

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de Arrendamiento **QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**, representado en este acto por los Ciudadanos Licenciados, **ALBERTO ESQUER GUTIÉRREZ, MATILDE ZEPEDA BAUTISTA, e HIGINIO DEL TORO PÉREZ**, en sus calidades de Presidente Municipal, Síndico y Secretario General, a quienes en los sucesivo se les denominará como el **"ARRENDADOR"**; y por la otra parte, la persona moral, denominada **CANALIZACIONES Y ACCESOS PROFESIONALES, S. DE R.L. DE C.V.**, por conducto de sus **Apoderados Generales, GABRIELA LERMA ÁVILA y JAVIER TORRES AVALOS**, a quien en lo sucesivo se le denominara el **"ARRENDATARIO"**, y que en su conjunto se les denominara **"LAS PARTES"** de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

### ANTECEDENTES:

**PRIMERO.-** En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento Numero 06 seis, celebrada el 13 trece de Abril del año 2016 dos mil dieciséis, y en el punto número 19 décimo noveno, de el orden del día, obra dictamen que proponen en conjunto las Comisiones Edilicias permanentes de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de Tenencia de la Tierra, Hacienda Pública y de Patrimonio Municipal, Participación Ciudadana y Vecinal y de Reglamentos y Gobernación, todas del Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, punto de Ayuntamiento que se adjunta al presente contrato como parte integrante del mismo, en copia debidamente certificada por el Secretario General de este último, el cual propone la autorización para otorgar en contrato de arrendamiento, diversas áreas para la colocación de estructuras de telecomunicaciones tipo luminarias en lugares estratégicos de la ciudad, el cual fue aprobado por mayoría calificada de los integrantes del Pleno del Ayuntamiento en la Sesión Ordinaria señalada en las primeras líneas del presente antecedente, estableciendo en dicha aprobación las condiciones sobre las que se autorizó **otorgar la celebración del presente contrato de arrendamiento, de la cual se adjunta copia certificada al presente.**

**SEGUNDO.- "EL ARRENDATARIO"** solicita celebrar un contrato de arrendamiento en los términos del artículo 1980 del Código Civil del Estado de

Jalisco, con el "ARRENDADOR" respecto del bien inmueble que ampliamente se describe en la cláusula primera del presente contrato.

**TERCERO.-** La Dirección de Desarrollo Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, mediante oficio **US-034/2016, de fecha 20 de enero del año en curso**, resolvió procedente la solicitud de dictamen de usos y destinos específicos de la fracción de terreno que se especifica en la cláusula primera del presente contrato, para uso de torres de telecomunicaciones tipo luminaria.

### DECLARACIONES:

#### I).- EL AYUNTAMIENTO, DECLARA QUE:

**a).**- Es un ente público con personalidad jurídica y patrimonio propio, en término de lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco, 2, 3, 38 fracción V; 47, 52, fracción II, 75 y 77 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública 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 contratos que celebren sus representantes.

**b).**- Cuenta con las facultades necesarias para la suscripción del presente contrato, en los términos de los artículos 1264, 1266, 1267, 1269, 1299, 1306, 1309, 1310, 1321, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1987, 1993, 1995, 1996 y demás aplicables del Código Civil del Estado de Jalisco conforme al acuerdo de Ayuntamiento señalado en el Primer punto de Antecedentes de este contrato.

**c).**- Señala como su domicilio para efectos de este contrato, el ubicado en la Avenida Cristóbal Colón número 62 en ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, Código Postal, 49000; y que su Registro Federal de Contribuyentes es MZG-850101-2NA.

#### II.- Declara el ARRENDATARIO, bajo protesta de decir verdad que;

**A).**- Es una persona jurídica, legalmente constituida bajo las leyes mexicanas mediante acta constitutiva número 2,117 dos mil ciento diecisiete, expedida el 11 de Mayo del año 2000 dos mil, por el Notario Público Número 120 ciento veinte, Licenciado José Luis Farías Montemayor, de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en la cual a dicha persona moral, de conformidad al estatuto primero, capítulo primero y artículo primero, se le otorgó la siguiente denominación; **CANALIZACIONES Y ACCESOS PROFESIONALES, debiendo ésta ser**

**seguida de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de sus iniciales S.A. DE C.V.,** de la que exhibe copia fotostática certificada por el Licenciado MANUEL GARCÍA GARZA, Notario público número 62 sesenta y dos, de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La persona moral descrita anteriormente y a través de la copia fotostática Certificada por el Licenciado MANUEL GARCÍA GARZA, Notario público número 62 sesenta y dos, de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la escritura pública numero **178767 ciento setenta y ocho mil setecientos sesenta y siete**, expedida el 02 dos de Junio del año 2015 dos mil quince, por el Licenciado Cecilio González, Márquez, Notario Público número 151 ciento cincuenta y uno, del Distrito Federal, se hizo constar la protocolización las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por la totalidad de los Miembros del Consejo de Gerentes de Canalizaciones y Accesos Profesionales, **S. DE R.L. DE C.V.**, en su séptima resolución localizable a fojas numero 10 diez parte final, y 11 once, de dicho instrumento, que mediante asamblea general extraordinaria de fecha 29 veintinueve de abril del año 2015 dos mil quince, protocolizada mediante escritura pública numero 15,412 quince mil cuatrocientos doce, ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, otorgada ante el Notario público número 62 sesenta y dos, del primer distrito registral del Estado de Nuevo León, los accionistas de la Sociedad, acordaron transformar la Sociedad es una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, quedando la denominación de la Sociedad de la siguiente manera **CANALIZACIONES Y ACCESOS PROFESIONALES, S. DE R.L. DE C.V.**

**B).-** La persona moral descrita en el inciso anterior hace constar mediante copia fotostática certificada por el Licenciado MANUEL GARCÍA GARZA, Notario público numero 62 sesenta y dos, de San Pedro Garza García, Nuevo León, respecto a la escritura pública numero **178767 ciento setenta y ocho mil setecientos sesenta y siete**, expedida el 02 dos de Junio del año 2015 dos mil quince, por el Licenciado Cecilio González, Márquez, notario público número 151 ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, se hizo constar la protocolización las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por la totalidad de los miembros del consejo de generes de canalizaciones y accesos profesionales, **S. DE R.L. DE C.V.**, protocolización solicitada y llevada a cabo por **ADRIANA PAULINA LÓPEZ QUIÑONES**, en su carácter de Delegada Especial de la Sociedad denominada **CANALIZACIONES Y ACCESOS PROFESIONALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.**, carácter este último que le fue otorgado de conformidad con la octava resolución del presente instrumento, localizable a fojas 11 once.

**C).-** Que comparece al presente contrato por medio de sus **Apoderados Generales, GABRIELA LERMA ÁVILA, Y JAVIER TORRES AVALOS**, quienes

cuentan con las facultades necesarias para la suscripción del mismo, de conformidad con la cláusula quinta, del instrumento otorgado por fedatario descrito ampliamente en el inciso que antecede.

**C).**- Señala como su domicilio para efectos de este contrato, el ubicado en la finca marcada con el número 1105 l401 en la Colonia Carrizalejo, Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Código Postal 66254.

**III.-** Declaran ambas partes:

**ÚNICO.-** Que enteradas de las declaraciones anteriores, acuerdan suscribir el presente contrato al tenor de las siguientes:

### CLAUSULAS:

**PRIMERA.-DEL OBJETO.** El objeto del presente contrato es el Arrendamiento de una fracción de terreno de propiedad municipal ubicada en **CIUDAD GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**; cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

Ubicación	Linderos	Superficie
Carlos Villaseñor s/n Colonia Constituyentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Al norte</b>, en 5.48Mts. con resto de propiedad municipal.</li> <li>- <b>Al sur</b>, en 5.48Mts. con calle Carlos Villaseñor.</li> <li>- <b>Al oriente</b>, en 5.48Mts con resto de propiedad municipal, dirección libramiento sur poniente.</li> <li>- <b>Al poniente</b>, en 5.48Mts. con resto de propiedad municipal, dirección Arquitecto Pedro Ramírez Vázquez.</li> </ul>	30.03 Mts.2 (Treinta metros con tres centímetros cuadrados).

**SEGUNDA.-** Atendiendo a la definición establecida en el artículo 1980 del Código Civil del Estado de Jalisco, en el presente contrato el "**ARRENDADOR**" se obliga a permitir el uso o goce temporal de un bien, y "**EL ARRENDATARIO**" se obliga a

pagar por ese uso o goce un precio cierto; y declaran que la vigencia de este **CONTRATO SERÁ DE 29 VEINTINUEVE MESES**, que inician el DÍA 01 PRIMERO DEL MAYO DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS, **y termina el día 30 TREINTA DE SEPTIEMBRE del año 2018 dos mil dieciocho.**

En caso de que por cualquier causa el **"ARRENDATARIO"** dé por terminado anticipadamente el presente contrato, pagará a favor de el **"ARRENDADOR"**, por concepto de pena convencional , el importe equivalente a dos meses de renta.

**TERCERA.- DE LA ENTREGA: "EL ARRENDADOR"**, al inicio de la vigencia hará entrega de la posesión material de la fracción de terreno a que se refiere la cláusula primera, a **"EL ARRENDATARIO"**.

**CUARTA.- USO DEL INMUEBLE.-** El bien inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato, tendrá durante su vigencia como destino la instalación y operación de diversa infraestructura y equipo de telecomunicaciones, incluyendo una torre de telecomunicaciones tipo luminaria propiedad de el **"ARRENDATARIO"** o de sus compañías afiliadas o clientes, cuyas características técnicas son plenamente descritas en el **anexo numero 02 dos**, el cual se adjunta al presente contrato como parte integrante del mismo, en copia debidamente firmada por las **"PARTES"**.

**QUINTA.-** El presente contrato bajo ninguna circunstancia exime al **"ARRENDATARIO"** de gestionar y obtener las licencias y autorizaciones correspondientes para la construcción, adecuación e instalaciones que sean necesarias para la operación y funcionamiento de las torres de telecomunicación, y cualquier otro trámite tendiente a los fines establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.

**SEXTA.- EI "ARRENDATARIO"** se obliga a exhibir una póliza de seguro, expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada en nuestro país, a su elección, la cual garantizará la responsabilidad civil objetiva, daños y perjuicios, en los términos de los artículos 1415, 1416, 1427 del Código Civil el Estado de Jalisco, de por lo menos una cantidad de **\$10'000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100m.n.)** la cual será responsabilidad de el **"ARRENDATARIO"** mantener vigente durante toda la vigencia de presente contrato.

**SÉPTIMA.- "EL ARRENDATARIO"** deberá determinar las especificaciones técnicas de los materiales implementados al solicitar la licencia nueva, de ampliación o modificación para la instalación de estructuras de telecomunicaciones tipo luminaria, misma que deberá ser analizada por la Dirección de Obras Públicas Municipal.

**OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO"** se obliga cubrir los gastos de administración, mantenimiento y conservación del área arrendada, así como de la estructura de telecomunicaciones tipo luminaria.

**NOVENA.- "EL ARRENDATARIO"** se obliga a realizar los mantenimientos necesarios a la estructura de telecomunicaciones tipo luminaria, para que esté siempre en buen estado y no ponga en riesgo la integridad de los vecinos aledaños a la zona.

**DÉCIMA.- "EL ARRENDATARIO"** permitirá en caso necesario la instalación de equipo de circuito cerrado para el departamento de seguridad pública en la estructura de telecomunicaciones tipo luminaria.

**DÉCIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO"** se obliga a prestar gratuitamente el servicio de transmisión bidireccional de datos inalámbricos (internet) con una capacidad mínima de 8 megabytes.

**DÉCIMA SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO"** se obliga a no ceder, o traspasar, ni transmitir bajo ninguna forma perpetuada por la ley los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, no permitir el uso, ni el goce de la estructura de telecomunicaciones tipo luminaria, a otras personas físicas y/o morales.

**DÉCIMA TERCERA "EL ARRENDATARIO"** no podrá colocar publicidad comercial en el cuerpo de la estructura de telecomunicaciones tipo luminaria.

**DÉCIMA CUARTA.- "EL ARRENDATARIO"** acepta que cuando el "ARRENDADOR" requiera del espacio en el cual se encuentre la estructura de telecomunicaciones tipo luminaria materia del presente contrato, para la ejecución de trabajos que impliquen su uso, reubicar el mismo en un radio de 100.00 metros. A efecto de llevar a cabo dicha reubicación el "ARRENDADOR" deberá notificar a "EL ARRENDATARIO" la necesidad de reubicar sus instalaciones con cuando menos 180 ciento ochenta días de anticipación.

**DÉCIMA QUINTA.- "EL ARRENDATARIO"** acepta que será a su exclusiva cuenta y costo, y queda obligada a reparar todos aquellos deterioros, ocasionados

al inmueble objeto del presente contrato, causados por la instalación, uso, operación, explotación, funcionamiento, aprovechamiento, mantenimiento y desmonte de sus instalaciones.

**DÉCIMA SEXTA.- "EL ARRENDATARIO"** se obliga a que una vez terminado la vigencia del contrato de arrendamiento y/o por cualquier causa y/o incluyendo por rescisión, a retirar en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, las instalaciones de la estructura de telecomunicaciones tipo luminaria que se encuentren en el inmueble, y que en razón de que por su propia naturaleza sean removibles y no provoquen daños estructurales al inmueble donde se encuentran instaladas, quedando prohibido retirar cualquier equipo de la empresa después de dicho plazo, respetando en su caso equipo que forme parte del patrimonio municipal; aceptando que de no cumplir en dicho plazo, **"EL ARRENDADOR"** podrá retirar a su costo el equipamiento, poniéndolo a disposición de **"EL ARRENDATARIO"**, quien deberá reembolsar todos los gastos comprobables realizados por el retiro de las instalaciones.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- "EL ARRENDATARIO"** se compromete y se obliga a responder por daños y perjuicios que resulten con motivo del uso del inmueble arrendado, en la proveeduría de servicios de telecomunicaciones y la instalación de estructuras de telecomunicaciones tipo luminaria, así como los dispositivos radiantes para equipo de telecomunicaciones, y por lo tanto se obliga a cubrir los costos que se originen por las reparaciones, restitución de equipos, materiales, mano de obra, y demás que causen, así como cubrir daños y perjuicios que se causen, con motivo de la operación y mantenimiento del sistema, ya sea en las propias instalaciones del arrendador, o para con cualquier autoridad o tercero que resulte afectado, y para el caso de que por cualquier circunstancia, se llegará a atribuir responsabilidad alguna al **"ARRENDADOR"**, derivada del presente contrato o este hubiere erogado cantidad alguna por concepto de indemnización, como consecuencia de no haberse hecho efectiva la garantía descrita en la cláusula sexta del presente contrato, el **"ARRENDATARIO"** será responsable de dichos gastos, por lo tanto el **"ARRENDADOR"** tendrá todas las facultades para ejercitar las acciones correspondientes, en contra de el **"ARRENDATARIO"**, a fin de que sean cubiertos lo gastos erogados por tal concepto.

**DÉCIMA OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO"** manifiesta y se obliga a que el personal que designen y/o contraten para la instalación de la estructura de telecomunicaciones tipo luminaria, permanecerán bajo su dirección, subordinación y dependencia, por lo que en ningún momento existirá relación laboral alguna con el **"AYUNTAMIENTO"**, ni operara figura de patrón sustituto o solidario.

**DÉCIMA NOVENA.-** Las partes acuerdan que el monto de la renta mensual será de \$15,000.00 (quince mil pesos 00/100 m.n.) mensuales más el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad en lo dispuesto en la fracción III del artículo 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, contra entrega de recibo oficial expedido por la Oficina de la Hacienda Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco; mismo que se pagará como a continuación se especifica:

**a).-** A partir de la fecha de firma del presente contrato, esto es a partir del día 01 de mayo de 2016 hasta que se finalice la construcción e instalación de la estructura y equipamiento de telecomunicaciones en el inmueble, el monto de renta se pagará mediante exhibiciones mensuales dentro de los primeros diez días naturales del mes que se trate.

**b).-** Una vez que los equipos instalados comiencen su operación, circunstancia que se hará constar mediante documento firmado por ambas partes, la renta se pagará en forma adelantada por la cantidad que resulte de multiplicar el monto de la renta mensual por el número de meses desde la fecha de inicio de operación y hasta el 30 de abril de 2017.

**c).-** A partir del 01 de mayo de 2017 y por los siguientes doce meses, el monto de renta se pagará en una sola exhibición de manera anticipada, dentro de los primeros diez días naturales siguientes a la referida fecha en la Oficina de la Hacienda Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco.

**d).-** El pago de las rentas correspondientes a los últimos cuatro meses de vigencia del presente contrato, es decir; del día 01 de junio de 2018 al 30 de septiembre de 2018 se pagarán de manera anticipada dentro de los primeros 10 días naturales del mes de junio de 2018 ante la Oficina de la Hacienda.

El monto de la renta mensual se actualizará anualmente a la fecha de aniversario del contrato de conformidad con el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México para los últimos doce meses disponibles.

**VIGÉSIMA.- "EL ARRENDATARIO"** se obliga al cumplimiento de todos y cada uno de los términos dispuestos en los artículos 2005 y 2009 del Código Civil del Estado de Jalisco; se obliga además a realizar los pagos por las contribuciones por el otorgamiento de licencias o permisos y en caso de requerir la instalación y/o consumo de agua potable en el inmueble materia del presente arrendamiento, también realizara los pagos correspondientes por su cuenta.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- CAUSAS DE RECISIÓN.-** El contrato podrá rescindirse en cualquier tiempo, si "**EL ARRENDATARIO**" incumple cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, sin responsabilidad alguna para el "**ARRENDADOR**" para lo cual no se requerirá notificación previa al ejercicio de las

acciones legales correspondientes a fin de que la jurisdicción competente determine en derecho lo que corresponda respecto la rescisión del presente contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-JURISDICCIÓN.** Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de este contrato "**LAS PARTES**" se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Décimo Cuarto Partido Judicial con sede en esta Ciudad, renunciando expresamente a cualquier **otra jurisdicción que** les pudiera corresponder por razón del domicilio presente o futuro.

Enteradas "**LAS PARTES**" del contenido y fuerza del presente contrato, lo firman de conformidad, al calce y su nombre en la última hoja, por triplicado, ante la presencia de dos testigos que igualmente lo suscriben para constancia, en Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, el día 01 primero de Mayo del año 2016.

**POR EL AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**



**LIC. ALBERTO ESQUER GUTIÉRREZ**  
Presidente Municipal



**LIC. MATILDE ZEPEDA BAUTISTA**  
Síndico

**LIC. HIGINO DEL ROSO PÉREZ**  
Secretario General

**POR EL ARRENDATARIO**

**C. GABRIELA LERMA ÁVILA**

**C. JAVIER TORRES AVALOS**

Representantes legales de  
CANALIZACIONES Y ACCESOS PROFESIONALES, S. DE R.L. DE C.V

**TESTIGOS**



**LIC. EDUARDO MARTÍNEZ TEJEDA**  
Coordinador de la Unidad Jurídica Municipal



**LIC. RODRIGO GUADALUPE AGUILAR SILVA**  
Asistente de la Unidad Jurídica Municipal

La presente hoja de firmas forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre el Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, y la persona moral denominada CANALIZACIONES Y ACCESOS PROFESIONALES, S. DE R.L. DE C.V. representada por GABRIELA LERMA ÁVILA y JAVIER TORRES AVALOS el día 01 de mayo del año 2016 dos mil dieciséis, constante de 10 diez fojas útiles por uno solo sus lados. -----

## Anexo 2 Dos

Que forma parte integral del contrato de arrendamiento celebrado entre el Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco y La persona moral denominada CANALIZACIONES Y ACCESOS PROFESIONALES, S. DE R.L. DE C.V. representada por GABRIELA LERMA ÁVILA y JAVIER TORRES AVALOS el día 01 de mayo del año 2016 dos mil dieciséis, constante de 1 una foja útil por ambos lados.

### POR EL AYUNTAMIENTO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO

**LIC. ALBERTO ESQUER GUTIÉRREZ**  
Presidente Municipal

**LIC. MATILDE ZEPEDA BAUTISTA**  
Síndico

**LIC. HIGINO DEL TORO PÉREZ**  
Secretario General

### POR EL ARRENDATARIO

 <b>C. GABRIELA LERMA ÁVILA</b> Representante legal de CANALIZACIONES Y ACCESOS PROFESIONALES, S. DE R.L. DE C.V	 <b>C. JAVIER TORRES AVALOS</b> Representante legal de CANALIZACIONES Y ACCESOS PROFESIONALES, S. DE R.L. DE C.V
--	---

### TESTIGOS

  
**LIC. EDUARDO MARTÍNEZ TEJEDA**  
 Coordinador de la Unidad Jurídica Municipal

**LIC. RODRIGO GUADALUPE AGUILAR SILVA**  
Asistente de la Unidad Jurídica Municipal