No. 42 dentro del Centro Comercial denominado "Soriana Plaza" ubicado en F U Gómez Y Los Ángeles Tienda Ancl, Mariano Escobedo, C.P. 64000 Domicilio que consta en la Boleta Predial, el cual tiene una superficie de 78.65 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 2012, con la persona moral denominada TIENDAS SORIANA S.A. DE C.V., Y Lic. María Enriqueta García Farfán, Propietaria del Local que ocupa La Oficina de Telecomunicaciones de México, denominada Félix U Gómez, en cuyo clausulado establece el derecho de "El arrendatario" a subarrendar en todo o en partes el multicitado inmueble.
- 1.4 Que su registro Federal de Contribuyentes es [REDACTED] y su domicilio [REDACTED] C.P 64610 .del Municipio de Monterrey Nuevo León. (ANEXO 3)
- 1.5 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

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 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.





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-19-24/17, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V." y Telecomunicaciones México.

que para su ejercicio requieran cláusula especial en los términos del artículo 2587 del Código Civil Federal.

- II.3 Que el Organismo se registrará 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 1º, 5º y 11º 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 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 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 0491058697422, copias que se 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 Prolongación Arteaga y Hermanos Flores Magón sin Numero de la Colonia Fierro en Monterrey Nuevo León, C.P. 64590.
- III Sentadas las bases para la presente contratación, 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, ofreciendo servicios públicos de telegrafía y satelitales.

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, \$ 1.154.57 (MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS 57/100 M.N.) a pagar el total de \$ 8.370.63 (OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 63/100 M.N) incluyendo el impuesto al valor agregado, el pago de la renta se deberá efectuar en un plazo mayor a veinte días naturales, contando a partir de la fecha de vencimiento de la mensualidad respectiva, contra la entrega del recibo correspondiente, con requisitos exigibles en materia fiscal, o mediante la factura de renta correspondiente, que estará a su disposición y será obligación del "SUBARRENDATARIO" obtenerla a través del carnet que a la entrega de este instrumento debidamente firmado por las partes, se le proporcionara por parte de la "SUBARRENDADORA", para su auto impresión en los módulos que para tal fin se encuentran ubicado en el Centro Comercial o a través de la pagina Web de SORIANA, que es [www.soriana.com](http://www.soriana.com), misma que será válida solamente si cuenta con el sello de pagado en la línea de cajas de soriana o del banco

Se determina en base al acuerdo en el que se fija el importe máximo de rentas por zona y tipos de inmuebles, a que se refiere el Artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales por parte de la Secretaría de la Función Pública y el cual fue publicado el día 31 de Diciembre de 2016, en el Diario Oficial de la Federación, y basado en el artículo 6 en el cual nos menciona que para el caso de los inmuebles definidos en el numeral 141 del Acuerdo por el que se establecen las Disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 5 de Abril 2016, dictamen valuatorio, Dictamen de Justipreciación Secuencial Numero 03-09-1354 y Genérico A-9004-MTY de fecha 2 Diciembre 2009- (ANEXO 6)

Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-24/17, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V." y Telecomunicaciones de México.

**TERCERA.- VIGENCIA.**

El presente subarrendamiento tendrá un plazo de 12 meses, contados a partir de la firma del presente contrato del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2017.

Cualquiera de las partes podrá darlo por concluido en cualquier momento, mediante aviso por escrito notificando con acuse de recibido a la contraparte con sesenta días de anticipación a la fecha en que surta efectos a la terminación.

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

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 terminara o hubiese sido rescindido se haya notificado la terminación o rescisión del subarrendamiento y el subarrendatario, el plazo arriba aludido solo podrá concluir cuando este 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 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.- AUMENTO DE RENTA.-**

En el caso de que "EL SUBARRENDATARIO", notifique al "SUBARRENDADOR", la renovación del contrato, se revisara el incremento de la contraprestación mensual por el subarrendatario de EL AREA COMERCIAL que se incrementa anualmente durante los meses de enero de cada año, en base al incremento de renta que determine INDAABIN (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) reservándose "EL SUBARRENDADOR" la autorización de dicho incremento para que la renovación del contrato proceda.

**SEXTA.- 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 2322 y 2323 del Código Civil para el Estado vigente. Así mismo en base al acuerdo de recursos materiales, en su parte conducente corresponderá al INDAABIN determinar el plazo y el monto para compensar las respectivas inversiones, el cual se deberá descontar del importe de la renta.

**SÉPTIMA.- 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 2334, 2335 del ordenamiento antes citado, 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.

**OCTAVA.- 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.

**NOVENA.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.**

EL SUBARRENDATARIO presenta copia de su póliza de seguro por Responsabilidad Civil General por una suma asegurada máxima de \$50"541,915.00 m.n. por siniestro u ocurrencia para daños a terceros en sus



Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-24/17, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V." y Telecomunicaciones México.

personas y/o en sus bienes, como límite único y combinado, incluyendo gastos de defensa, misma que se anexa como parte integral del presente contrato, anexo 1

EL SUBARRENDATARIO, se obliga a deslindar de cualquier responsabilidad a la SUBARRENDADORA de cualquier circunstancia cuando por caso fortuito o de fuerza mayor se impida el acceso y uso de EL AREA COMERCIAL, objeto de este contrato en caso de alguna conflagración, derrumbe, explosión, incendio, etcétera, sin que para ello quede relevada de cubrir la contraprestación rentaría y faculta a la SUBARRENDADORA, para abrir el AREA COMERCIAL, por cualquier medio para evitar daño de la misma o de los locales contiguos.

DECIMA.- MODIFICACIÓN.

Cualquier modificación que se haga al presente contrato, deberá llevarse 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 PRIMERA.- 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 Área 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 que le confieren los artículos 1646 y 1647 del Código Administrativo del Estado, 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.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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 pudiere 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 2017.

"EL SUBARRENDATARIO"  
  
ING. DANIEL FERNANDO FLORES  
CARRALES  
GERENTE REGIONAL NORESTE

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

C. VÍCTOR ARANDA FLORES

ESTIGOS

C.P. ESAU SANCHEZ MARTINEZ

VERSIÓN PÚBLICA. Se elimina rubrica y/o firma del Arrendador por ser datos personales de acuerdo a 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.