



TM-19-04-17

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL C. JOSÉ GARZA GUERRA, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA TELECOMUNICACIONES DE MÉXICO, ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL ING. DANIEL FERNANDO FLORES CARRALES, EN SU CARÁCTER DE GERENTE REGIONAL NORESTE Y QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

1. "EL ARRENDADOR" DECLARA:
  - 1.1 QUE ES UNA PERSONA FISICA DE NACIONALIDAD [REDACTED] Y SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DE ELECTOR CON NUMERO [REDACTED] COPIA QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE CENTRO COMO (ANEXO 1)
  - 1.2 QUE TIENE DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE EL INMUEBLE COMO CONSTA EN LA ESCRITURA NÚMERO 5,534 DE FECHA 25 DE JULIO DE 1967, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. RAUL A. QUINTANILLA COFFIN NOTARIO PUBLICO NUMERO 33 DE LA CIUDAD DE MONTERREY NUEVO LEON Y REGISTRADA BAJO EL NUMERO 1,993 VOL. 169, LIBRO X SECCION I, SUB SECCION GRAN PROPIEDAD CON FECHA 16 DE OCTUBRE DE 1967, EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, EN MONTERREY NUEVO LEON Y ASÍ COMO LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 17,593 DE FECHA 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2012 DENTRO DE QUE CONTIENE EL TESTMAENTO A BIENES DE LA SEÑORA CLARA GUILLERMINA RODRÍGUEZ VILLARREAL A FAVOR DEL SEÑOR JOSE GARZA GUERRA, ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 689 DE FECHA 22 DE AGOSTO DEL 2016 Y ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 1,250 DE FECHA 23 DE JUNIO DEL 2017 EN LOS QUE SE INCLUYE ENTRE VARIOS INMUEBLES EL ÚBICADO EN CALLE VILLAGRAN Y REFORMA NÚMERO 1102 DE ÉSTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN CON NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL [REDACTED] (ANEXO 2, 3, 4 Y 5).
  - 1.3 QUE NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL ALGUNO PARA ARRENDAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO NI PARA OCUPARLO.
  - 1.4 QUE TIENE EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTE NUMERO [REDACTED] Y QUE EL NUMERO DE CUENTA DE LA BOLETA PREDIAL DEL INMUEBLE ES [REDACTED] (ANEXO 6).
  - 1.5 QUE MANIFESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO DESEMPEÑA EMPLEO, CARGO O COMISION EN LA ADMINISTRACION PUBLICA O EN LOS PODERES LEGISLATIVO Y JUDICIAL FEDERALES NI EN LOS ORGANISMOS A LOS QUE LA CONSTITUCION OTORGA AUTONOMIA, NI SE ENCUENTRA INHABILITADO PARA EL SERVICIO PUBLICO FEDERAL.
  - 1.6 QUE PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SEÑALA COMO SU DOMICILIO LEGAL EL UBICADO [REDACTED]
2. "EL ARRENDATARIO" DECLARA,
  - 2.1 QUE 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 Y 29 DE OCTUBRE DE 1990, CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIOS, CUYO OBJETO PRINCIPAL ES LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TELÉGRAFOS, RADIOTELEGRAFÍA Y LA COMUNICACIÓN VÍA SATÉLITE, Y LOS DE TELECOMUNICACIONES QUE EXPRESAMENTE SE SEÑALAN EN EL ARTÍCULO 3o. DE SU DECRETO DE CREACIÓN, ASÍ COMO LOS DE CARÁCTER PRIORITARIO QUE EN SU CASO LE ENCOMIENDE EL EJECUTIVO FEDERAL.



TM-19-04-17

- 2.2 EL ING. DANIEL FERNANDO FLORES CARRALES EN SU CARÁCTER DE GERENTE REGIONAL NORESTE, CUENTA CON LAS FACULTADES NECESARIAS PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, SEGUN LO DISPUESTO EN EL PODER NOTARIAL QUE LE FUE OTORGADO MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 114,577 DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DEL 2015, PROTOCOLIZADO ANTE LA FE DEL DR. DAVID FIGUEROA MARQUEZ, NOTARIO PUBLICO 57 DE LA ACTUAL CIUDAD DE MEXICO, 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 FEDERAL ELECTORAL CON NÚMERO 0491058697422, COPIAS QUE SE ADJUNTAN AL PRESENTE CONTRATO COMO (ANEXO 7)
- 2.3 QUE CELEBRA EL PRESENTE CONTRATO EN LOS TERMINOS DE LA LEY FEDERAL DE PRESUPUESTO Y RESPONSABILIDAD HACENDARIA Y DE SU REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES Y DEMAS DISPOSICIONES JURIDICAS APLICABLES.
- 2.4 QUE PARA CUBRIR LAS EROGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO EL ARRENDATARIO CUENTA CON DISPONIBILIDAD DE RECURSOS EN LA PARTIDA PRESUPUESTAL NUMERO 32201, DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO.
- 2.5 QUE CUENTA CON EL DICTAMEN DE JUSTIPRECIACION DE RENTA INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO EMITIDO POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES CON EL NUMERO GENERICO EA-1000-105- Y SECUENCIAL 522 DE FECHA DE 5 DE NOVIEMBRE 2012.Y SE TOMA EN ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 4 DEL ACUERDO POR EL QUE SE FIJA EL IMPORTE MAXIMO DE RENTA POR ZONA Y TIPOS DE INMUEBLES, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 31 DE DICIEMBRE 2016 (ANEXO 8)
- 2.6 QUE PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SEÑALA COMO SU DOMICILIO EL UBICADO EN PROLONGACIÓN ARTEAGA Y HERMANOS FLORES MAGÓN SIN NÚMERO COL. FIERRO, CÓDIGO POSTAL 64590, MONTERREY NUEVO LEÓN.
3. "LAS PARTES" DECLARAN:
  - 3.1 QUE EN EL PRESENTE INSTRUMENTO NO EXISTE ERROR, DOLO, MALA FE, LESIÓN, VIOLENCIA, NI CUALQUIER OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO.
  - 3.2 QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO Y SUJETARSE A LO ESTIPULADO EN LAS SIGUIENTES.

### CLÁUSULAS:

#### PRIMERA.- LOCALIZACIÓN

"EL ARRENDADOR" CONVIENE EN ARRENDAR A "EL ARRENDATARIO" EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE VILLAGRÁN Y REFORMA NUMERO 1102, CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEÓN, CÓDIGO POSTAL 64000, CON UNA SUPERFICIE RENTABLE DE 189.00 METROS CUADRADOS. EN LO SUCESIVO EL "INMUEBLE".

#### SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE

"EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A ENTREGAR A "EL ARRENDATARIO" EL INMUEBLE EN CONDICIONES ADECUADAS PARA SU INMEDIATA UTILIZACIÓN Y EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO COMO SE DETALLA EN EL ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN QUE DEBIDAMENTE FIRMADA POR LAS PARTES SE AGREGA AL PRESENTE CONTRATO COMO (ANEXO 7) PARA FORMAR PARTE 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, A CARGO DE "EL ARRENDATARIO".



VERSIÓN PÚBLICA. Se elimina 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.

TM-19-04-17

“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 “EL ARRENDATARIO” 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.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE**

“EL ARRENDADOR” HARÁ LAS REPARACIONES NECESARIAS PARA CONSERVAR EL INMUEBLE ARRENDADO EN ESTADO SATISFACTORIO DE SERVIR PARA EL USO ESTIPULADO, INCLUIDOS LOS VIDRIOS, CISTERNAS BOMBAS DE AGUA, TINACOS, HIDRANTES TOMAS SIAMESAS, SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO O LAVADO.

“LAS PARTES” CONVIENEN QUE CUANDO SE TRATE DE REPARACIONES URGENTES E INDISPENSABLES QUE NO SE LLEVEN A CABO EN UN PLAZO DE OCHO DIAS DESPUES DE RECIBIDO EL AVISO POR ESCRITO DEL “ARRENDATARIO” ESTA QUEDARA 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 “EL ARRENDATARIO” LLEVE A CABO LAS MEJORAS, ADAPTACIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPOS ESPECIALES EN EL INMUEBLE ARRENDADO PARA LA REALIZACION DE CUALQUIER OTRA OBRA “EL ARRENDATARIO” SE COMPROMETE A SOLICITAR POR ESCRITO LA APROBACION DEL “ARRENDADOR”.

“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 DE “EL ARRENDADOR”.

**SEXTA.- SINIESTROS**

“EL ARRENDATARIO” NO ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE PUEDAN OCASIONARSE AL INMUEBLE POR SISMOS, TEMBLORES, 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 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

PARA EL CASO DE SINIESTROS NO IMPUTABLES A “EL ARRENDATARIO”, “EL ARRENDADOR” LE AUTORIZA PARA LLEVAR A CABO LAS REPARACIONES QUE RESULTEN NECESARIAS CUYO COSTO SERÁ DEDUCIDO DEL IMPORTE DE LAS RENTAS SIEMPRE QUE A JUICIO DE “EL ARRENDATARIO” ASÍ CONVENGAN 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.

**SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA**

CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN DE JUSTIPRECIACION DE RENTA EMITIDO POR INDAABIN CON BASE EN EL ARTICULO 4 DEL ACUERDO POR EL QUE SE FIJA EL IMPORTE MAXIMO DE RENTAS POR ZONA Y TIPO DE INMUEBLES A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTICULO 146 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 31 DE DICIEMBRE DEL 2016, CON NUMERO GENERICO EA-1000-105 Y SECUENCIAL NUMERO





#### DÉCIMA PRIMERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO

LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DE 12 MESES, LA CUAL INICIARÁ A PARTIR DEL DÍA 01 DE ENERO DE 2017 Y HASTA EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

EN EL CASO DE QUE EL "ARRENDATARIO" REALICE INVERSIONES PARA MEJORAS ADAPTACIONES, E INSTALACIONES DE EQUIPOS ESPECIALES EN EL INMUEBLE ARRENDADO LA DURACION DEL CONTRATO DEBERÁ SER SUFICIENTE PARA COMPENSAR LAS INVERSIONES EFECTUADAS Y CONVENIRSE QUE DICHO PLAZO SERA FORZOSO PARA EL ARRENDADOR Y VOLUNTARIO PARA "EL ARRENDATARIO".

EN EL CASO DE QUE TERMINO DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO AMBAS PARTES CONVENGAN LA CONTINUIDAD EN LA OCUPACION DEL INMUEBLE OBJETO DEL MISMO, ESTAS SE SUJETARAN AL IMPORTE DE AL RENTA QUE DETERMINE EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES MEDIANTE DICTAMEN DE JUSTIPRECIACION DE RENTA.

#### DÉCIMA SEGUNDA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO

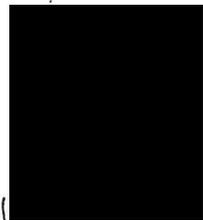
"LAS PARTES" CONVIENEN EN QUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUBSISTIRA AUN EN EL CASO DE QUE "EL ARRENDATARIO" CAMBIE DE DENOMINACION O DE QUE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS OCUPANTES DEL INMUEBLE CAMBIEN DE ADSCRIPCION.

#### DÉCIMA TERCERA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.

"LAS PARTES" CONVIENEN EN QUE" EL ARRENDATARIO" PODRA DAR POR TERMINADA ANTICIPADAMENTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO CON LA SOLA NOTIFICACION POR ESCRITO QUE HAGA EL ARRENDADOR CON 60 DIAS DE ANTICIPACION.

#### DÉCIMA CUARTA.- RESCISION DEL CONTRATO.

EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO Y DARA LUGAR A SU RESCISION SIN RESPONSABILIDAD PARA LA PARTE QUE SI HAYA CUMPLIDO SUS OBLIGACIONES PREVIA NOTIFICACION QUE SE REALICE POR ESCRITO CON TREINTA DIAS DE ANTICIPACION.



#### DÉCIMA QUINTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACION O RESCISION.

A LA TERMINACION O RESCISION DE ESTE CONTRATO "EL ARRENDATARIO" CUBRIRA UNICAMENTE EL IMPORTE DE LA RENTA QUE CORRESPONDA HASTA EL DIA EN QUE SE VERIFIQUE LA DESOCUPACION.

#### DÉCIMA SEXTA.- DEVOLUCION DEL INMUEBLE.

"EL ARRENDATARIO "SE OBLIGA A DEVOLVER EL INMUEBLE AL ARRENDADOR CON EL DETERIORO NATURAL CAUSADO POR EL USO.



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.

TM-19-04-17

DÉCIMA SÉPTIMA.- 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.

DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN

PARA LA INTERPRETACIÓN, CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DE ESTE CONTRATO LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES FEDERALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RENUNCIANDO A LA JURISDICCIÓN QUE LES PUDIESE CORRESPONDER EN RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO, O POR CUALQUIER OTRA CAUSA.

EL PRESENTE CONTRATO SE FIRMA, EN TRES EJEMPLARES, EN LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, EL DIA 02 DEL MES DE ENERO DELAÑO 2017.

POR "EL ARRENDADOR"

[Redacted signature area]  
JOSE GARZA GUERRA  
[Redacted signature area]

POR "ARRENDATARIO"

[Handwritten signature]  
ING. DANIEL FERNANDO FLORES  
CARRALES  
GERENTE REGIONAL NORESTE