

## CONTRATO TM BC 01-2016.

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte Grupo Fimher, S. de R.L. de C.V., representado por la Lic. María Georgina Fimbres Hernández, en su carácter de Representante Legal, al que en lo sucesivo se le designará 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 designará como la "ARRENDATARIA", al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

## DECLARACIONES

- I. Declara el "ARRENDADOR":
  - I.1 Que la Lic. María 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. Joaquín 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 Local 24, Centro Comercial PLAZA GIRAMAR, en Blvd. Benito Juárez No. 5075 Parcela al Norte de Villa Floresta de Playas de Rosarito, B.C. C.P. 22955, según se acredita con la escritura pública núm. 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 comisión 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 comisión en el servicio público federal, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público 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 órgano 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 públicos de telégrafos, giros telegráficos, radiotelegrafía y [REDACTED]

CSA

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 Orgánico.
- II.3** El **Lic. Claudio Burgín Torres**, en su carácter de Gerente Estatal en Baja California, firma el presente contrato de conformidad con el poder para tal efecto le fue otorgado mediante escritura pública número 45,875, del libro 1,579 de fecha 07 de Julio de 2014, otorgada ante la fe del Notario Público número 221, Lic. Francisco Talavera Autrique, debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE), bajo el folio número 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 jurídicas aplicables.
- II.5** Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, la "ARRENDATARIA" cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal Núm. 32201 debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- II.6** Cuenta con el dictamen valuatorio del inmueble ubicado en Local 24, Centro Comercial PLAZA GIRAMAR, en Blvd. Benito Juárez No. 5075 Parcela al Norte de Villa Floresta de Playas de Rosarito, B.C. C.P. 22955, con el Núm. 01-15-1250, núm. Genérico A-05714-A-ZNA, de fecha 04 de Enero del 2016, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos 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. Álvaro Obregón 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, 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:
- [REDACTED]

CBT



## CLAUSULAS

**PRIMERA.- LOCALIZACION:** El "ARRENDADOR" conviene en arrendar al "ARRENDATARIA" el inmueble ubicado en Local 24, Centro Comercial PLAZA GIRAMAR, en Blvd. Benito Juárez No. 5075 Parcela al Norte de Villa Floresta de 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" hará 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", 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. Para la realización de cualquier otra obra, la "ARRENDATARIA", se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR".

 *CAST*

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".

**SIXTA.- 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 2483, fracción VI, y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables al "ARRENDATARIO", 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 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 01-15-1250 num. Genérico A-05714-A-ZNA, de fecha 04 de Enero del 2016, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, conviene en pagar al "ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad de \$9,600.00 (Nueve mil Seiscientos pesos 00/100 m.n.), más la cantidad de \$1,536.00 (Un mil quinientos treinta y seis pesos 00/100 m.n.) correspondiente al porcentaje por concepto del 16% de impuesto al valor agregado, lo que hace un monto total a pagar de \$11,136.00 (Once mil ciento treinta y seis pesos 00/100 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 2016 al 31 de [REDACTED]

CBT



**Diciembre del 2016.** (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, éstas 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 subsistirá 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 sola notificación por escrito que haga el ARRENDADOR, con 60 días de anticipación.

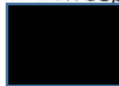
**DECIMA CUARTA.- RESCISION DEL CONTRATO:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de 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 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.



Obi

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.

Arrendatario: Eje Central Lázaro Cárdenas No. 567 Col. Narvarte México 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 2016.

EL "ARRENDADOR"

[Redacted signature area]

Lic. María Georgina Fimbre  
Hernández  
Representante Legal de  
Grupo Fimher, S. de R.L. de  
C.V.

LA "ARRENDATARIA"

*Claudio Burgin*

Lic. Claudio Burgin Torres  
Gerente Estatal