

Dependencia: Presidencia Municipal
Departamento: Unidad De Transparencia
No. De Oficio: UT/36/11/2018
Asunto: SOLICITUD DE INFORMACION

Guadalcázar, S.L.P. a 22 de Noviembre del 2018

**C. AURA RUIZ S.
PRESENTE. -**

Por medio del presente escrito, envío un cordial saludo, y aprovecho la oportunidad para remitirle la contestación a su solicitud de información, con folio 00904818, presentada el día 08 de mes de noviembre del 2018, a las 19:03 horas. Habiéndola leído y analizado se determinó, que unidad administrativa era la Competente para su solicitud, así que se le hizo llegar esta solicitud, y revisándola por la unidad administrativa correspondiente, emitió la respuesta, misma que se anexa a este oficio.

Si no está de acuerdo con la información proporcionada, podrá solicitar el recurso de revisión a esta Unidad de Transparencia, o en las oficinas de la CEGAIP, dentro de los quince días siguientes a la fecha de notificación de la respuesta.

Sin otro particular, hago oportuna la ocasión para reiterarle las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE

**ING. RIGOBERTO HERNANDEZ SALAS
TITULAR DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA**



Ccp.Archivo



H. AYUNTAMIENTO
DE GUADALCÁZAR, S.L.P.



Dependencia: Presidencia Municipal
Departamento: Tesorería Municipal
No. De Oficio: TM/15/11/2018

Guadalcazar, S.L.P. A 22 de Noviembre del 2018

C. AURA RUÍZ S.
PLATAFORMA NACIONAL DE TRANSPARENCIA, S.L.P.

PRESENTE.-

Por medio del presente escrito, remito la información solicitada en el oficio con número de folio 00904818, presentada el día 08 de noviembre del 2018; la cual consta de copia digital del contrato de arrendamiento celebrado con OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V.

Sin otro particular de que hacerle mención, le reitero las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

H. AYUNTAMIENTO
GUADALCÁZAR
"ACCIONES QUE TRANSFORMAN"
2018 - 2021

ATENTAMENTE

AR



H. AYUNTAMIENTO
GUADALCÁZAR
"ACCIONES QUE TRANSFORMAN"
2018 - 2021
C. AMBROCIO REYES LÓPEZ
SUB- TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO
DE GUADALCÁZAR, S.L.P.

*2:52 p.m.
cebi: 22/11/18*

C.C.P. UNIDAD DE TRANSPARENCIA

ANEXO "A"

1. **Nombre del Arrendador:** MUNICIPIO DE GUADALCAZAR, San Luis Potosí, representado en este acto por Rolando Ortiz Hernández, Efraín Monsivais Vázquez y Rigoberto Hernández Salas en su calidad de Presidente, Síndico y Tesorero Municipal respectivamente.

2. **Datos Generales del Arrendador:** Es una entidad de carácter público, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículo 114 de la Constitución Política del Estado de San Luis Potosí. Así mismo el Arrendador exhibe copia simple publicación en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, Estado de San Luis Potosí, de fecha 30 de septiembre de 2015 y copia simple de Constancia de Validez y Mayoría de la Elección de Ayuntamiento de fecha 10 de junio de 2015, emitida por el Comité Municipal electoral del Municipio de Guadalcázar, Estado de San Luis Potosí. Una copia de dichos documentos que se adjuntan al presente Contrato como Anexo "1.1".

Que la celebración del presente Contrato no viola o incumple con disposición alguna contenida las leyes ni reglamentos que regulan al Arrendador y (ii) acuerdos, contratos o convenios celebrados con terceros en o con anterioridad a la fecha de firma del presente Contrato que involucren de cualquier forma a su representada y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave MGS850101A19. Una copia de su Registro Federal de Contribuyentes se adjunta al presente Contrato como Anexo "1.2".

3. **Representante Legal del Arrendador:** Que quien en este acto funge como su representante, cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente Contrato, y que dichas facultades a la fecha de la firma del presente Contrato no le han sido revocadas, modificadas o limitadas de forma alguna.

4. **Título de Propiedad:** Ser legítimo y único propietario del inmueble ubicado en Calle Jiménez s/n, zona centro, Municipio de Guadalcázar, Estado de San Luis Potosí, con una superficie de 11,494 metros cuadrados, mismo que para los efectos del presente Contrato se le denominará como el "Inmueble", exhibiendo copia simple de la Escritura Pública número 18, Tomo LXXII, de fecha 17 de Octubre de 1998, otorgada ante la fe del Notario Público número 1, de la ciudad de Villa de Arista, Estado de San Luis Potosí, Lic. Filiberto Narváez Gámez, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Guadalcázar, Estado de San Luis Potosí, el 19 de Octubre de 1998 bajo la partida número 919, Foja 38, tomo XXXIII de Escrituras Públicas. Una copia simple de dicho documento se adjunta al presente Contrato como Anexo "1.3".

El Arrendador manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el Inmueble mencionado en el párrafo precedente se encuentra ubicado en Calle Jiménez s/n, Zona centro, Municipio de Guadalcázar, Estado de San Luis Potosí.

Asimismo, el Arrendador declara que el Inmueble ha sido destinado y será destinado únicamente para fines lícitos, obligándose bajo su más estricta responsabilidad a que, por sí o a través de terceros, no se realicen en el Inmueble actos que pudieren derivar en la comisión de cualquier delito.

4. **Domicilio del Arrendador:** Calle Miguel Hidalgo No. 2, Col. Centro, Municipio de Guadalcázar, S.L.P., C.P. 78431.

ANEXO "B"

1. **Nombre del Arrendatario:** Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.

2. **Datos Generales del Arrendatario:** Es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana como consta en la escritura pública número 53,674, de fecha 5 de enero de 2015, pasada ante la fe del Notario Público número 18, del Distrito Federal, Lic. Patricio Garza Bandala, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México, Distrito Federal. El Arrendatario se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave OSM150106MM9.

3. **Representante del Arrendatario:** Que quien en este acto funge como su representante, cuenta con facultades suficientes para obligarla en los términos y condiciones del presente Contrato.

4. **Contacto:** Designa y autoriza al personal adscrito al Lic. Erián Urióstegui Hernández como encargado para vigilar el debido cumplimiento de este Contrato, supervisando y realizando todas las acciones necesarias para tal fin.

5. **Domicilio:** Lago Zürich Numero 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11529, México, Distrito Federal.

REVISADO
JURIDICO

ANEXO "C"

1. **Ubicación de la Fracción:** En el Inmueble se localiza la fracción de terreno de 100 m² (Cien metros cuadrados) y con las coordenadas siguientes; 22°37'24.9" N, 100°23'55.1" O, que es 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.
 2. **Vigencia inicial del Contrato:** El presente Contrato tendrá una vigencia inicial de 10 (Diez) años contados a partir de la Fecha Efectiva.
 3. **Fecha Efectiva:** Lo que ocurra primero entre (i) 90 días naturales siguientes a la fecha de firma del presente contrato o (ii) la fecha de inicio de cualesquiera obras por parte del Arrendatario en el Inmueble, estableciendo que el inicio de las obras se contará a partir de la fecha de firma del Acta de Inicio de Obras que se agregará como Anexo "3" al presente Contrato.
 4. **Renta:** La renta mensual será la cantidad de Dicha renta se incrementará anualmente en el mes de enero de cada año de acuerdo al factor y/o porcentaje de actualización del Índice Nacional de Precios al Consumidor respecto a los 12 meses anteriores o al número de meses que corresponda para el primer incremento de la renta durante la vigencia del Contrato, el importe de esta renta mensual será incrementado por el importe respectivo al Impuesto al Valor Agregado correspondiente de conformidad con las leyes fiscales vigentes al momento de hacer el pago, así como en el entendido de que el Arrendatario realizará las retenciones que aplicasen conforme a la legislación aplicable.
- El Arrendador acepta desde ahora las modificaciones que con base en lo anterior lleguen a producirse sin necesidad de aviso previo y sin que sea necesario celebrar en cada caso convenio modificatorio alguno.
- Las partes acuerdan que la renta mensual pactada en el párrafo precedente, será pagada por el Arrendatario al Arrendador en periodos **mensuales** adelantados, dentro de los primeros 10 días hábiles a que inicie cada periodo.
5. **Lugar y forma de Pago de la Renta:** Las partes acuerdan que la renta será pagada en el domicilio del Arrendatario o mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria CLABE: 062700162310016313, Banca Afirme, Titular: Municipio de Guadalcázar SLP, a elección del Arrendatario.

REVISADO JURIDICO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA PERSONA SEÑALADA EN EL ANEXO "A" DEL PRESENTE CONTRATO, EN SU CARÁCTER DE ARRENDADOR (EN LO SUCESIVO EL "Arrendador"), Y POR OTRA PARTE, OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V, (EN LO SUCESIVO EL "Arrendatario"), AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

- A. Declara el Arrendador que todos los datos e información señalada en el Anexo "A" del presente Contrato, es verdadera y confiable, así como los documentos que exhibe y que forman parte de los anexos de éste Contrato, y que tiene la capacidad suficiente para celebrar el presente Contrato.
- B. Declara el Arrendatario que todos los datos e información señalada en el Anexo "B" del presente Contrato, es verdadera y confiable, así como los documentos que exhibe y que forman parte de los anexos de éste Contrato, y que tiene la capacidad suficiente para celebrar el presente Contrato.
- C. Declaran las partes que por así convenir a sus intereses es su deseo celebrar el presente Contrato.

En virtud de las declaraciones que anteceden, las partes acuerdan obligarse conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto. Uso y Goce de la Fracción. Conforme a los términos de este Contrato, a partir de la Fecha Efectiva el Arrendador concede al Arrendatario el uso y goce temporal de la Fracción del Inmueble descritos en el Anexo "A" y en el Anexo "C" de este Contrato y 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. El Arrendador entregará la Fracción lista para ocuparse y utilizarse para el destino establecido en el presente Contrato, precisamente en la Fecha Efectiva indicada en el Anexo "C".

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 en la Fecha Efectiva que se señala en el Anexo "C" del mismo. 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.

REVISADO
JURIDICO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA PERSONA SEÑALADA EN EL ANEXO "A" DEL PRESENTE CONTRATO, EN SU CARÁCTER DE ARRENDADOR (EN LO SUCESIVO EL "Arrendador"), Y POR OTRA PARTE, OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V, (EN LO SUCESIVO EL "Arrendatario"), AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

- A. Declara el Arrendador que todos los datos e información señalada en el Anexo "A" del presente Contrato, es verdadera y confiable, así como los documentos que exhibe y que forman parte de los anexos de éste Contrato, y que tiene la capacidad suficiente para celebrar el presente Contrato
- B. Declara el Arrendatario que todos los datos e información señalada en el Anexo "B" del presente Contrato, es verdadera y confiable, así como los documentos que exhibe y que forman parte de los anexos de este Contrato, y que tiene la capacidad suficiente para celebrar el presente Contrato.
- C. Declaran las partes que por así convenir a sus intereses es su deseo celebrar el presente Contrato.

En virtud de las declaraciones que anteceden, las partes acuerdan obligarse conforme a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. Objeto. Uso y Goce de la Fracción. Conforme a los términos de este Contrato, a partir de la Fecha Efectiva el Arrendador concede al Arrendatario el uso y goce temporal de la Fracción del Inmueble descritos en el Anexo "A" y en el Anexo "C" de este Contrato y 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. El Arrendador entregará la Fracción lista para ocuparse y utilizarse para el destino establecido en el presente Contrato, precisamente en la Fecha Efectiva indicada en el Anexo "C".

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 en la Fecha Efectiva que se señala en el Anexo "C" del mismo. 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.



TERCERA. Renta, lugar y medios de pago. La renta mensual será pagada por el Arrendatario a partir de la Fecha Efectiva 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.

El Arrendatario no estará obligado a realizar el pago de la renta mensual en cualquiera de los siguientes casos: (i) cuando el Arrendador no presente las facturas o recibos de arrendamiento en los términos antes referidos; 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 Fecha Efectiva el pago correspondiente al primer periodo 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.

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 del 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 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, zanjas, 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.

REVISADO
JURÍDICO

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.

Las partes acuerdan que al término de la vigencia del presente Contrato 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. 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 al Inmueble y 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 Arrendador deberá proporcionar al Arrendatario, a su costo, las llaves y/o demás medios necesarios para el acceso al Inmueble y a la Fracción.

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 o construyan en la Fracción (y en cualquier otra área del Inmueble) por parte del Arrendatario y terceros con la autorización de éste son y continuarán siendo propiedad del Arrendatario y/o de tales terceros, pudiendo el Arrendatario (o quien éste designe) retirarlos en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, o con motivo de la terminación del mismo. El Arrendador acepta y acuerda en considerarse como depositario de todas y cada una de las estructuras, materiales y equipos que integran el Sitio, obligándose a cuidar de dichos bienes, conservarlos y ponerlos a disposición del Arrendatario (o quien éste autorice) en el momento en que éste lo desee, quedando entendido que en caso de incumplimiento a lo anterior se hará acreedor a una penalización igual a la señalada en el último párrafo de la cláusula cuarta de este Contrato.

REVISADO
JURIDICO

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 (fallecimiento, aceptación de albacea, 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 trabase 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. Subarrendamiento, Cesión y Transmisión. Ambas partes convienen que el Arrendatario podrá subarrendar, en todo o en parte la Fracción, así como ceder o transmitir total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este Contrato, bastando notificación por escrito al Arrendador, quedando entendido que sólo 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.

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

REVISADO
JURIDICO

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. 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.



DECIMONOVENA. 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.

VIGÉSIMA Jurisdicción y Competencia. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales del Distrito Federal, 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 de conformidad en la Ciudad de México Distrito Federal, el día 1 de Noviembre de 2015.

"ARRENDATARIO"
OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V.

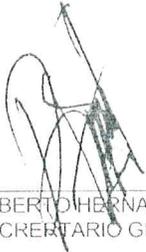
MARIO ALEJANDRO ESCOBEDO GUERRERO

HÉCTOR MANUEL GONZÁLEZ DÍAZ DE LEÓN

"ARRENDADOR"
MUNICIPIO DE GUADALCAZAR,
SAN LUIS POTOSÍ


C. ROLANDO ORTIZ HERNÁNDEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL


C. EFRAÍN MONSIVAIS VÁZQUEZ
SÍNDICO MUNICIPAL


C. RIGOBERTO HERNÁNDEZ SALAS
SECRETARIO GENERAL

TESTIGOS

KAREN CARRILLO PALACIOS

ERIK CARLOS LANDIN GONZÁLEZ

REVISADO
JURIDICO