

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA JALISCO, A 06 DE DICIEMBRE DEL 2018, COMPARECIERON POR UNA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, DENOMINADO INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL IVAN EDUARDO ARGÜELLES SANCHEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA INDISTINTAMENTE COMO "EL IPEJAL" O "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA "OPERADORA DE SITES MEXICANOS S.A. DE C.V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES

N2-TESTADO 1

N1-TESTADO 1

EN SU CARACTER DE APODERADO LEGAL A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO" TODOS MEXICANOS, MAYORES DE EDAD, CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRAER DERECHOS Y OBLIGACIONES, ACUERDAN QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUJETÁNDOSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "EL ARRENDADOR", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, QUE:

I.1.- Es un Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante Decreto número 22862/LVIII/09, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" de fecha 19 de Noviembre de 2009.

I.2.- Su designación como Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, lo acredita con el nombramiento otorgado a su favor, en cumplimiento a las facultades otorgadas mediante acuerdo emitido por el GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE JALISCO, ENRIQUE ALFARO RAMÍREZ, y del cual tomó protesta con fecha 06 seis de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, y con fundamento en el artículo 154, fracción XV, de la ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se encuentra facultado para contraer derechos y obligaciones a nombre de su representado, nombramiento y facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna.

I.3.- Tiene atribuciones para administrar los recursos materiales que conforman su patrimonio, así como, facultades legales para otorgar en arrendamiento los inmuebles con sujeción a las disposiciones legales aplicables, de conformidad con



lo dispuesto por los artículos 149 fracción XI y 154, fracción XVI de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

I.4.- Es legítimo propietario del inmueble ubicado en la calle Magisterio No 1155, Colonia Observatorio, Guadalajara, Jalisco, C.P. 44266.

I.5.- Que es su intención dar en arrendamiento una superficie de aproximadamente 64 metros cuadrados del inmueble ubicado en la calle Magisterio No 1155, Colonia Observatorio, Guadalajara, Jalisco, C.P. 44266.

II.- DECLARA EL "ARRENDATARIO", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, QUE:

II.1.- Es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana como consta en la escritura pública número 53,674, de fecha 05 de Enero del 2015, pasada ante la fe del Notario Público número 18, del Distrito Federal, Lic. Patricio Garza Bandala, asociado de la Lic. Ana Patricia Bandala Tolentino Notario Pública número 195 del Distrito Federal y cuyo testimonio quedó inscrito en el folio mercantil electrónico número 528402- 1, de fecha 16 de Enero del 2015.

II.2.- Estar dedicada entre otros a la prestación de servicios de telefonía celular, estando facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente contrato y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave OSM150106MM9.

II.3.- Que quienes en este acto fungen como sus representantes, cuentan con las facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato conforme a la Escritura Pública 61,457 de fecha 28 de noviembre de 2018, pasada ante la fe del Notario Público número 18 de la ciudad de México, Lic. Patricio Garza Bandala asociado de la Lic. Ana Patricia Bandala Tolentino Notario Pública número 195 de la misma ciudad.

II.4.- Designa y autoriza al personal adscrito, ya sea a la Gerencia de Implantación de la Región 5 o a la Gerencia Comercial de Región 5, como encargados para vigilar el debido cumplimiento de este Contrato, supervisando y realizando todas las acciones necesarias para tal fin al Lic. N3-TESTADO 1

III. DECLARAN LAS PARTES, POR MEDIO DE SUS REPRESENTANTES, QUE:



desarrollo de las actividades de "EL ARRENDATARIO". Así mismo, se obliga a conservar y entregar el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe.

"EL ARRENDATARIO" será responsable de los daños ocasionados al inmueble o a terceros, hasta en tanto no retire las estructuras, así como, de aquellos que pudieran causarse al momento del retiro, independientemente de la fecha de terminación de la vigencia del contrato.

Durante la vigencia del presente contrato, así como de sus prórrogas o renovaciones, "EL ARRENDATARIO" tendrá derecho y "EL ARRENDADOR" en este acto asume la obligación de otorgar todas las facilidades que "EL ARRENDATARIO" estime necesarias conforme al destino del inmueble, incluyendo en forma enunciativa, mas no limitativa: cableado interior y/o exterior, cualquier tipo de canalización, accesos para canalizar, siempre que este tipo de acciones no dañen la estructura del inmueble, cualquiera de sus instalaciones ni obstaculicen el libre tránsito de sus ocupantes o visitantes o pongan en riesgo la integridad física del inmueble y sus ocupantes, sin que por esto "EL ARRENDADOR" tenga derecho a cobrar cantidad alguna, distinta de la renta cobrada por ambas partes. Los aquí contratantes acuerdan que el equipo que ingreso "EL ARRENDATARIO" al inmueble objeto del presente contrato y todo lo estipulado en los dos párrafos anteriores, no podrán ser tomados en cuenta para ajustar el pago de la renta especificado en la Cláusula Segunda del presente contrato.

"EL ARRENDATARIO" será responsable de la tramitación, pago y obtención ante las autoridades competentes del permiso de uso de suelo y demás permisos, concesiones, autorizaciones y/o licencias que fueren necesarios para realizar la instalación del equipo y de su funcionamiento. Al término del presente contrato o el de sus prórrogas, "EL ARRENDATARIO" deberá desmontar y desarmar las estructuras y equipo que por su naturaleza así lo permitan; quedando en beneficio del Inmueble aquellas construcciones o instalaciones que por su naturaleza no pudieran ser removidas y "EL ARRENDADOR" estuviera de acuerdo en ello, en caso contrario "EL ARRENDATARIO" estará obligado a restituir las condiciones del inmueble a su estado original bajo su propio costo, salvo lo aquí establecido. "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar el Inmueble sin mayor deterioro que el provocado por el desgaste natural del mismo.

SÉPTIMA.-Interés Moratorio. "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" en caso de incurrir en mora un interés moratorio mensual calculado conforme a los Certificados de la Tesorería de la Federación, adicionados en cinco puntos.



OCTAVA.- Pena convencional. Una vez concluido el presente contrato, si **"EL ARRENDATARIO"** sigue en posesión de la finca arrendada sin consentimiento de **"EL ARRENDADOR"**, pagará por concepto de pena una renta mensual equivalente a la consignada en la cláusula segunda incrementada en un 100%, además de los incrementos anuales naturales durante y posterior a la vigencia del contrato, sin que ello implique novación o prórroga de contrato en tanto no desocupe y entregue a satisfacción de **"EL ARRENDADOR"** la finca arrendada. El arrendador tendrá libre y expedito su derecho para demandar la terminación del contrato, debiendo informar 30 días antes de la terminación a **"EL ARRENDATARIO"**.

NOVENA.- Vencimiento anticipado. El presente contrato se podrá dar por terminado anticipadamente si **"EL ARRENDADOR"** vende, realiza o planea realizar construcciones de carácter permanente en los inmuebles, que requieran el retiro de los anuncios, estructuras y equipos de **"EL ARRENDATARIO"** pero deberá **"EL ARRENDADOR"** dar aviso por escrito con treinta días de anticipación a **"EL ARRENDATARIO"**.

Así mismo, se podrá dar por terminado el presente contrato por la expedición de leyes, decretos, mandatos y en general resoluciones de autoridades Federales, Estatales o Municipales que prohíban o limiten en perjuicio de **"EL ARRENDATARIO"** la operación del giro comercial para lo cual fue celebrado el arrendamiento, en el inmueble de **"EL ARRENDADOR"**, por negativa o renovación de licencias necesarias para la operación, instalación o permanencia de sus equipos en cuyo caso el arrendamiento terminará sin ninguna responsabilidad para las partes.

DÉCIMA.- Limitaciones. Queda prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** hacer variaciones al inmueble arrendado, aun con carácter de mejoras, sin el consentimiento expreso de **"EL ARRENDADOR"**, y si lo hace deberá cuando lo devuelva restablecerlo a su estado en que lo reciba, además de pagar los daños y perjuicios causados al inmueble, lo anterior en los términos del artículo 2016, del Código Civil del Estado, renunciando **"EL ARRENDATARIO"** a la indemnización.

DÉCIMA PRIMERA.- Relaciones Laborales. **"EL ARRENDATARIO"** asume toda responsabilidad derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores y dependientes, obligándose a dejar a **"EL ARRENDADOR"** libre y a salvo de cualquier reclamación que dichos trabajadores y dependientes intentaren en su contra, y a resarcirlo de cualquier cantidad que éste erogare en virtud de dicha reclamación laboral entre el Arrendatario y sus trabajadores y otras agrupaciones sindicales. A su vez, **"EL ARRENDADOR"** asume toda la responsabilidad

derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, dependientes y personal administrativo a su servicio, obligándose a dejar a "EL ARRENDATARIO" libre y a salvo de cualquier reclamación que dichos trabajadores o dependientes intentaren en su contra, y a resarcirlo por cualquier cantidad que erogare en virtud de la reclamación laboral entre "EL ARRENDADOR" y su trabajadores y otras agrupaciones sindicales. Las partes son consideradas como "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" respectivamente, y no como empleados, agentes, parte o asociado de la otra parte. Nada en este contrato será considerado o interpretado para constituir a las partes como socios, agentes o empleados uno del otro, y ninguna de las disposiciones de este contrato será interpretada para responsabilizar a la otra Parte por las deudas, responsabilidades y obligaciones de la otra.

DÉCIMA SEGUNDA.- Causales de rescisión. Serán causales de rescisión del presente contrato además de las establecidas por la ley, las siguientes:

- A) Variar el destino y uso exclusivo de "EL ARRENDATARIO", conforme a la cláusula sexta del presente contrato.
- B) Subarrendar, traspasar o ceder sus derechos, sin el consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR".
- C) La falta de pago puntual de más de dos meses de la renta pactada, que sea causa de "EL ARRENDATARIO".
- D) Variar el inmueble otorgado en arrendamiento, haciéndole modificaciones sean útiles o de ornato, sin autorización de "EL ARRENDADOR".
- E) Guardar en el inmueble sustancias peligrosas, explosivos o inflamables, fármacos, drogas o enervantes, para fines de asociación delictuosa, así como tener animales en el mismo.
- F) Causar daños al inmueble otorgado en arrendamiento.

Si "EL ARRENDATARIO" da lugar a la rescisión del presente contrato por incurrir en cualquiera de las causales a que se refiere esta cláusula, motivara que se le exija también el pago de la pena estipulada en la cláusula séptima de este contrato, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se dé la causa de rescisión y hasta en tanto no se restituya el bien inmueble.

DÉCIMA TERCERA.- Impuestos y Derechos. Cada uno serán responsables del pago de los impuestos, derechos o contribuciones que les sean aplicables en virtud de la celebración del presente contrato. "EL ARRENDATARIO" acepta expresamente que el impuesto al valor agregado o cualquier otro impuesto que lo sustituya le será trasladado y por lo tanto deberá pagarlo "EL ARRENDATARIO" simultánea y conjuntamente con el importe de la renta y de cualquier pago que



"EL ARRENDATARIO" haga a **"EL ARRENDADOR"** con relación a este contrato. Así mismo **"EL ARRENDADOR"** deberá retener cualquier impuesto que las leyes aplicables establezcan. **"EL ARRENDADOR"** durante este acto se compromete a pagar durante la vigencia del presente contrato el impuesto predial que cause sobre el inmueble arrendado, así como cualquier otro impuesto o contribución establecidas en las leyes aplicables, ya sea Federal, Estatal o Municipal que se decrete sobre dicho inmueble.

DÉCIMA CUARTA.- Mantenimiento y Soporte. **"EL ARRENDADOR"** deberá garantizar a **"EL ARRENDATARIO"** el acceso a la azotea del inmueble objeto del presente contrato para dar el mantenimiento y soporte técnico que requiera el equipo de telecomunicaciones instalado. El acceso incluye, sin limitar, el uso de cualquier construcción, pasillo, edificación, instalación, escalera o estructura, así como el otorgamiento de permisos, autorizaciones, derechos de paso, servidumbres o cualquier otro medio que permitan, de manera directa o indirecta, llegar al equipo y usar y disponer de los mismos de conformidad con lo establecido en este contrato, quedando limitado el uso de los elevadores solo para el ingreso de personal y no de equipos y/o materiales que deberán ser acarreados por las escaleras.

Para hacer uso del derecho de acceso al inmueble **"EL ARRENDATARIO"** deberá solicitarlo a la Dirección de Administración de Inmuebles y Mantenimiento de **"EL ARRENDADOR"** a través del correo electrónico: rocio.cardenas@ipejal.gob.mx con por lo menos 24 horas de anticipación, en días hábiles y dentro del horario de 08:00 a 19:00 hrs. En caso de presentarse una emergencia en el equipo de telecomunicación que **"EL ARRENDATARIO"** deba atender de forma inmediata y fuera de los horarios establecidos se deberá solicitar el acceso al teléfono N4-TESTADO 5 con el señor Vidal Carlos Muñoz Frías, encargado de la seguridad del inmueble de **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA. - El presente contrato se podrá dar por terminado anticipadamente si **"EL ARRENDATARIO"** no cumple con cualquiera de las cláusulas aquí establecidas, asimismo, si **"EL ARRENDADOR"** vende, realiza o planea realizar construcciones de carácter permanente en el inmueble y que requieran el retiro de cualquier estructura y equipos de **"EL ARRENDATARIO"** pero deberá **"EL ARRENDADOR"** dar aviso por escrito con (90) noventa días naturales de anticipación a **"EL ARRENDATARIO"**. Así mismo se podrá dar por terminado el presente contrato por la expedición de leyes, decretos, mandatos y en general resoluciones de autoridades Federales, Estatales o Municipales que prohíban o limiten en perjuicio de **"EL ARRENDATARIO"** la operación del giro comercial para el cual fue celebrado el arrendamiento, en el

inmueble de "EL ARRENDADOR", por negativa o renovación de las licencias necesarias para la operación, instalación o permanencia de sus equipos, en cuyo caso el arrendamiento terminará sin ninguna responsabilidad para ambas partes.

DÉCIMA SEXTA.- Instalaciones eléctricas. "EL ARRENDATARIO" en caso de ser necesario instalará un medidor de electricidad independiente para su consumo en el inmueble arrendado, con la finalidad de que se pueda determinar claramente el pago de la electricidad que origina la operación del Equipo; el cual solo medirá la electricidad utilizada por dicho equipo; por lo anterior "EL ARRENDATARIO" solamente se obliga a pagar los recibos de electricidad que sean causados por dicho medidor de electricidad. "EL ARRENDADOR" se obliga a hacer entrega a "EL ARRENDATARIO" de los planos de instalaciones, circuitos y equipos eléctricos del inmueble objeto del presente contrato, así como las especificaciones de capacidad de los mismos, si los hubiere.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Seguros. "EL ARRENDATARIO" contratará los seguros a su cargo que estime convenientes, para proteger los bienes de su propiedad, así como los que le resulten necesarios para hacer frente a responsabilidades previstas en la ley, con motivo del presente contrato incluyendo seguro de responsabilidad civil por daños a terceros en sus bienes y en sus personas y garantizar los posibles daños al inmueble arrendado, causados directa o indirectamente por "EL ARRENDATARIO" y/o sus equipos.

DÉCIMA OCTAVA.- Renovaciones. No obstante el término de duración establecido en la cláusula quinta del presente contrato, llegada la fecha de terminación del mismo, podrá renovarse, de común acuerdo entre ambas partes, en cuyo caso el monto de Renta, será el que resulte de conformidad al avalúo realizado por el perito valuador de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA NOVENA.- Derecho de preferencia. Las partes convienen que "EL ARRENDATARIO" tendrá el derecho de que se le prefiera frente a cualquier tercero interesado en arrendar la superficie objeto del presente contrato, por lo que "EL ARRENDADOR" otorga a "EL ARRENDATARIO" el derecho de prórroga y de preferencia para rentar a que se refiere el artículo 2027 del Código Civil vigente del Estado de Jalisco, el cual no se reproduce aquí por declarar ambas partes conocer el alcance y contenido de los mismos.

VIGÉSIMA.- Domicilios y notificaciones. Para los efectos judiciales, extrajudiciales y legales relativos al presente contrato las partes señalan que todas las notificaciones deberán hacerse por escrito y entregarse en los siguientes domicilios:



I.- "EL ARRENDADOR", Av. Magisterio No 1155, Col. Observatorio, Guadalajara, Jalisco. C.P. 44266.

II.- "EL ARRENDATARIO", George F. Handel, número 261, Colonia Fraccionamiento Residencial Lomas del Seminario, Zapopan, Jalisco, C.P.45038.

Mientras "EL ARRENDATARIO" no notifique por escrito a "EL ARRENDADOR" el cambio de domicilio o viceversa, todas las notificaciones, los emplazamientos y demás diligencias, ya sean judiciales o extrajudiciales, se practicarán en los domicilios señalados en la presente cláusula.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Reconocimiento de la validez del contrato. Las partes reconocen en este acto que en la celebración de este contrato no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ignorancia, inexperiencia, lucro excesivo o incapacidad de alguna de las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Cesión de derechos y subarriendo. "EL ARRENDATARIO" no podrá ceder a favor de cualquier tercero, todo o en partes las obligaciones y derechos derivados del presente contrato a menos que exista previo acuerdo por escrito de ambas partes.

Así mismo, queda estrictamente prohibido subarrendar todo o en parte el inmueble objeto de arrendamiento.

VIGÉSIMA TERCERA.- Honorarios de Abogados. Si alguna de las partes da lugar a trámites judiciales o extrajudiciales con intervención de Abogados, aun en gestiones privadas, por falta de cumplimiento a sus obligaciones contraídas, será responsable de los costos que se causen y se obliga a cubrir los honorarios del Abogado a razón del pago del importe equivalente a tres meses de renta, aplicando la Cláusula Segunda del contrato.

VIGÉSIMA CUARTA.- Jurisdicción y competencia. Los contratantes para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando al fuero que por razón del domicilio pudiese corresponder.

VIGÉSIMA QUINTA.- Modificaciones. Este contrato y todas sus disposiciones que en él se contienen son obligatorias para las partes contratantes y no podrán ser modificadas, alteradas o renunciadas excepto por documento escrito y firmado por las mismas.

Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento y enteradas las partes de su contenido y alcance, lo firman para constancia por duplicado, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, el día 06 seis de diciembre del 2018.

"EL ARRENDADOR"



IVAN EDUARDO ARGÜELLES SANCHEZ
DIRECTOR GENERAL
IPEJAL

"EL ARRENDATARIO"

N5-TESTADO 6

N6-TESTADO 1

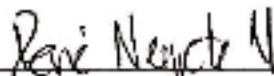
REPRESENTANTE LEGAL
OPERADORA DE SITES MEXICANOS S.A. DE C.V.

N7-TESTADO 6


N8-TESTADO 1

REPRESENTANTE LEGAL
OPERADORA DE SITES MEXICANOS S.A. DE C.V.

"TESTIGOS"



RENE NEGRETE MALDONADO
DIRECTOR GENERAL JURIDICO
IPEJAL



RODRIGO TOSTADO RODRIGUEZ
DIRECTOR GENERAL DE PROMOCIÓN DE
VIVENDA E INMOBILIARIA
IPEJAL

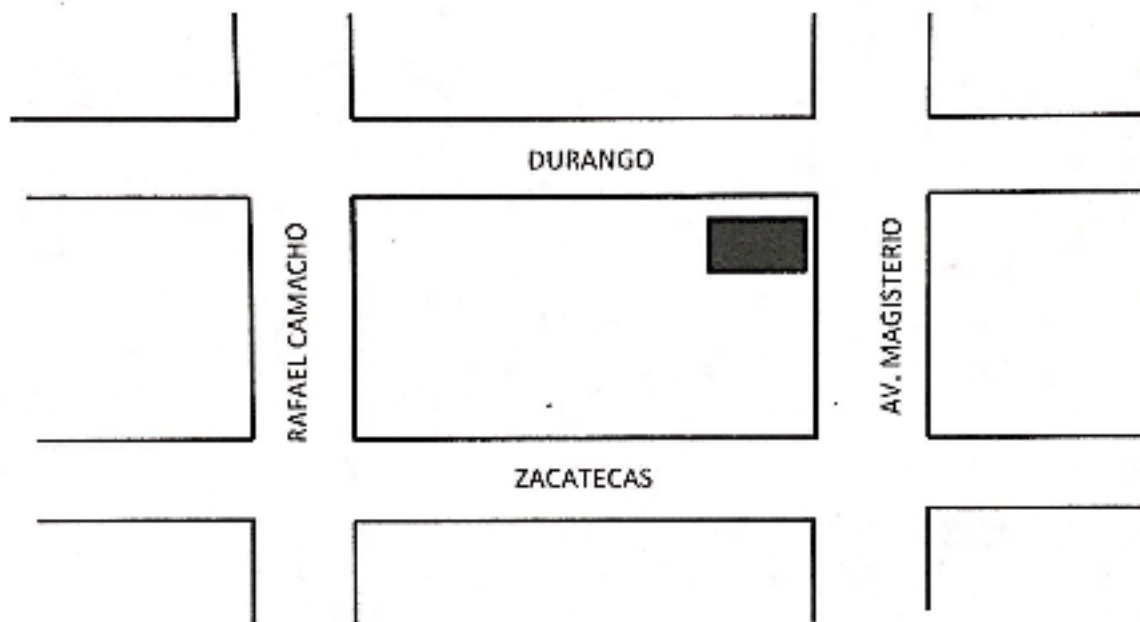
La presente hoja de firmas corresponde al Contrato de arrendamiento celebrado por el INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO representado por IVAN EDUARDO ARGÜELLES SANCHEZ y OPERADORA DE SITES MEXICANOS S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR

N9-TESTADO 1

telesites

CROQUIS DE UBICACIÓN

SITIO CODE



AREA ARRENDADA: 64m²

DOMICILIO: AV. MAGISTERIO NO. 1155 COL. OBSERVATORIO, GUADALAJARA, JALISCO.

COORDENADAS: 20.69861 N, 103.3492 W



FUNDAMENTO LEGAL

- 1.- ELIMINADO el nombre completo, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 2.- ELIMINADO el nombre completo, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 3.- ELIMINADO el nombre completo, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 4.- ELIMINADO el teléfono, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 5.- ELIMINADA la firma, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 6.- ELIMINADO el nombre completo, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 7.- ELIMINADA la firma, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 8.- ELIMINADO el nombre completo, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 9.- ELIMINADO el nombre completo, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*

* "Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los Sujetos Obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios"