



5, 6 B 14-00022

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que celebran por una parte el **C.P. FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS**, Director General del **INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO**, a quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se le denominará **“EL ARRENDADOR”** y por otra parte **PEGASO PCS S.A. DE C.V.**, representada en este acto por el señor **JESUS OMAR CALVO GUTIERREZ**, en su carácter de Apoderado Legal a quien en lo sucesivo se le denominará **“EL ARRENDATARIO”** ambos contratantes manifiestan que es su voluntad celebrar un contrato de arrendamiento, el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

### DECLARACIONES:

#### DECLARACIONES DE “EL ARRENDADOR”:

I.- Es un organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado, creado mediante Decreto número 22862/LVIII/09, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” el 19 de Noviembre del 2009, con autonomía técnica y operativa, personalidad jurídica y patrimonio propio, acorde a lo dispuesto por el artículo 148 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

II.- El C.P. Fidel Armando Ramírez Casillas, acredita su designación como Director General de “EL ARRENDADOR” con el nombramiento otorgado a su favor y la toma de protesta, identificado el primero de ellos, bajo número de oficio SEPAF/ADMON/DGA/0001/213, ambos de fecha 06 seis de marzo del 2013 dos mil trece, emitidos por el Lic. Salvador González Reséndiz, Director General de Abastecimientos de la Secretaria de Planeación, Administración y Finanzas del Estado de Jalisco, en uso de la facultad conferida por parte del C. Gobernador del Estado, Mtro. Jorge Aristóteles Sandoval Díaz, mediante acuerdo de fecha 01 primero de marzo de 2013 dos mil trece, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco, Tomo CCCLXXV, número 24, de la sección II, el 5 de marzo de 2013; 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 derechos y obligaciones a nombre de su representada. El Director General manifiesta que el nombramiento y facultades que de él derivan a la fecha del presente contrato, no le han sido revocados o limitados en forma alguna.

III.- 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.

IV.- Ser propietario del inmueble ubicado en la Avenida Américas # 599 esquina con la calle Francisco Zarco, Sector Hidalgo en la ciudad de Guadalajara, en el Estado de Jalisco, en el cual se localiza una fracción de azotea con una superficie de 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados), que es el objeto del presente contrato.

V.- Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 “cero” y se encuentra al corriente en el pago de impuestos.

**DECLARACIONES DE “EL ARRENDATARIO”:**

**VI.-** Es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana como consta en la escritura pública número 73,249, de fecha 24 de junio de 1998, pasada ante la fe del Notario Público número 151, del Distrito Federal, Lic. Cecilio Gonzalez Márquez cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo el Folio Mercantil 237278 de fecha 17 de agosto de 1998 en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal.

**VII.-** Estar dedicada entre otros a la prestación de toda clase de servicios de telecomunicaciones, 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 PPC980624U16

**VIII.-** Que quien en este acto funge como su representante, cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente contrato con forme a la escritura pública 156,863 de fecha 04 de mayo del 2012 pasada ante la fe del Notario Público 151 del Distrito Federal Lic. Cecilio Gonzalez Márquez.

**IV.-** Designa y autoriza al personal adscrito, a fin de instalar y operar diversa infraestructura y equipo de telecomunicaciones como encargados para vigilar el debido cumplimiento de este Contrato, supervisando y realizando todas las acciones necesarias para tal fin.

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA.-OBJETO DEL CONTRATO.** “EL ARRENDADOR” entrega en arrendamiento a “EL ARRENDATARIO”, quien recibe a satisfacción una superficie de 200m2 (doscientos metros cuadrados) que son parte de una fracción de azotea del inmueble ubicado en la Avenida Américas #599 Sector Hidalgo, en Guadalajara, Jalisco.

**SEGUNDA.-PAGO DE LA RENTA.** “EL ARRENDATARIO” se obliga a pagar a “EL ARRENDADOR” por concepto de renta anual misma que se determinó con base al avalúo realizado por parte de peritos del Instituto de Pensiones en cantidad de \$ 295,596.00 (Doscientos Noventa y Cinco Mil Quinientos Noventa y Seis Pesos 00/100 M.N) durante la vigencia de este contrato, más el Impuesto al Valor agregado correspondiente a dicha renta. La Renta se pagará en forma adelantada por “EL ARRENDATARIO” en los términos y condiciones señalados en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

**TERCERA.- INCREMENTOS DE LA RENTA.-** El importe de las rentas se incrementará en forma anual de conformidad con la variación que sufra el Índice Nacional de Precios al Consumidor General, emitido por el INEGI por los últimos doce meses inmediatos anteriores surtiendo efectos este incremento a partir del 01 de Diciembre de 2014 una vez cumplido el primer año de vigencia y así sucesivamente cada año durante la vigencia del mismo.

**CUARTA.-PLAZO.-** 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 término empezara a correr a partir del día trece (13) de noviembre del año 2013, y concluye precisamente el (12) doce de noviembre del 2018, 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 más el importe correspondiente al Impuesto al Valor Agregado que se deban pagar de conformidad con este contrato deberán ser efectuados entre los primeros 15 (quince) de cada año, mediante transferencia electrónica a la cuenta que "EL ARRENDADOR" le indique por escrito a "EL ARRENDATARIO", debiendo entregar "EL ARRENDADOR" a "EL ARRENDATARIO" el recibo correspondiente de cada uno de estos pagos, el cual servirá como medio legal para comprobar el pago de dichas rentas.

**SEXTA.- 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. Se considera que "EL ARRENDATARIO" incurre en mora si el día dieciséis (16) de cada año no ha pagado la renta correspondiente.

**SÉPTIMA.-DESTINO DEL INMUEBLE.-** El inmueble objeto del presente contrato se destinará para la instalación por parte de "EL 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 de "EL ARRENDATARIO".

Durante la vigencia del presente contrato, así como en sus prórrogas o renovaciones, "EL ARRENDATARIO" tendrá el 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 acordada por ambas partes. Los aquí contratantes acuerdan que el equipo que ingrese "EL ARRENDATARIO" al inmueble objeto del presente contrato y todo lo estipulado en los dos párrafos anteriores, no podrá 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.

**OCTAVA.-IMPUESTOS Y DERECHOS.-** Cada una de las partes serán responsables 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 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 otro 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 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.

**NOVENA.- LIBRE ACCESO AL INMUEBLE.-** “EL ARRENDADOR” deberá garantizar a “EL ARRENDATARIO” el libre acceso al Inmueble las veinticuatro horas del día, 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 al equipo y usar y disponer de los mismos de conformidad con lo establecido en este contrato, lo anterior se deberá solicitar vía correo electrónico por lo menos con 24 horas de anticipación en días hábiles a la Jefatura de Administración de Inmuebles de “EL ARRENDADOR” quedando limitado el uso de los elevadores del inmueble sólo a personas y no equipos ni materiales.

**DÉCIMA.-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 PRIMERA.-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 SEGUNDA.-RELACIONES LABORALES.-** “EL ARRENDATARIO” asume toda la 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/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 a “EL 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 “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 TERCERA.- RENOVACIONES.-** No obstante el término de duración establecido en la Cláusula 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 el que resulte de conformidad al avalúo realizado por perito valuador de “EL ARRENDADOR”.

**DÉCIMA CUARTA.- 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 treinta 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 QUINTA.-CAUSAS DE RESCISIÓN.-** 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 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.

**DÉCIMA SEXTA.-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 la superficie objeto del presente contrato, por lo que **"EL ARRENDADOR"** otorga al Arrendatario el derecho de prórroga y de preferencia para rentar a que se refiere el 2027 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 SÉPTIMA.-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":**

Av. Magisterio, número 1155, Colonia Observatorio, sector Hidalgo, en la Ciudad de Guadalajara, Estado de Jalisco, C.P. 44266.

**"EL ARRENDATARIO":**

Prolongación Paseo de la Reforma numero 1200 Piso 18, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa en México Distrito Federal.

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.

**DÉCIMA OCTAVA.-PENA CONVENCIONAL.-** Una vez concluido el término del contrato, si **"EL ARRENDATARIO"** sigue en la posesión

de la finca arrendada sin que entre las partes contratantes hubieren suscrito un nuevo contrato de arrendamiento, pagará por concepto de pena, una renta anual equivalente a la consignada en la Cláusula Segunda, incrementada en un 100% sin que ello implique novación o prórroga del contrato, hasta en tanto no desocupe y entregue a satisfacción de **"EL ARRENDADOR"** la superficie arrendada.

**DÉCIMA 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.

**VIGÉSIMA.-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.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- CESIÓN DE DERECHOS Y SUBARRENDAMIENTO. "EL ARRENDATARIO"** no podrá ceder o subarrendar a favor de cualquier tercero, todo o parte del presente Contrato, ni los derechos y obligaciones derivados del mismo, a menos que exista previo acuerdo por escrito de ambas partes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-MODIFICACIONES.-** Este Contrato y todas las disposiciones que en él 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 13 (trece) de noviembre del año 2013.

**"EL ARRENDADOR"**

INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE  
JALISCO.

  
\_\_\_\_\_  
**C.P. FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS**  
DIRECTOR GENERAL

**"EL ARRENDATARIO"**

PEGASO PCS, S.A. DE C.V.

  
\_\_\_\_\_  
**JESUS OMAR CALVO GUTIERREZ**  
REPRESENTANTE LEGAL

**"TESTIGO"**

  
\_\_\_\_\_  
**LIC. SALVADOR MENDEZ CARRILLO**  
DIRECTOR DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA E  
INMOBILIARIA

**"TESTIGO"**

  
\_\_\_\_\_  
**LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA DEL RIO**  
DIRECTOR JURÍDICO