

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE CELEBRAN AL 01 (PRIMERO) DE ENERO DEL AÑO 2018 (DOS MIL DIECIOCHO) POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, QUE EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR", Y QUIEN SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR LOS CC. LIC. ALBERTO URIBE CAMACHO EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. CARLOS JARAMILLO GÓMEZ COMO SÍNDICO MUNICIPAL, LIC. ERIK DANIEL TAPIA IBARRA COMO SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO Y LA L.I.A. SANDRA DEYANIRA TOVAR LÓPEZ COMO TESORERA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO; A QUIENES CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARA COMO "LAS PARTES" Y POR LA OTRA PARTE, COMPARECE LA EMPRESA DENOMINADA "OPERADORA DE SITES MEXICANOS S.A. DE C.V. POR CONDUCTO DE SUS APODERADOS LIC. LUIS GODÍNEZ MENDOZA Y POR EL ING. RAYMUNDO SALVADOR DUEÑAS URBANO QUE EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" Y QUIENES SUJETAN SU VOLUNTAD AL TENOR DE LAS SIGUIENTES

DECLARACIONES

I.- Declara "EL ARRENDADOR" por conducto de sus representantes que:

- a) Es un ente público con personalidad jurídica y patrimonio propio, en términos de lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco; 2, 3, 38 fracción II; 47, 52 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, que corresponde al Presidente Municipal, la función ejecutiva de los Ayuntamientos, así mismo, se establece como una obligación del Síndico acatar las órdenes del Ayuntamiento y representar al Municipio en los convenios que celebre sus representantes.
- b) Que cuentan con las facultades necesarias para la suscripción del presente convenio, en virtud de las facultades antes descritas.
- c) Que el Licenciado Alberto Uribe Camacho, Presidente Municipal de Tlajomulco de Zúñiga y el Licenciado Carlos Jaramillo Gómez en su carácter de Síndico, acreditan su encargo con la constancia de mayoría de votos expedida con fecha 14 (catorce) de junio del año 2015 (dos mil quince) por el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana, así mismo, asumieron sus cargos a partir del 1 de

octubre de 2015 y cuentan con facultades para celebrar el presente "CONTRATO" en términos de los artículos 38, 47, fracción IV, XIV y 48, fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y demás disposiciones aplicables.

- d) Que el Licenciado Erik Daniel Tapia Ibarra, en su carácter de Secretario General del Ayuntamiento, acredita su nombramiento con el acta de Sesión de Ayuntamiento de fecha 01 (uno) de octubre del año 2015 (dos mil quince) y de conformidad con los artículos 15, 48, 61 y 62 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
- e) Que la Licenciada Sandra Deyanira Tovar López, en su carácter de Tesorera Municipal, acredita su nombramiento con el acta de Sesión de Ayuntamiento de fecha 01 (uno) de octubre del año 2015 (dos mil quince) y de conformidad con los artículos 15, 48, 64 y 65 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
- f) Que de conformidad con los artículos 72 y 73 del Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el presente arrendamiento debe ser aprobado por el Ayuntamiento de "EL MUNICIPIO", para que el mismo pueda gozar de plena validez.
- g) Para todos los efectos legales relacionados con el presente instrumento, señala como su domicilio el ubicado en el Centro Administrativo Tlajomulco, situado en la calle Higuera número 70, Colonia Centro, C.P. 45640
- h) **Ubicación de la Fracción:** En el Inmueble se localiza la fracción de terreno de 144 M2 (Ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados) y con las coordenadas en sistema WGS84 siguientes; 20° 31' 22.25" (Latitud) - 103° 23' 5.74" (Longitud), además del Derecho de Paso que incluye el camino de acceso y la canalización subterránea y/o posteria necesaria desde Boulevard Santa Fe hasta la fracción arrendada que en conjunto son el objeto del presente Contrato y sobre la cual el Arrendador manifiesta que no existe restricción alguna para otorgar su uso y goce temporal. Para los efectos del presente Contrato se le denominará como la "Fracción". Un croquis identificando la Fracción se agrega como Anexo "2" al presente Contrato.

II.-Declara "EL ARRENDATARIO" por conducto de sus representantes que:



- a) Es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de la Republica Mexicana como consta en la escritura pública numero 53,674 (cincuenta y tres mil seiscientos setenta y cuatro) de fecha 5 de enero de 2015, pasada ante la fe del Notario público número 18, del distrito Federal, Licenciado Patricio Garza Bandala.
- b) Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyente con la Clave OSM150106MM9.
- c) Que quienes en este acto fungen como sus representantes, cuentan con facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente Contrato, tal y como lo acreditan con la escritura pública número 54,750 de fecha 06 de Julio de 2015, otorgada ante la fe del Notario Público número 18, del Distrito Federal, Lic. Patricio Garza Bandala.
- d) Tiene su domicilio en la Avenida paseo de Las Palmas número 781, piso 2 oficina 203, Colonia Lomas de Chapultepec III sección, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

III.- Declaran las PARTES, y bajo protesta de decir verdad que:

- a) Se reconocen mutuamente la personalidad con la que se ostentan para la celebración del presente Contrato.

En virtud de las declaraciones plasmadas, las partes someten su voluntad al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto. Uso y Goce de la Fracción. Conforme a los términos de este Contrato, a partir del 04 de septiembre de 2005 el Arrendador acepta que el Arrendatario cuenta con el uso y goce temporal de la Fracción del Inmueble ubicado en la fracción de terreno de 144 M2 (Ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados) y con las coordenadas en sistema WGS84 siguientes; 20° 31' 22.25" (Latitud) - 103° 23' 5.74" (Longitud), además del Derecho de Paso que incluye el camino de acceso y la canalización subterránea y/o posteria necesaria desde Boulevard Santa Fe hasta la fracción arrendada que en conjunto son el objeto del presente Contrato y sobre la cual el Arrendador manifiesta que no existe restricción alguna para otorgar su uso y goce temporal. Para los efectos del presente Contrato se le denominará como la

"Fracción". Un croquis identificando la Fracción se agrega como Anexo "2" al presente Contrato.

El Arrendatario conviene y se obliga a usar y gozar de la Fracción para el destino descrito en la cláusula quinta del presente Contrato y con arreglo a las disposiciones del mismo. Las partes acuerdan que la Fracción ya fue entregada toda vez que se trata de una renovación por lo que la Fracción ya ha sido destinada para el uso descrito en el presente contrato.

El Arrendador y el Arrendatario convienen que de conformidad con los términos del Código Civil Federal, este Contrato subsistirá a: (i) cualquier transmisión de propiedad y/o de cualquier otro derecho (incluyendo uso, goce y/o aprovechamiento) de la Fracción y/o del Inmueble así como a (ii) la imposición de cualquier gravamen, hipoteca o embargo sobre el Inmueble en el entendido que cualquier incumplimiento en el pago de tales gravámenes, hipotecas o embargos, no perjudicará en modo alguno los términos de este Contrato o las prórrogas del mismo. Cualquier acto que tenga por objeto o efecto alguno de los supuestos señalados en los numerales (i) y (ii) anteriores, deberá: (1) ser notificado por escrito al Arrendatario de forma previa a la realización del acto respectivo o de manera inmediata en cuanto se presente la situación o afectación correspondiente, cuando se trate de actos o hechos que no puedan ser conocidos y notificados por el Arrendador con anterioridad a su ejecución, y (2) contener el reconocimiento expreso a la existencia y validez de este Contrato, los derechos y obligaciones contenidos en el mismo, incluyendo los derechos conferidos al Arrendatario en la cláusula cuarta.

SEGUNDA. Término y Vigencia. El presente Contrato surtirá efectos en la fecha de firma por ambas partes, y su duración comenzará a partir del día **01 de Enero de 2018** para concluir precisamente el día **31 de diciembre de 2027**. Las partes convienen que la duración del Contrato es forzosa para el Arrendador y voluntaria para el Arrendatario. Igualmente, las partes convienen que el Contrato se entenderá prorrogado de manera automática hasta por un plazo igual al originalmente pactado, salvo aviso por escrito que el Arrendatario envíe al Arrendador con cuando menos 180 (ciento ochenta) días naturales de anticipación a su terminación manifestando su deseo de darlo por terminado. Concluidos los plazos anteriores este contrato podrá ser prorrogado de manera automática por plazos iguales al originalmente pactado, salvo aviso por escrito que cualquiera de ellas haga a la otra con cuando menos 180 (ciento ochenta) días naturales de anticipación a su terminación manifestando su deseo de darlo por terminado.

El arrendatario reconoce y se obliga a pagar la cantidad de \$1,454,275.48 (un millón cuatrocientos cincuenta y cuatro mil doscientos setenta y cinco pesos 48/100 M.N.) al arrendador, cantidad que adeuda por concepto de rentas vencidas y no pagadas derivadas del contrato celebrado con Radiomóvil Dipsa, S. A. de C. V. con fecha 04

de Septiembre de 2005. Debido a lo anterior el Arrendatario obtuvo el derecho de prórroga de dicho contrato, por lo que ambas partes reconocen y aceptan prorrogar el contrato antes descrito desde la fecha 01 (uno) de enero del año 2018 y reconoce el Arrendatario Operadora de Sites Mexicanos, por ser hasta la fecha causahabiente a título universal de Radiomóvil Dipsa, derivado de lo anterior deciden formalizar y renovar la relación contractual con la firma de este nuevo contrato.

TERCERA. Renta, lugar y medios de pago. La renta mensual será pagada de forma anual por el Arrendatario a partir del 01 de Enero de 2018 hasta el 10 de enero del 2018. en el lugar, por los medios y con la periodicidad que se precisa en el Anexo "C" de este Contrato, contra la entrega de la factura o recibo correspondiente debidamente requisitado en términos de las leyes fiscales vigentes, obligándose el arrendatario a capacitar.

El Arrendatario no estará obligado a realizar el pago de la renta anual, siempre y cuando: (i) cuando el Arrendador no ingrese las facturas o recibos de arrendamiento dentro de los primeros 10 días hábiles antes de la fecha de pago de la renta que se señala en el anexo "C", en el Sitio de Internet <https://arrendadores.telesites.com.mx> o en el que en su caso, en lo futuro, el Arrendatario informe al Arrendador; o (ii) si el pago debiera hacerse a una cuenta bancaria proporcionada por el Arrendador y la misma estuviese inhabilitada o cancelada, en cuyo caso el Arrendatario solo estará obligado a realizar el pago correspondiente dentro del término de 15 (quince) días hábiles siguientes a la notificación de una cuenta bancaria con los datos señalados en el Anexo "C" del presente Contrato.

Asimismo, el Arrendatario entregará dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato el pago correspondiente al primer periodo anual adelantado que corresponda a la renta, para lo cual el Arrendador deberá entregar la factura o recibo correspondiente debidamente requisitado en términos de las leyes fiscales vigentes, por lo que el arrendatario debiera capacitar al personal que designe el arrendador a fin de estar en aptitud de expedir la documentación que el arrendatario requiere para su pago.

Ambas partes convienen en que todo mes o fracción que ocupe el Arrendatario la Fracción, se considerará forzoso y deberá pagarlo íntegramente.

Asimismo, las partes acuerdan que la renta mensual pactada en la presente cláusula, constituye la única prestación en favor del Arrendador, por lo que éste no podrá exigir prestación alguna distinta a la antes mencionada que pueda derivarse del presente Contrato.

CUARTA. Derecho por el Tanto o Preferencia. Durante toda la vigencia del presente Contrato, el Arrendador otorga al Arrendatario un derecho del tanto o preferente: (i)

en caso de que el Arrendador pretenda realizar cualquier acto o sucesión de actos que tenga por consecuencia la transmisión o cualquier otra afectación, bajo cualquier título, de forma total o parcial, de los derechos de propiedad, aprovechamiento, uso y/o goce, de todo o parte del Inmueble; y (ii) para la renovación del presente Contrato o la celebración de uno diverso sobre la Fracción y/o el Inmueble al término de éste.

El Arrendador deberá notificar por escrito al Arrendatario la intención de transmitir o de afectar el Inmueble bajo cualquiera de los supuestos mencionados en el párrafo precedente, notificación que deberá darse con cuando menos 90 (noventa) días naturales de anticipación a la fecha en la que el Arrendador planea llevar a cabo la operación de transmisión o afectación y deberá incluir los términos y condiciones en los que pretende realizarla. Una vez recibida dicha notificación, el Arrendatario contará con un plazo de 90 (noventa) días naturales posteriores a la recepción de la notificación para ejercer o no su derecho del tanto.

En caso de que el Arrendador incumpla con el derecho otorgado en favor del Arrendatario en la presente cláusula, deberá pagar como pena convencional la cantidad resultante de multiplicar el monto vigente de la renta mensual por la vigencia inicial del Contrato establecida en el Anexo "C".

QUINTA. Destino. La Fracción se destinará al servicio de acceso y uso compartido de infraestructura, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para infraestructura activa y pasiva de radiocomunicaciones y cualquier otra (en lo sucesivo el "Sitio"), para lo cual el Arrendatario, a su cuenta y costo, llevará o ha llevado a cabo la instalación a que se refiere la cláusula siguiente.

SEXTA. Instalación. El Arrendador en este acto otorga su consentimiento y conviene en otorgar todas las facilidades para la realización de cualesquiera obras y demás actos que el Arrendatario considere necesarios para cumplir con el Destino del presente Contrato durante toda la vigencia del mismo, incluyendo aquellas que tuviesen que efectuarse más allá de los límites de la Fracción, entre otros: construir, instalar, mantener y operar todo tipo de infraestructura activa e infraestructura pasiva de radiocomunicaciones (sea propia y/o de terceros), incluyendo equipos transceptores, radiotransmisores y receptores, antenas, bastidores, instalaciones de equipos, cableados, canalizaciones, conductos, ductos, zanjías, edificaciones, torres, mástiles, postes, y demás elementos de soporte, sistemas de suministro y respaldo de energía eléctrica, sistemas de climatización, elementos de seguridad, alimentaciones y equipos conexos y auxiliares, así como cualquier otro elemento al servicio de las redes de telecomunicaciones.



Asimismo, el Arrendatario queda autorizado para realizar modificaciones o alteraciones menores al Inmueble o a la Fracción, a su propio costo y riesgo, siempre y cuando dichas alteraciones o modificaciones no alteren o deterioren la estructura del Inmueble.

En este acto el Arrendador otorga al Arrendatario (y a quienes éste designe) todos aquellos derechos y/o servidumbres de paso que le han sido otorgados por los terceros correspondientes, para que ingrese libremente al Inmueble y la Fracción, haciéndose responsable por cualquier tercero que no permita el paso por dichos predios o que reclame o prohíba de cualquier forma dicho acceso al Arrendatario. Queda entendido que en el caso en que el Arrendador no esté facultado para otorgar tales derechos al Arrendatario (y/o a quienes éste designe), se compromete a coadyuvar con el Arrendatario para su obtención.

El Arrendador otorga en este acto al Arrendatario (y a quienes éste último designe) su consentimiento, así como, en su caso, todas las facilidades y coadyuvar para que el Arrendatario pueda llevar a cabo la operación del Sitio, incluyendo: (i) en la contratación de los servicios públicos necesarios para su construcción, puesta en funcionamiento, mantenimiento, conservación y modificación; y (ii) en la obtención de permisos, autorizaciones y licencias que requieran obtenerse con el consentimiento o a nombre y/o por cuenta del Arrendador.

El arrendatario queda obligado a dar aviso por escrito al arrendador, cuando, el arrendatario comparta con alguna otra compañía del giro de telecomunicaciones. Esto será por escrito y en un plazo no mayor a los 30 días naturales anteriores en los que el arrendatario sub arrende el espacio dentro de la fracción. El escrito debera contener, nombre y/o razón social de la empresa.

Las partes acuerdan que al término de la vigencia del presente Contrato o en el supuesto de que se vea imposibilitado para concluir la construcción del Sitio, toda obra civil que el Arrendatario realice para la instalación del Sitio podrá, a elección del Arrendatario quedar en beneficio del Inmueble, sin que por ello el Arrendador tuviese que pagar cantidad alguna, así como aquellas construcciones o instalaciones que por su naturaleza no pudieran ser removidas, como lo son refuerzos, columnas y/o cimentaciones, por lo que desde este momento el Arrendador acepta que los refuerzos, columnas y cimentaciones que se hayan construido en el Inmueble no podrán ser considerados como daños ocasionados al mismo, por tal motivo quedaran como parte inherente del inmueble. Lo anterior no se considerará bajo ninguna circunstancia como una prórroga del Contrato.

El Arrendador se compromete a no realizar en el Inmueble modificaciones u obras que obstaculicen o impidan el uso de la Fracción por parte del Arrendatario.



SEPTIMA. Limpieza, Monitoreo y Mantenimiento. Durante la vigencia de este Contrato, la responsabilidad por la limpieza, monitoreo y mantenimiento, se normará por las siguientes disposiciones:

- 1 El Arrendatario (i) se obliga a reparar todos aquellos deterioros ocasionados a la Fracción motivados por la instalación, uso, operación, explotación, funcionamiento, aprovechamiento y mantenimiento del Sitio, originados directamente por el Arrendatario y terceros a los que haya concedido el acceso y uso compartido de infraestructura pasiva, salvo en el caso de deterioro normal por su uso cotidiano, y (ii) tendrá a su cargo los gastos por concepto de servicios de limpieza, monitoreo y mantenimiento del Sitio que considere necesarios, pudiendo contratar libremente a la persona o personas que estime conveniente para tales efectos.
- 2 El Arrendador, durante todo el plazo del Contrato, (i) tendrá el derecho de efectuar a su propia discreción, riesgo y costo una revisión a efecto de verificar el cumplimiento del Arrendatario con los requisitos mínimos de mantenimiento; dicha inspección únicamente podrá llevarse a cabo con previo aviso por escrito al Arrendatario por el Arrendador, con quince (15) días hábiles de anticipación, de tal manera que no interfiera con las operaciones del Arrendatario y (ii) efectuará, a su propio costo y gasto, todas las reparaciones estructurales que no sean imputables a la negligencia o mala fe del Arrendatario, y dará al Inmueble el mantenimiento necesario para no poner en riesgo la instalación, uso, operación, explotación, funcionamiento, aprovechamiento, mantenimiento y desmonte del Sitio.

OCTAVA. Acceso a las Instalaciones. Intervención del Arrendatario. El Arrendador permitirá durante la vigencia del presente Contrato y bajo cualquier circunstancia, el acceso a la Fracción, a los representantes y empleados del Arrendatario, así como a las personas autorizadas por éste, previa identificación o escrito donde sean autorizados por el Arrendatario.

El Arrendatario tendrá derecho de acceso al Inmueble y a la Fracción las 24 (veinticuatro) horas del día los 365 (trescientos sesenta y cinco) días del año.

NOVENA. Propiedad. El Arrendador reconoce expresamente que todas las estructuras, materiales y equipos que se instalen en la Fracción (y en cualquier otra área del Inmueble) por parte del Arrendatario con la autorización de éste son y continuarán siendo propiedad del Arrendatario, pudiendo el Arrendatario (o quién éste designe) retirarlos en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato.

El Arrendador se obliga a entregar al Arrendatario toda la documentación que por escrito éste le requiera y que jurídicamente se encuentre al alcance del Arrendador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al tal requerimiento o antes, si la situación así lo ameritase o bien prueba fehaciente del inicio de las gestiones para la

obtención del documento solicitado. En caso de incumplimiento, el Arrendador se hará acreedor a una pena convencional equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del monto de renta que se encuentre vigente al momento de la solicitud. Dicha penalidad aplicará por cada evento de incumplimiento.

Sin perjuicio de cualquier otra obligación bajo este Contrato, el Arrendador (o quien sus derechos represente) se obliga a notificar por escrito al Arrendatario de cualquier situación que pueda afectar de cualquier modo el presente Contrato, acciones en contra del Arrendador o del beneficiario de pago de rentas, datos de pago, etc.) tan pronto como sea posible pero siempre dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que suceda el evento, siendo responsable, en todo caso de indemnizar y sacar en paz y a salvo al Arrendatario de cualquier reclamación que se suscite.

El Arrendatario se obliga a sacar en paz y a salvo al Arrendador de cualquier reclamación que se suscite por virtud o con motivo de destinar la Fracción como Sitio. Por su parte el Arrendador se obliga a sacar en paz y a salvo al Arrendatario de cualquier reclamación a su cargo que impida o ponga en riesgo el cabal cumplimiento del presente Contrato, así como a cubrir los daños y perjuicios que el Arrendatario llegase a sufrir por dicha causa, incluyendo en forma enunciativa, más no limitativa los siguientes supuestos: (i) la reclamación de un tercero con mejor derecho sobre la titularidad de los derechos de propiedad o arrendamiento del Inmueble y/o de la Fracción; (ii) en caso de que se trabé o ejecute embargo respecto del Inmueble y/o de la Fracción o de los bienes que se hallen en él, incluso el Sitio o se ejercite una acción de extinción de dominio; (iii) por ejecución de sentencia, laudo o resolución administrativa. En caso de cualquier reclamación, el Arrendatario depositará las rentas mensuales subsecuentes ante un juez competente.

DÉCIMA. Uso pacífico y continuo. El Arrendador otorga la posesión pacífica y continua de la Fracción durante la vigencia del Contrato y se compromete a no estorbar ni realizar acto alguno respecto del Inmueble que pueda dañar o afectar la Fracción ni el Sitio.

DECIMOPRIMERA. Compartición de Infraestructura, Cesión y Transmisión. El Arrendador reconoce que las actividades como empresa del Arrendatario es la compartición, acceso y uso de infraestructura pasiva en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones; razón por la cual uno o más operadores de telecomunicaciones pueden acceder y hacer uso de la infraestructura colocada en la Fracción; por lo que en este acto otorga su consentimiento expreso a fin de que el Arrendatario pueda prestar el servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva en términos de Ley.

Ambas partes convienen que el Arrendatario podrá ceder o transmitir total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este Contrato, previa autorización por escrito del arrendador, debiendo notificar por escrito al Arrendador en un plazo no



mayor a los 90 días naturales, quedado entendido que en el caso de cesión o transmisión del presente Contrato, ya sea total o parcialmente, el Arrendatario o el respectivo cesionario estarán obligados a notificar al Arrendador respecto de la existencia de tal cesión o transmisión de derechos, debiendo obligarse con todo y cada una de las cláusulas que rigen este documento.

Mediante la firma de este Contrato, el Arrendador otorga el consentimiento sin reserva alguna para que el Arrendatario pueda otorgar el acceso y uso de la Fracción a cualesquiera terceros en tanto sea destinada como Sitio.

Por su parte, el Arrendador se compromete a no ceder o transmitir total o parcialmente cualquier derecho y/u obligación derivados de este Contrato, sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendatario.

DECIMOSEGUNDA. Seguro. El Arrendatario se obliga a contratar y mantener vigente durante todo el tiempo en que dure el presente Contrato un seguro de Responsabilidad Civil General que cubra los daños causados al Inmueble por causas imputables al Arrendatario por la operación del Sitio.

DECIMOTERCERA. Pena Convencional y compensación. Las partes acuerdan que en caso de que el Arrendador se haga acreedor al pago de penas convencionales previstas en el presente Contrato, las deberá pagar a través de cheque certificado o transferencia electrónica a la cuenta que al efecto sea designada por el Arrendatario y deberán incluir el pago del Impuesto al Valor agregado correspondiente. No obstante, lo anterior, el Arrendatario podrá optar por prorrogar el presente Contrato a fin de que el pago de la pena convencional se cubra vía compensación contra el monto de la renta mensual pagadero durante el plazo prorrogado. El Arrendatario podrá ejercer esta opción bajo su sola discreción sin necesidad de declaración judicial con el único requisito de notificarlo por escrito al Arrendador.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes igualmente convienen que el Arrendatario se reserva el derecho de deducir, retener y compensar cualquier importe que se genere a su cargo y a favor del Arrendador bajo este Contrato, incluyendo sin limitar cualquier cantidad que sea adeudada por el Arrendador a favor del Arrendatario por concepto de penas convencionales que, en su caso, se llegaren a generar a cargo del Arrendador conforme al presente Contrato, reconociendo el Arrendador que la aplicación de dichos importes, si los hubiere, constituirá liberación de los adeudos a cargo del Arrendatario, sólo hasta por el monto efectivamente aplicado, conservando el derecho a ejercer las acciones necesarias para exigir al Arrendador el pago del saldo remanente.

Lo anterior en la inteligencia de que al momento en que el Arrendatario decida ejercer la facultad prevista en el párrafo precedente, ni el Arrendatario ni el Arrendador quedarán

relevados de emitir los comprobantes fiscales que correspondan, mismos que deberán reunir los requisitos establecidos por la legislación aplicable.

Para los efectos del presente Contrato se considerará efectivamente pagada la pena convencional cuando se reciba en efectivo o bien cuando el interés del Arrendatario quede satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones.

No obstante, cualquier estipulación en contrario contenida en el presente Contrato, las partes acuerdan que las penas convencionales a que se haga acreedor el Arrendador bajo este documento, aún y cuando se generen por causales independientes, no podrán exceder en su conjunto el resultante de multiplicar el monto vigente de la renta mensual por la vigencia inicial del Contrato, establecida en el Anexo "C".

Asimismo, las partes acuerdan que el pago de la pena convencional por parte del Arrendador y su recepción por parte del Arrendatario no implica una renuncia al ejercicio de cualesquiera otros derechos a que tenga derecho conforme al presente Contrato o la legislación aplicable que, entre otros, incluye la rescisión o resolución de las obligaciones del presente Contrato.

DECIMOCUARTA. Terminación Anticipada. El Arrendatario podrá dar por terminado el presente Contrato en cualquier momento, sin responsabilidad alguna y sin necesidad de declaración judicial al respecto, mediante notificación por escrito al Arrendador con 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha de terminación. En dicho caso el Arrendatario se obliga a retirar el Sitio y a desocupar la Fracción en la fecha fijada para la terminación del Contrato.

El Arrendatario deberá cubrir la renta mensual correspondiente al mes en el que desocupe la Fracción. La fecha en que se desocupe la Fracción se entenderá como la de terminación efectiva del presente Contrato.

DECIMOQUINTA. Pago de Impuestos y Servicios. El impuesto predial que cause el Inmueble y el impuesto sobre la renta que causen las rentas pactadas en este instrumento serán cubiertos por el Arrendador. El Impuesto al Valor Agregado que causen las rentas correspondientes será cubierto por el Arrendatario en los términos de las leyes fiscales vigentes al momento de realizar cada pago. Cada parte será responsable de contratar el servicio de suministro de energía eléctrica que requiera.

Las partes convienen que el Arrendador será el único responsable de pagar cualquier cantidad y por cualquier concepto, que derive del servicio del suministro de agua, toda vez que el Arrendatario en ningún momento hará uso de dicho servicio, debido a la naturaleza de la instalación del Sitio.

DECIMOSEXTA. Responsabilidad Laboral. El Arrendatario y el Arrendador son partes contratantes totalmente independientes, por lo tanto, no existe ningún nexo o relación

obrero patronal entre ellos, quedando entendido que cada una de las partes será el único responsable del pago de salarios, prestaciones de Ley, Impuestos, Derechos y Obligaciones que se causen con motivo del personal que trabaje o labore en el Inmueble o Fracción. Consecuentemente el Arrendador en este acto se obliga expresamente a sacar en paz y a salvo al Arrendatario, y en su caso a indemnizarla por cualesquiera daños y/o perjuicios, ocasionados por cualquier reclamación, demanda o acción que, en relación con lo anterior, se interponga en contra del Arrendatario por cualquiera de los empleados, directores o funcionarios del Arrendador. Asimismo, el Arrendador se obliga a rembolsar al Arrendatario los gastos, derechos y/u honorarios en que el Arrendatario en su caso haya incurrido en la defensa y/o conclusión de los procedimientos referidos.

DECIMOSÉPTIMA. Contrato, Anexos y Modificaciones. El presente Contrato constituye el acuerdo definitivo entre las partes y sus Anexos forman parte integrante del mismo. Las partes acuerdan que cualquier modificación al presente Contrato, deberá establecerse mediante convenio por escrito debidamente firmado por ambas partes, el cual formará parte integrante de este Contrato.

DECIMOCTAVA. Este documento queda en condición suspensiva hasta en tanto no se apruebe en el pleno del H. Ayuntamiento constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

DECIMONOVENA. Encabezados. Los encabezados de las cláusulas del presente Contrato son insertados únicamente para mejor identificación de las mismas, por lo que no deberá considerarse que tengan un significado substancial en el mismo.

VIGÉSIMA. Notificaciones. Todos los avisos o cualquier otra comunicación bajo el presente Contrato deberán ser realizadas o presentadas por escrito y deberán ser enviadas personalmente o a través de correo certificado o registrado, porte pagado, dirigidas a la parte receptora en el domicilio que cada una de las partes señala en el Anexo "A" y en el Anexo "B", según sea el caso. Cada una de las partes conviene en notificar por escrito a la otra cualquier cambio de domicilio o cualquier otra circunstancia relacionada con el Inmueble o la Fracción que sea necesaria para el cabal cumplimiento del presente Contrato cuando menos con tres (3) días naturales de anticipación a la fecha en que se vaya a efectuar tal cambio. El incumplimiento de esta obligación implicará que los avisos, notificaciones o comunicaciones entregados en el último domicilio conocido por la parte que los efectúa, surtirán todos los efectos legales respecto de la parte a quien están dirigidos a partir de la correspondiente fecha de entrega y mientras subsista su incumplimiento.

VIGESIMOPRIMERA Jurisdicción y Competencia. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales del Zapopan, Jalisco, que serán los únicos competentes para conocer de



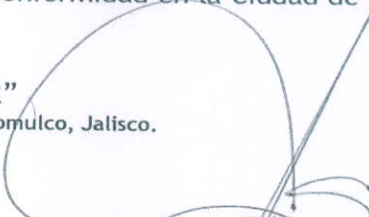
cualquier juicio o reclamación derivado del presente documento, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

Enteradas las partes, lo firman por triplicado de conformidad en la Ciudad de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el día 01 de Enero de 2018.

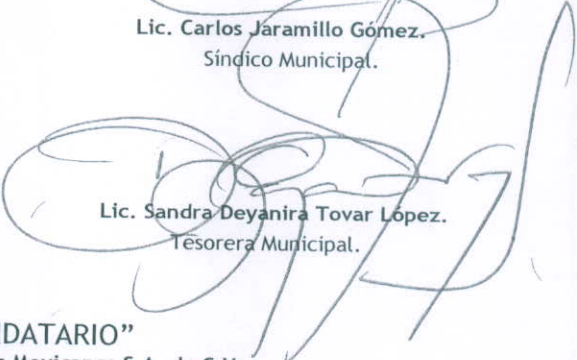
"EL ARRENDADOR"

H. Ayuntamiento Municipal de Tlajomulco, Jalisco.


Lic. Alberto Uribe Camacho.
Presidente Municipal.

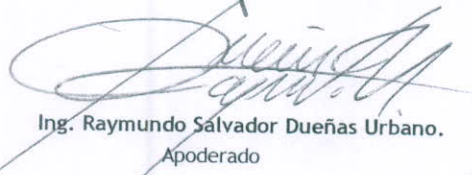

Lic. Carlos Jaramillo Gómez.
Síndico Municipal.

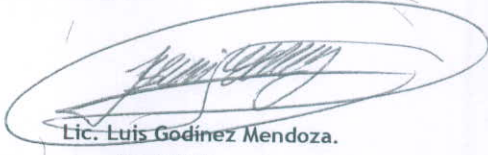

Lic. Erik Daniel Tapia Ibarra.
Secretario General del Ayuntamiento.


Lic. Sandra Deyanira Tovar López.
Tesorera Municipal.

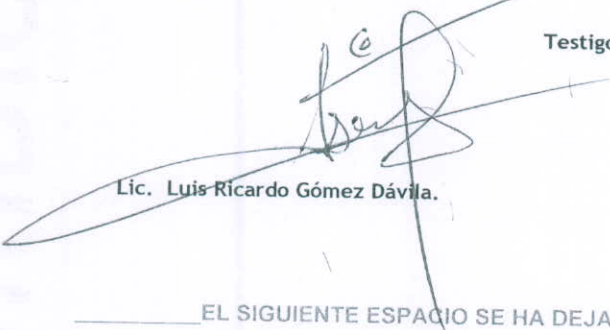
"EL ARRENDATARIO"

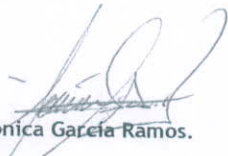
Operadora de Sites Mexicanos S.A. de C.V.


Ing. Raymundo Salvador Dueñas Urbano.
Apoderado


Lic. Luis Godínez Mendoza.
Apoderado

Testigos:


Lic. Luis Ricardo Gómez Dávila.


Lic. Mónica García Ramos.

EL SIGUIENTE ESPACIO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

