

Contrato de arrendamiento que celebra, por una parte, el C. J Jesús Dávalos Nuño, al que en lo sucesivo se le designará como el "ARRENDADOR", y por la otra, TELECOMUNICACIONES DE MEXICO, representado por la Lic. Patricia Alejandra Ponce Arroyo quien ocupa el cargo de Gerente Estatal en el Estado de Jalisco, 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 es una persona física de nacionalidad [REDACTED] y se identifica con credencial del Instituto Federal Electoral número [REDACTED] copia que se adjunta al presente contrato como anexo "A".
- I.2 Que tiene derechos de propiedad sobre el inmueble Centro Comercial Plaza Zapotlanejo ubicado en la calle Guadalupe Victoria s/n local 05 zona "C", colonia centro, código postal 45430 en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco, copia que se adjunta al presente contrato como anexo "B".
- I.3 Que 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 del inmueble es [REDACTED]
- I.5 Que 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, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.
- I.6 Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: [REDACTED]

II. Declara la "ARRENDATARIA", por conducto de su representante:

- 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 publicado en el mismo órgano informativo de fechas 17 de noviembre de 1989, 29 de octubre de 1990, y 14 de abril de 2011, con personalidad jurídica y patrimonio propios, 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 telecomunicaciones que expresamente se señalan en el artículo 3º de su decreto de creación.
- II.2 Por designación del 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 Entidades Paraestatales, los decretos mencionados en el párrafo que antecede y las disposiciones aplicables de su Estatuto Orgánico.

Versión Pública, se elimina Nacionalidad, Número de Identificación, Registro Federal de Contribuyentes, Número de Predial, Domicilio Particular del Arrendador, rubrica y firma del Arrendador por ser datos personales; de Acuerdo con 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.

- II.3 La C. Patricia Alejandra Ponce Arroyo en su carácter de Gerente Estatal en el Estado de Jalisco, firma el presente contrato de conformidad con el poder para tal efecto le fue otorgado mediante escritura pública número 41,986 cuarenta y un mil novecientos ochenta y seis, libro 1,486 un mil cuatrocientos ochenta y seis, de México, D. F. de fecha 03 de diciembre de 2013, debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados (REPODE), bajo el folio número 42-7-10122013-182119, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad que su personalidad no le ha sido modificada, suspendida o revocada, y se identifica con credencial para votar, expedida por Instituto Federal Electoral, con folio [REDACTED] copias que se adjuntan al presente contrato como anexos "C".
- 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 Dictamen valuatorio del inmueble ubicado en la calle Guadalupe Victoria número local 05 zona "C" planta alta del Centro Comercial Plaza Zapotlanejo, colonia centro, código postal 45430 en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco, con número genérico A-4292-J-GDL y número secuencial 02-11-0296 de fecha 25 de marzo del 2011, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, copia que se adjunta al presente contrato como anexo "D".
- II.7 Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Eje Central Lázaro Cárdenas número 567, colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, código postal 03020 en México, Distrito Federal.

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:

CLAUSULAS

PRIMERA.- LOCALIZACION: El "ARRENDADOR" conviene en arrendar a la "ARRENDATARIA" el inmueble ubicado en la calle Guadalupe Victoria s/n local 05 zona "C" planta alta del Centro Comercial Plaza Zapotlanejo, colonia centro, código postal 47430 en el municipio de Zapotlanejo, Jalisco; con una superficie rentable de 75.00 m2, 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 uno" para formar parte integrante del mismo.

TERCERA.- USO DEL "INMUEBLE": Las "PARTES" convienen en que el "INMUEBLE" arrendado se encuentra una antena e instalaciones técnicas.

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, incluidas las de elevadores, escaleras de emergencia y de servicio, 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 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, que se incluyen en la relación que debidamente firmada por las "PARTES" se agrega al presente contrato como "anexo dos" para formar parte integrante del mismo. Para la realización de cualquier otra obra, la "ARRENDATARIA" se compromete a solicitar por escrito la aprobación del "ARRENDADOR".

La "ARRENDATARIA" será propietaria 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: La "ARRENDATARIA" 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 a la "ARRENDATARIA", 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 de la "ARRENDATARIA" 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 genérico A-4292-J-GDL y número secuencial 02-11-0296 de fecha 25 de marzo del 2011, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así mismo con el Acuerdo por el que se fija el Importe Máximo de Renta por Zona emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 16 de ene ro del 2015, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, conviene en pagar al "ARRENDADOR", en concepto de renta mensual la cantidad

neía de \$1,563.47 (un mil quinientos sesenta y tres pesos 47/100 M. N.) procedente del importe mensual de \$1,640.00 (un mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 M. N.) más \$662.20 (seiscientos sesenta y dos pesos 20/100 M. N.), correspondiente al porcentaje por concepto del impuesto al valor agregado, lo que hace un monto total de \$1,902.40 (un mil novecientos dos pesos 40/100 M. N.) menos la retención \$164.00 (ciento sesenta y cuatro pesos 00/100 M. N.) correspondiente al 10% del impuesto sobre la renta, así mismo la retención de \$174.93 (ciento sesenta y cuatro pesos 93/100 M. N.) correspondiente al 10.666667% del Impuesto al Valor agregado.

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, en la Gerencia Estatal en Jalisco con domicilio en Avenida Agustín Yáñez número 2317, colonia Moderna, zona Minerva, código postal 44190 en Guadalajara Jalisco, 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, agua potable, la impermeabilización de techos, pisos y paredes.

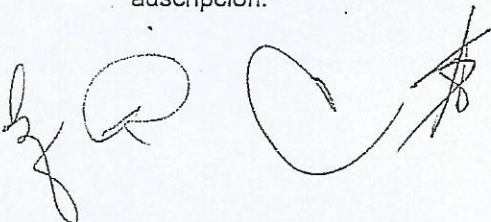
Tratándose de inmuebles en régimen de propiedad en condominio, corresponderá al condómino el pago de cuotas para la administración y mantenimiento de áreas de uso común, salvo disposición legal en contrario.

DECIMA.- PAGO DE SERVICIOS: Será por cuenta de la "ARRENDATARIA" el pago de las facturas que se originen por concepto de consumo de suministro de energía eléctrica y línea telefónica.

DECIMA PRIMERA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato será por 01 (uno) año, la cual empezará a correr a partir del día 01 de enero del 2015 hasta el 31 de diciembre del 2015. (En el caso de que la "ARRENDATARIA" 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 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 la "ARRENDATARIA" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del "INMUEBLE" cambien de adscripción.



DECIMA TERCERA.- TERMINACIÓN 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 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.

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 México Distrito Federal, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

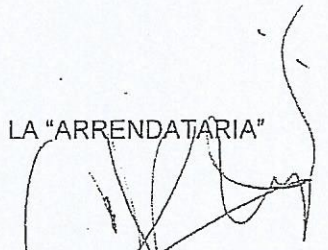
El presente contrato de arrendamiento se firma en 05 ejemplares, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco a los 01 días del mes de enero del 2015.

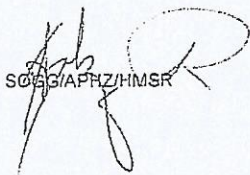
EL "ARRENDADOR"



J. Jesús Dávalos Nuño.

LA "ARRENDATARIA"



Lic. Patricia Alejandra Ponce Arroyo
Gerente Estatal en Jalisco.
SOB/APHZ/HMSR