

CONTRATO TM BC 01-2015.

Contrato de arrendamiento que celebran por una parte Grupo Fimher, S. de R.L. de C.V., representado por la Lic. Maria Georgina Fimbres Hernández, en su carácter de Representante Legal al que en lo sucesivo se le designara como el "ARRENDADOR", y por la otra Telecomunicaciones de México representada por el Lic. Claudio Burgin Torres a la que en lo sucesivo se le designara como la "ARRENDATARIA", al tenor de las siguientes declaraciones y clausulas

DECLARACIONES

I. Declara el "ARRENDADOR":

- I.1 Que la Lic. Maria Georgina Fimbres Hernández, es representante legal, y tiene capacidad legal para celebrar el presente contrato, como se acredita con la póliza No. 6 609 del libro de registros Dos de fecha 22 de Octubre del 2013 otorgada ante la fe del Corredor Público No. 16, C. Joaquin Oseguera Iturbide de la Ciudad de Tijuana B.C. copia que se adjunta al presente contrato como **anexo Uno**.
- I.2 Que tiene derechos de propiedad sobre el inmueble ubicado en Blvd. Benito Juárez No. 2005 Local 24, Centro Comercial PLAZA GIRAMAR, Col. Villa Floresta Playas de Rosarito, B.C. C.P. 22955, según se acredita con la escritura publica num. 62 316 del volumen 1 276 de fecha 28 de diciembre de 2004, copia que se adjunta al presente contrato como **anexo Dos**.
- I.3 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 es [REDACTED].
- I.5 Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comision en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía, que ninguno de los copropietarios o, en su caso, que ninguno de los socios o accionistas de la persona moral desempeña empleo, cargo o comision en el servicio publico federal ni se encuentra inhabilitado para el servicio publico federal.
- I.6 Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Av Rosales No. 1917 4to Piso Col. Zona Este Tijuana, B.C. C.P. 22000 Tijuana, B.C.

II. Declara el "ARRENDATARIO", por conducto de su representante, que:

- 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 publicados en el mismo organo informativo de fechas 17 de noviembre de 1989, 29 de octubre de 1990, y 14 de Abril del 2011 con personalidad jurídica y patrimonio propio agrupado en el sector coordinado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes cuyo objeto es la prestación de servicios publicos de telegrafos, giros telegraficos, radiotelegrafia y [REDACTED]

telecomunicaciones que expresamente se señalan en el Artículo 3º de su decreto de creación.

- II.2 Por designación de el 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 las Entidades Paraestatales, los decretos mencionados en el párrafo que antecede y las disposiciones aplicables en su Estatuto Organico
- II.3 El Lic. **Claudio Burgin Torres**, en su caracter de Gerente Estatal en Baja California, firma el presente contrato de conformidad con el poder para tal efecto le fue otorgado mediante escritura publica numero 45 875, del libro 1 519 de fecha 07 de Julio de 2014 otorgada ante la fe del Notario Publico numero 221 Lic. Francisco Talavera Autrique debidamente inscrito en el Registro Publico de Organismos Descentralizados (REPODE), bajo el folio numero 42-7-29072014 19 quien manifiesta bajo protesta de decir verdad que su personalidad no le ha sido modificada, suspendida o revocada, y se identifica la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio No [REDACTED] copias que se adjuntan al presente contrato como **anexo Tres**.
- 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 juridicas aplicables
- II.5 Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, la **ARRENDATARIA** cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal Num. 32201 debidamente autorizada por la Secretaria de Hacienda y Credito Publico
- II.6 Cuenta con el dictamen valuatorio del inmueble ubicado en Blvd. Benito Juárez No. 2005 Local 24, Centro Comercial PLAZA GIRAMAR, Col. Villa Floresta Playas de Rosarito, B.C. C.P. 22955, con el Num. 00-11-0929, num. Genérico A-5714-HMO de fecha 27 de Julio del 2011, emitido por el Instituto de Administracion y Avaluos de Bienes Nacionales copia que se adjunta al presente contrato como **anexo Cuatro**.
- II.7 Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en Av. Alvaro Obregon No. 620 Zona Centro C.P. 21100 Mexicali B.C.
- III. Declaran las "PARTES", que:
  - III.1 En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesion, violencia ni cualquier otro vicio del consentimiento
  - III.2 es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes



601

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.- LOCALIZACION:** El "ARRENDADOR" conviene en arrendar a la "ARRENDATARIA" el inmueble ubicado en Blvd. Benito Juárez No. 2005 Local 24, Centro Comercial PLAZA GIRAMAR, Col. Villa Floresta Playas de Rosarito, B.C. C.P. 22955, con una superficie rentable de 60 metros cuadrados 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 cinco" para formar parte integrante del mismo.

**TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE":** Las PARTES convienen en que el INMUEBLE arrendado se usará para el establecimiento de oficinas e instalaciones propias para la prestación de los servicios públicos de telégrafos y de telecomunicaciones.

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 para las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado.

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" esta 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. Para la realización de cualquier otra obra la ARRENDATARIA se compromete a solicitar por escrito la aprobación del ARRENDADOR.



CS



El "ARRENDATARIO" será propietario 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:** El "ARRENDATARIO" 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 2493, fracción VI, y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables al "ARRENDATARIO", el "ARRENDADOR" lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del "ARRENDATARIO" 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 01-11-0929, núm. Genérico A-5714-HMO, de fecha 27 de Julio del 2011, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, conviene en pagar al "ARRENDADOR" en concepto de renta mensual la cantidad de \$7,740.00 (Siete mil Setecientos Cuarenta pesos 00/100 m.n.), más la cantidad de \$1,238.40 (Un mil doscientos treinta y ocho pesos 40/100 m.n.) correspondiente al porcentaje por concepto del 16% de impuesto al valor agregado, lo que hace un monto total a pagar de \$8,978.40 (Ocho mil Novecientos Setenta y Ocho 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 por medio de depósito bancario en la cuenta No. [REDACTED] de la Institución Bancaria [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.

**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, la impermeabilización de techos.

**DECIMA.- PAGO DE SERVICIOS:** Será por cuenta de la "ARRENDATARIA" el pago de las facturas que se originen por concepto de consumo de Energía eléctrica, Agua y Teléfono.

**DECIMA PRIMERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:** La vigencia del presente contrato será de 1 Año, la cual empezará a correr a partir del día 01 de Enero del 2015 al 31 de



CS

Diciembre del 2015. (En el caso de que el ARRENDATARIO 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, estas se sujetarán al importe de la renta que se 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 subsista aun en el caso de que el ARRENDATARIO cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del INMUEBLE cambien de adscripción.

**DECIMA TERCERA.- TERMINACION ANTICIPADA:** Las partes convienen en que la ARRENDATARIA podrá dar por terminado anticipadamente la vigencia del presente contrato con la soia 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 si 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 SEPTIMA.- 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, Distrito Federal renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.



Para los efectos legales del presente contrato las "Partes" señalan como su domicilio:

Arrendador: Av. Rosales No. 1917 4to. Piso Col. Zona Este Tijuana, B.C. C.P. 22000

Arrendataria: Eje Central Lázaro Cárdenas No. 567 Col. Narvarte Mexico D.F. C.P. 03020

El presente contrato de arrendamiento se firma en 4 ejemplares en la Ciudad de Tijuana B.C. el día 01 del mes de Enero de 2015.

EL "ARRENDADOR"



Lic. Maria Georgina Fimbres  
Hernández  
- Representante Legal de  
Grupo Fimher, S. de R.L. de  
C.V.

LA "ARRENDATARIA"

  
Lic. Claudio Burgin Torres  
Gerente Estatal