



Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-18-2018, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V." y Telecomunicaciones México.



TM-19-18-18

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 GERENTE REGIONAL NORESTE. 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 Publico de la Ciudad de Torreon Coahuila, bajo el folio mercantil electronico 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 F. U. Gómez, cuyo domicilio se en cuenta ubicado en Av. Felix U Gomez y Av. Los Angeles # 1732, Col. Juana de Arco Monterrey Nuevo León C.P. 64510, 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, Centros Comerciales Soriana S.A de C.V. Representada por el C. Jose Carabias Anzorena, como Arrendador y Tiendas Soriana S.A de C.V, Representada por Lic. Maria Enriqueta Garcia Farfan, del local que ocupa La Oficina de Telecomunicaciones de Mexico, denominada Felix U Gomez, 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] (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 Expediente [REDACTED] (ANEXO 4)

**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, con el objeto principal de prestar el servicio Publico de Telegrafos.
- 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 registrá 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

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 articulos 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.



Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-18-2018, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V." y Telecomunicaciones México.

- 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 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 Se Designa para Administrar y verificar el Cumplimiento del Presente Contrato al Ing Daniel Fernando Flores Carrales, en su Caracter de Gerente Regional Noreste, así mismo para suscribir por la SUBARRENDATARIA, el acta de entrega recepción y la relación de mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales.
  - II.7 Para los fines de este Contrato, se señala como su domicilio legal el ubicado 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 concetracion, 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 publicos de telegrafía y satelitales.

**SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN.**

El monto mensual de la renta será de \$7,704,80 (SIETE MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS 80/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, \$ 1,232,77 (MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 77/100 M.N.) a pagar el total de \$ 8.937.57 (OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 57/100 M.N) Incluyendo el impuesto al valor agregado, el pago de la renta se debera efectuar en un plazo mayor a veinte dias 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 estara a su disposición y sera obligacion del subarrendatario obtenerla a traves del carnet que a la entrega de este instrumento debidamente firmado por las partes, se le proporcionara por parte de la SUBARRENDADORA, para su autoimpresion en los modulos que para tal fin se encuentran ubicado en el Centro Comercial o a traves de la pagina Web de SORIANA, que es WWW.SORIANA.COM, misma que sera valida solamente si cuenta con el sello de pagado en la linea de cajas de soriana o del

Se determina en base al Artículo 4 del acuerdo en el que se fija el Importe maximo 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 Secretaria de la Funcion Publica y el cual fue publicado el día 11 de Diciembre de 2017, en el Diario Oficial de la Federacion, y 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, Dictamen de Justipreciacion Secuencial Numero 03-09-1354 y Generico A-9004-MTY de fecha 2 Diciembre 2009- (ANEXO 6)

**TERCERA.- VIGENCIA.**

El presente subarrendamiento tendrá un plazo de un Año, contados a partir de la firma del presente contrato del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2018.

Cualquiera de las Partes podra darlo por concluido en cualquier momento, mediante aviso por escrito notificando con acuse de recibido a la contraparte con sesenta dias de anticipacion a la fecha en que surta efectos ala terminacion.

OBLIGACIONES Y 113, FRACCIONES I Y III, DE LA LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA. SE ELIMINA RUBRICAS DEL ARRENDADOR POR SER DATOS PERSONALES DE ACUERDO A LOS ARTICULOS 1º Y 2º, FRACCION IX, 4º, 6º Y 31 DE LA LEY GENERAL DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES EN POSESION DE SUJETOS



Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-18-2018, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V." y Telecomunicaciones México.

A la terminacion o rescision de este Contrato, el SUBARRENDATARIO, cubrirar unicamente el importe de la renta que corresponda hasta el dia en que verifique la desocupacion.

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

Ante el evento de que el Contrato se terminara o hubiese sido rescindido se haya notificado la terminacion o rescision del Subarrendamiento y el Subarrendatario, el plazo arriba aludido solo podra concluir cuando este haya hecho entrega a la Subarrendadora de las bajas de los servicios de que disfruta el inmueble como agua, energia electrica, gas, telefono o cualquier otro semejante naturaleza.

**CUARTA.- MANTENIMIENTO.**

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

**QUINTA.- AUMENTO DE RENTA:-**

En el Caso de que EL SUBARRENDATARIO, notifique al SUBARRENDADOR, la renovacion del Contrato, se revisara el incremento anualmente durante los meses de enero de cada año, en base al incremento de renta que determine INDAABIN (Instituto de Administracion y Avaluos de Bienes Nacionales) reservandose EL SUBARRENDADOR,, la autorizacion de dicho incremento para que la renovacion del Contrato Proceda.

**SEXTA- DE LAS MEJORAS DEL INMUEBLE.**

Todas las mejoras necesarias para la conservacion del inmueble que efectúe "EL SUBARRENDATARIO" por su cuenta, previa autorizacion de "EL SUBARRENDADOR", quedaran 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 terminos a que se refieren los articulos 2317 y 2318 del Código Civil para el Estado de Nuevo León. Y en su parte conducente correspondera al INDAABIN, determinar el plazo y el monto para compensar las respectivas inversiones, el cual se debera descontar el importe de la renta.

**SEPTIMA- 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 articulos 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 pudiere 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 ( \$ 140.000,000.00 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, 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 conflagracion, derrumbe, explosion, incendio, etc, sin para ello quedo relevada de cubri la contraprestacion rentaria 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.- MODIFICACION.**



VERSIÓN PÚBLICA. Se elimina rubricas del Arrendador por ser datos personales de acuerdo a los articulos 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.



Contrato de Subarrendamiento Núm. TM-19-18-2018, celebrado entre "Tiendas Soriana, S.A. de C.V." y Telecomunicaciones México.

Cualquier modificación que se haga al presente contrato, deberá llevarse dentro de su vigencia y deberá estar firmada por ambas partes y adjuntarse a este 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 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.

**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 02 DE ENERO DE 2018.

"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

TESTIGOS

ING. MARCO A. CAMARGO CORCHADO.



VERSIÓN 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 Sujetos Obligados, y 113, fracciones I y III, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.