

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA JALISCO, A 17 DE JUNIO DEL 2020, COMPARECIERON POR UNA PARTE EL ORGANISMO PUBLICO 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 "PEGASO PCS S.A. DE C.V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR NI-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, SUJETANDOSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

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 RAMIREZ, 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 Av. Avila Camacho No 1045, Guadalajara, Jalisco.

I.5.- Que es su intención dar en arrendamiento una superficie de aproximadamente 200 metros cuadrados en el área de azotea del inmueble ubicado en Av. Avila Camacho No 1045, Guadalajara, Jalisco.

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

II.1.- Que 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 151 del Distrito Federal, Lic. Cecilio Gonzalez Márquez, cuyo



[Handwritten signature]

136
000137

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.

II.2.- Tiene amplias facultades de representación para la celebración del presente contrato, según consta en la escritura pública No 173.927 de fecha 19 de septiembre del 2014, pasada ante la fe del Notario Público 151 del Distrito Federal, Lic. Cecilio Gonzalez Márquez cargo y facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna, por lo que se encuentra expresamente autorizado para la celebración del presente contrato.

II.3.- Estar dedicada entre otros a la prestación de toda clase de servicios de telecomunicaciones, estando facultado 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.

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

IV.1.- Tienen a la vista los documentos de los que constan las facultades con las que comparecen, y consecuentemente, se reconocen recíprocamente capacidad y representación.

IV.2.- Convienen en someterse y obligarse en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato y de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto del arrendamiento. "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", quien a su vez recibe de conformidad, una superficie de aproximadamente 200 m² (doscientos metros cuadrados) en el área de azotea del inmueble ubicado en Av. Avila Camacho No 1045, Guadalajara, Jalisco.

SEGUNDA.- Importe de la renta. "EL ARRENDATARIO", se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta adelantada la cantidad de **\$363,082.88 (TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SESENTA Y DOS PESOS 88/100 M.N.)** más el impuesto al valor agregado (IVA), correspondiente al periodo de diciembre de 2018 a noviembre de 2019.

"EL ARRENDATARIO" entrega a "EL ARRENDADOR" y éste recibe, a la firma del presente la cantidad de **\$60,510.48 (SESENTA MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS 48/100 M.N.)** por concepto de depósito equivalente a dos meses de renta, el cual se actualizará cada año para representar siempre el equivalente a un mes de renta vigente.

"EL ARRENDATARIO" una vez que haya desocupado el inmueble materia del presente contrato a satisfacción de "EL ARRENDADOR" podrá solicitar por escrito y dentro de los treinta días naturales posteriores a esta, la devolución de depósito otorgado, debiendo anexar a dicha solicitud los comprobantes que acrediten estar al corriente en el pago de todos los servicios contratados. "EL ARRENDADOR", tendrá un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de la solicitud de devolución de depósito para realizar la entrega o solicitar de "EL ARRENDATARIO" el pago de adeudos por servicios que no se encuentren cubiertos o la reparación de daños ocasionados al inmueble, de no ser atendida dicha solicitud "EL ARRENDADOR" podrá llevar a cabo las



[Handwritten signature]

137
000133

reparaciones y pagos que resulten necesarias a consta de "EL ARRENDATARIO" descontando de la suma entregada en depósito.

TERCERA.- Lugar y fecha de pago de la renta. Los pagos de la renta e IVA deberán ser realizados dentro de los primeros quince días de cada año durante toda la vigencia del presente contrato de arrendamiento, mediante transferencia electrónica que deberá realizar a la siguiente cuenta bancaria a nombre de "EL ARRENDADOR":

BANCO	CUENTA BANCARIA	CLABE INTERBANCARIA
Banamex	N2-TESTADO 67	N3-TESTADO 67

CUARTA.- Ajustes de la renta. El monto a pagar por concepto de renta será ajustado anualmente, dicho ajuste se determinará de acuerdo a la variación que sufra el Índice Nacional de Precios al Consumidor General que determine el INEGI durante el año inmediato anterior.

QUINTA.- Vigencia. La duración del presente contrato comenzará a surtir efectos a partir el 06 de diciembre de 2018, y concluyendo el día 30 de noviembre de 2021, por lo que en esta fecha "EL ARRENDATARIO" devolverá a "EL ARRENDADOR" la posesión del inmueble objeto del contrato, en el mismo estado en el que los recibe, junto con sus frutos, accesorios y mejoras, renunciando expresamente al derecho de prórroga a que se refieren el artículo 2051 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

SEXTA.- Destino. El inmueble objeto del presente contrato se destinará por parte de "EL ARRENDATARIO" exclusivamente para la instalación de equipo de telecomunicaciones tales como: torres, antenas, instrumentos, cableado, además de diversos materiales y/o herramientas necesarios para el buen desarrollo de las actividades de "EL ARRENDATARIO". Así mismo, se obliga a conservar y entregar el inmueble en las mismas condiciones que lo recibe.

SÉPTIMA.- Libre Acceso al Inmueble. "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 presentar su solicitud 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 16:00 hrs.

OCTAVA.- 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.



[Handwritten signature]

138
000133

NOVENA.- Pena convencional. Una vez concluido el presente contrato, si "EL ARRENDATARIO" sigue en posesión de la superficie 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".

DÉCIMA.- Vencimiento anticipado. El presente contrato se podrá dar por terminado anticipadamente si "EL ARRENDADOR" vende, realiza o planea realizar construcciones de carácter permanente en el inmueble donde se encuentra la superficie arrendada y que requieran el retiro definitivo de las estructuras y/o equipos de "EL ARRENDATARIO", obligándose a dar aviso por escrito a "EL ARRENDATARIO" con treinta días de anticipación.

Convienen ambas partes que "EL ARRENDATARIO" podrá dar por concluido de manera anticipada el presente acuerdo de voluntades, sin que esto genere responsabilidad o penalización alguna para el mismo, siempre y cuando de aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con por lo menos 90 días naturales de anticipación al día en que se quiere dar por terminado el arrendamiento, debiendo estar al corriente con las obligaciones pactadas en el presente instrumento.

DÉCIMA PRIMERA.- 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 al estado en que lo recibió, además de pagar los daños ocasionados al inmueble, lo anterior en los términos del artículo 2016, del Código Civil del Estado de Jalisco.

DÉCIMA SEGUNDA.- Relaciones Laborales. "EL ARRENDATARIO" asume toda responsabilidad derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores y dependientes, ante cualquier órgano o autoridad; obligándose a dejar a "EL ARRENDADOR" 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 ARRENDATARIO" y su trabajadores y otras agrupaciones sindicales.

Las partes no serán consideradas como empleados, agentes o asociados uno de otro, por lo que ninguna de las disposiciones de este contrato será interpretada para responsabilizar a la otra parte por deudas, responsabilidad u obligaciones de la otra.

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

- A) Si "EL ARRENDATARIO" subarrienda, cede, traspasa, subcontrata o transmite de cualquier forma o bajo cualquier modalidad, de forma parcial o total, por contrato escrito o verbal,



139
000140

nominado o Innominado, los derechos derivados del presente contrato sin previo aviso a **"EL ARRENDADOR"**.

- B) La falta de pago puntual de más de dos meses de la renta pactada.
- C) Variar el inmueble otorgado en arrendamiento, haciéndole modificaciones sean útiles o de ornato, sin autorización de **"EL ARRENDADOR"**.
- D) Utilizar el inmueble arrendado para un uso diferente al establecido en el presente contrato.
- E) Si **"EL ARRENDATARIO"** abandona el establecimiento o se declara en quiebra o suspensión de pagos.
- F) Causar daños al inmueble otorgado en arrendamiento.
- G) Por evicción o expropiación.

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 octava de este contrato, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se dé la causa de rescisión.

DÉCIMA CUARTA.- Impuestos y Derechos. Cada uno será responsable 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 QUINTA.- Instalaciones eléctricas. **"EL ARRENDATARIO"** deberá contratar a su costa el servicio de energía eléctrica para la operación de sus equipos de telecomunicación, el cual deberá ser exclusivo para su consumo e independiente al del inmueble arrendado, con la finalidad de que se pueda determinar claramente el consumo de la electricidad que origina la operación los equipos; por lo anterior **"EL ARRENDATARIO"** solamente se obliga a pagar los recibos de electricidad que sean causados por dicho medidor de electricidad.

DÉCIMA SEXTA.- 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 SÉPTIMA.- 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



140
000141

conformidad al avalúo realizado por perito valuador autorizado por "EL ARRENDADOR", el cual no podrá ser menor a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor General que determine el INEGI durante el año inmediato anterior.

DÉCIMA OCTAVA.- 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 preferencia a que se refiere el artículo 2027 del Código Civil del Estado de Jalisco.

DÉCIMA NOVENA.- Domicilios y notificaciones. Para los efectos del presente contrato las partes acuerdan que todas las notificaciones aun las personales podrán realizarse por correo certificado con acuse de recibido, en los siguientes domicilios:

I.- "EL ARRENDADOR", se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de folio N4-TESTADO señala como domicilio Av. N5-TESTADO 2

II.- "EL ARRENDATARIO", se identifica con Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Exteriores, con número de folio N6-TESTADO señala como domicilio el ubicado en N7-TESTADO 2

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.- 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.

DÉCIMA PRIMERA.- 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Honorarios de Abogados. Si "EL ARRENDATARIO" 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 "EL ARRENDADOR" a razón del pago del importe equivalente a tres meses de renta, aplicando la Cláusula Segunda del contrato.

VIGÉSIMA TERCERA.- 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.



141
000142

VIGÉSIMA CUARTA.- Modificaciones. Este contrato y todas sus disposiciones que en él se contienen son obligatorias para las partes contratantes y podrán ser modificadas únicamente por acuerdo expreso firmado por ambas partes.

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 17 de junio de 2020 con efectos retroactivos al 06 de diciembre del 2018.

"EL ARRENDADOR"

IVAN EDUARDO ARGÜELLES SANCHEZ
DIRECTOR GENERAL
IPEJAL

"EL ARRENDATARIO"

N8-TESTADO 6

N9-TESTADO 1

REPRESENTANTE LEGAL

"TESTIGOS"

RODRIGO COSTADO RODRIGUEZ
DIRECTOR GENERAL DE PROMOCION
DE VIVIENDA E INMOBILIARIA

HECTOR JAVIER ARIAS DE LA MORA
DIRECTOR DE CONSTRUCCION Y
SUPERVISION DE OBRA

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 PEGASO PCS, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR:

N10-TESTADO 1

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.- ELIMINADAS cuentas bancarias, 1 renglón por ser un dato patrimonial, de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción VI de los LGPPICR*
- 3.- ELIMINADAS cuentas bancarias, 1 renglón por ser un dato patrimonial, de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción VI de los LGPPICR*
- 4.- ELIMINADA la Clave de Elector, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 5.- ELIMINADO el domicilio, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 6.- ELIMINADO el numero de pasaporte, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 7.- ELIMINADO el domicilio, 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con el Lineamiento Quincuagésimo Octavo Fracción I de los LGPPICR*
- 8.- ELIMINADA la firma, 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*
- 10.- 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"