

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (el “contrato”) que celebran por una parte el L.E. Martin J. Guadalupe Mendoza López, en su carácter de Director General del **Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**, a quien en lo sucesivo y para efectos de este Contrato se le denominara el “Arrendador”, y por la otra parte la sociedad mercantil denominada **AXTEL, S.A.B. DE C.V.**, representada en este acto por el señor Antonio Manuel Garcia Doria , a quien en lo sucesivo y para efectos del contrato se le denominara como el “Arrendatario”, mismo que formalizan al tenor de las siguientes Declaraciones y Clausulas:

DECLARACIONES

1.- Declara el Arrendador por sus propios derechos y bajo protesta de decir verdad:

- a) Que el “Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco” es un organismo publico descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” de fecha 19 de Noviembre del 2009.
- b) Que su designación como Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco lo acredita con el nombramiento hecho a su favor por el C. Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, el LIC. EMILIO GONZALEZ MARQUEZ, de fecha 21 de enero del 2010, y que con fundamento en el artículo 154, fracción XVI de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco , se encuentra facultado para contraer obligaciones a nombre de su representada, nombramiento y facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna.
- c) Que es legitimo propietario de un inmueble ubicado en la Avenida Américas numero 599, esquina Eulogio Parra, en la Colonia Ladrón de Guevara (en lo sucesivo la “Propiedad”), y cuya ubicación, medidas y condiciones se especifican en la Escritura Publica respectiva, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio de esta misma ciudad, y con la que acredita su legitima propiedad.
- d) Que es su intención dar al Arrendatario en arrendamiento un área parcial de 50 metros cuadrados aproximadamente del área de azotea de la propiedad (en lo sucesivo el “Inmueble”), misma que se especifica en el “ANEXO 1” del presente Contrato, manifestando que los derechos que le permiten disponer del uso y goce del mismo no le han sido restringidos de manera alguna.
- e) Que el Inmueble objeto del presente Contrato se encuentra libre de todo gravamen, litigio o cualquier problema relativo a la propiedad y posesión del Inmueble.

II.-Declara el Arrendatario, a través de su representante y bajo protesta de decir la verdad:

Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco
Av. Magisterio 1155 S.H. C.P. 44266
Guadalajara, Jalisco, México
Teléfono conmutador 3208 0340
<http://pensiones.jalisco.gob.mx>

- a) Que es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública N° 3680 de fecha 22 de julio de 1994 expedida ante la fe del Lic. Rodolfo Vela de León, Notario Público N°80 del Municipio de Monterrey, Nuevo Leon, e inscrita en el Registro Publico de Comercio en el folio mercantil N° 1566, folio 273, Volumen 417, Libro 3 Segundo auxiliar de escritura de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 5 de agosto de 1994.
- b) CAMBIO DE DENOMINACION SOCIAL.- Mediante escritura publica número 1719 de fecha 26 de marzo de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Jose Luis Farías Montemayor, Titular de la notaria publica # 120 de Monterrey N.L, inscrita en el Registro Publico de la propiedad y de comercio de esa ciudad, bajo el numero 2182, Vol. 209-44, Libro # 4 Tercer Auxiliar, Actas y Contratos Diversos, Sección de Comercio ,el 29 de marzo de 1999, se hizo constar el cambio de denominación de TELEFONIA INALAMBRICA DEL NORTE, S.A DE C.V. para quedar como AXTEL, S.A DE C.V. Posteriormente, mediante Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de Noviembre de 2006, se acordó adecuar los estatutos sociales de la Sociedad conforme a las disposiciones de la nueva Ley del Mercado de Valores, por lo que a partir de esa fecha su denominación social "AXTEL", ha ido seguida de las palabras "Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, o su abreviatura "S.A.B. de C.V.", según se acredita con la Escritura Pública número 29,399 de fecha 4 de Diciembre de 2006, otorgada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público número 12, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número 50328*9 con fecha 4 de Diciembre de 2006
- c) Que es su intención tomar en arrendamiento el Inmueble objeto del presente Contrato para efecto de instalar en el una o varias antenas, cableado y demás equipo necesario para desarrollar las actividades de la sociedad.
- d) Que su representante legal cuenta con facultades para celebrar el presente Contrato, y lo acredita con la Escritura Número 5,631 (cinco mil seiscientos treinta y uno) en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21 (veintiún) días del mes de julio de 2008 (dos mil ocho), ante el Lic. José Luis Farías Montemayor, Titular de la Notaria Publica número 120 (ciento veinte), mismas que no le han sido modificadas, limitadas o revocadas en forma alguna.

III.- Declara el Arrendador y el Arrendatario (las "**Partes**") bajo protesta de decir la verdad, que convienen en someterse y obligarse en los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.

CLAUSULAS:

Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco
Av. Magisterio 1155 S.H. C.P. 44266
Guadalajara, Jalisco, México
Teléfono conmutador 3208 0340
<http://pensiones.jalisco.gob.mx>

PRIMERA.-OBJETO DEL CONTRATO. Por este Contrato el Arrendador del Inmueble entrega en arrendamiento al Arrendatario quien a su vez lo recibe de conformidad, cuya ubicación, medidas y colindancias se señalan en el inciso (d) de las Declaraciones del Arrendador y en el "ANEXO 1" de este Contrato.

SEGUNDA.-PAGO DE LA RENTA. El Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador por concepto de renta mensual del Inmueble objeto del presente Contrato la cantidad de \$ 16,098.62 (Diez y seis mil noventa y ocho Pesos 62/100 M.N) durante la vigencia de este contrato (en lo sucesivo la "RENTA"), más el Impuesto al Valor agregado correspondiente a dicha Renta. La Renta se pagara en forma adelantada por el Arrendatario en los términos de la Clausula Quinta del presente Contrato.

TERCERA.- AJUSTE DE LA RENTA.- El Ajuste de la renta será en forma anual durante los meses de marzo, y se determinara conforme a la variación que sufra el Índice Nacional de Precios al Consumidor General (el "INPC") Que Determine El Banco de México durante los últimos doce meses anteriores al vencimiento de cada anualidad.

CUARTA DURACION.- La duración del presente contrato será de cinco (5) años obligatorios y forzosos para el Arrendador, y sujeto a lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera de este contrato para el Arrendatario. Este termino empezara a correr a partir del día primero (1º) del mes de Marzo del año 2010, y concluye el ultimo día del mes de Febrero del año 2015, quedando la opción de prorrogar el presente Contrato por igual tiempo, siempre y cuando ambas partes de común acuerdo así lo decidieran.

En el supuesto de que las autoridades competentes, negaran en forma definitiva los permisos requeridos, este contrato quedara sin efectos, sin pena o responsabilidad alguna para las partes.

QUINTA.-LUGAR Y FECHA DE PAGO DE LA RENTA.- Los pagos de la Renta e IVA que se deban pagar de conformidad con este Contrato deberán ser efectuados durante los primeros diez (10) días naturales de cada mes, el pago de la renta se hará vía cheque, mismo que se emitirá en las cajas del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, y hasta ese momento a contra la entrega del cheque se imprimirá el recibo o comprobante de pago en cajas.

La falta de pago puntual de la Renta, generará un interés moratorio en base a una tasa del 2% (dos por ciento) mensual, la cual se aplicará de manera anualizada y en forma proporcional a los días en que el Arrendatario permanezca en incumplimiento; es decir, no se aplicará sobre el monto total de la Renta mensual, sino sólo a aquel monto aplicable por cada día en que el Arrendatario permanezca en incumplimiento.

SEXTA.-DESTINO DEL INMUEBLE.- El inmueble objeto del presente Contrato se destinara para la instalación por parte del Arrendatario de equipo de telecomunicaciones tales como torres, antenas, instrumentos, cableado y/o equipos de telecomunicaciones, además de diversos materiales y/o herramientas necesarias para el buen desarrollo de las actividades del Arrendatario (el "Equipo").

Durante la vigencia del presente Contrato, así como en sus prorrogas o renovaciones, el Arrendatario tendrá el derecho y el Arrendador en este acto le otorga todas las facilidades que el Arrendatario estime necesarias conforme al Destino del Inmueble, incluyendo sin limitar. Cableado interior y/o exterior, cualquier tipo de canalización, accesos para canalizar, etc., sin que por esto el Arrendador tenga derecho a cobrar cantidad alguna, distinta de la Renta acordada por ambas Partes.

Las partes en este acto acuerdan que el Equipo que necesite ingresar 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 Clausula 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 que fueren necesarios para realizar la instalación del Equipo.

Al termino del presente Contrato o el de sus prorrogas, 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.-IMPUESTOS Y DERECHOS.- Cada una de las Partes será responsable del pago de los impuestos, derechos o contribuciones que le sean aplicables en virtud de la celebración del presente Contrato.

El Arrendatario acepta expresamente que el IVA 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 otro pago que el Arrendatario haga al Arrendador con relación a este Contrato. Asimismo 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 se 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 obligándose en este acto a entregar al Arrendatario una copia de la constancia de dichos pagos dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha que este lo solicite.

Asimismo, el Arrendador deberá proporcionar al Arrendatario copia de todos los documentos y especificaciones que acrediten la legalidad de la propiedad y las construcciones existentes en el Inmueble. En caso de que el Arrendador no cuente con la documentación aquí descrita o cualquier documento que el Arrendatario requiera para sus tramites de permisos, esta documentación inherente a la posesión del

inmueble o al pago de contribuciones del mismo, el Arrendador deberá, en un término no mayor a quince (15) días naturales contados a partir de la notificación por parte del Arrendatario a entregar la documentación solicitada, de lo contrario el Arrendatario estará facultado para pagar en nombre y representación del Arrendador la tramitación y obtención de la documentación alusiva faltante, descontándose a cuenta de Renta los gastos que ello genere.

OCTAVA.- LIBRE ACCESO AL INMUEBLE.- El Arrendador deberá garantizar al Arrendatario el libre acceso al Inmueble (el "Acceso") las veinticuatro horas del día de los trescientos sesenta y cinco (365) días del año durante la vigencia de este Contrato. 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 Inmueble y el Equipo y usar y disponer de los mismos de conformidad con lo establecido en este Contrato.

NOVENA.-INSTALACIONES ELECTRICAS.- 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 al 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.

DECIMA.- SEGUROS.- El Arrendatario contratara 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.

DECIMA PRIMERA.- RELACIONES LABORALES.- El Arrendatario asume toda la responsabilidad derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores y dependientes, obligándose a dejar al 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/o 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 al Arrendatario libre y a salvo de cualquier reclamación que se intentare o hiciera en su contra, y a resarcirlo de cualquier cantidad que el Arrendatario erogase en virtud de dicha reclamación, y/o de los daños causados al Equipo,

derivados de la relación laboral entre el Arrendador y sus trabajadores y /o entre estos y otras agrupaciones sindicales.

Las Partes son consideradas como Arrendador y Arrendatario respectivamente, y no como un 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.

DECIMA SEGUNDA.-SUBSECUENTES RENOVACIONES.- No obstante el termino de duración establecido en la Clausula Cuarta del presente Contrato, llegada la fecha de terminación del mismo, podrá renovarse, de común acuerdo entre ambas partes, en cuyo caso el monto de la Renta será establecido y ajustado según se indica en la Clausula Tercera de este Contrato.

DECIMA TERCERA.- TERMINACION ANTICIPADA.- El Arrendatario tendrá el derecho exclusivo e irrevocable de terminar anticipadamente el presente Contrato en cualquier momento durante su vigencia, dando un aviso por escrito a el Arrendador con treinta (30)días naturales de anticipación.

DECIMA CUARTA.-CAUSAS DE RESCISION.- Será causa de rescisión de este Contrato, que una de las Partes deje de cumplir con cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente Contrato, y que de la parte que incumplió no remedie dicho incumplimiento, durante los noventa (90) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que la otra parte que no incumplió, le notifique por escrito dicho incumplimiento.

DECIMA QUINTA.-DERECHO DE PREFERENCIA PARA LA RENTA.- Las partes convienen que el Arrendatario tendrá el derecho de que se le prefiera frente a cualquier tercero interesado en arrendar el Inmueble, por lo que el Arrendador otorga al Arrendatario el derecho de prorroga y de preferencia para rentar a que se refiere el Código Civil vigente en el Estado de Jalisco, el cual no se reproduce aquí por declarar ambas Partes conocer el alcance y contenido de los mismos.

DECIMA SEXTA.-DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente Contrato, incluyendo el pago de Renta, las partes acuerden que todas las notificaciones deberán hacerse por escrito y deberán ser entregadas o enviadas a los siguientes domicilios:

 El Arrendador: Avenida Magisterio No. 1155
Col. Observatorio
Guadalajara, Jalisco.

 El Arrendatario: Avenida La Paz 1773
Colonia Americana
Guadalajara, Jalisco

Atención: Representante Legal

Cc. Boulevard Diaz Ordaz Km. 3.33 L-1
Col. Unidad San Pedro
San Pedro Garza Garcia, N.L.
Atención.- Representante Legal
Con Copia a: Departamento Jurídico

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 practican en los domicilios señalados en la presente Clausula.

DECIMA SEPTIMA.-PENNA CONVENCIONAL.- Una vez concluido el termino del contrato, si el Arrendatario sigue en la posesión de la finca arrendada, pagara por concepto de pena, una renta mensual equivalente a la consignada en la Clausula segunda, incrementada en un 100% sin que ello implique novación o prórroga del Contrato, hasta en tanto no desocupe y entregue a satisfacción del Arrendador la finca arrendada.

DECIMA OCTAVA.-HONORARIOS DE ABOGADOS. Si el Arrendatario da lugar a tramites judiciales o extrajudiciales con intervención de abogados, aun en gestiones privadas por falta de cumplimiento a sus obligaciones contraídas , será responsable de las costas que se causen y se obliga a cubrir los honorarios del abogado al Arrendador a razón del pago del importe equivalente a tres meses de Renta.

DECIMA NOVENA.-JURISDICCION Y COMPETENCIA.- Para cualquier cuestión relativa a la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, incluyendo las cuestiones sobre la validez del mismo, las Partes expresamente se someten a las leyes y tribunales del Estado de Jalisco, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón del domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

VIGESIMA.-RECONOCIMIENTO DE VALIDEZ DEL CONTRATO Y PERSONALIDAD. Las partes contratantes 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, y a la vez en este acto se reconocen mutuamente la personalidad con que ocurren al otorgamiento de este Contrato.

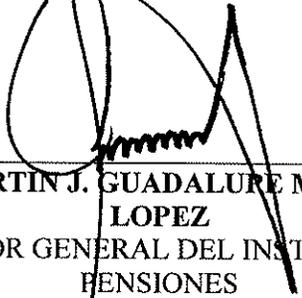
VIGESIMA PRIMERA.-SUPERVIVENCIA DE LAS OBLIGACIONES. Las Partes reconocen que el presente contrato sobrevivirá y seguirá vigente en caso de que por cualquier causa el Arrendador ceda, herede, grave, transmita, transfiera, venda, remate, o de cualquier forma pierda los derechos de posesión y propiedad sobre el Inmueble objeto de este Contrato, ya sea a favor de un pariente sin importar el grado de afiliación, un cónyuge, un tercero, o que fuere embargado y ejecutado por una institución de Crédito, un tercero o cualquier otra persona.

VIGESIMA SEGUNDA.-CESION DE DERECHOS Y SUBARRENDAMIENTO. El Arrendatario no podrá ceder o subarrendar a favor de cualquier tercero, todo o parte del presente Contrato, así como los derechos y obligaciones derivados del mismo, a menos que exista previo acuerdo por escrito de ambas Partes.

VIGESIMA TERCERA.-MODIFICACIONES.- Este Contrato y todas las disposiciones que en el se contienen son obligatorias para las partes contratantes y no podrán ser modificadas, alteradas o renunciadas excepto por un documento escrito y firmado por las Partes.

Leído que fue a las Partes el presente Contrato, lo firman para su constancia en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el día 1° del mes de Marzo del año 2010.

"EL ARRENDADOR"



**L.E. MARTÍN J. GUADALUPE MENDOZA
LOPEZ**
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE
PENSIONES
DEL ESTADO DE JALISCO

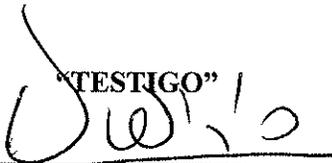
"EL ARRENDATARIO"

AXTEL S.A.B de C.V.



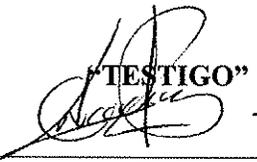
ING. ANTONIO MANUEL GARCÍA DORIA
REPRESENTANTE LEGAL

"TESTIGO"



ING. FRANCISCO JAVIER DEL RIO ROSALES

"TESTIGO"



LIC. NANCY MENDEZ TORRES

