



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE LA C. FLOR DE MARIA GUIRAO SOLORZANO, REPRESENTADA POR EL C. RAFAEL ADALBERTO GUIRAO SOLORZANO CON EL CARÁCTER DE APODERADO LEGAL QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA; EL SISTEMA CHIAPANECO DE RADIO, TELEVISION Y CINEMATOGRAFÍA, REPRESENTADO POR EL DR. RICARDO MOTA FARIAS, EN SU CALIDAD DE APODERADO LEGAL Y QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDATARIO"; MISMOS QUE SE SOMETEN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS. -----

#### ANTECEDENTES

1.- "EL ARRENDADOR" CUENTA, CON LA APROBACIÓN DE LA SUBCONSEJERIA JURÍDICA DE REGULACIÓN PATRIMONIAL DEL ESTADO DE CHIAPAS, PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, SEGÚN CONSTA EN EL OFICIO No. DP/DBMeI/000336/2015 DE FECHA 02 DE MARZO DEL 2015, MISMO QUE SE OTORGA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LOS LINEAMIENTOS PARA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE POR PARTE DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL, EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIA. -----

#### DECLARACIONES

##### I.- DECLARA EL ARRENDADOR QUE:

1.1. ES PROPIETARIA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, UBICADO EN LA CALLE 18 DE MARZO No. 24, ENTRE CALLE CHIAPAS Y FRANCISCO JAVIER MINA EN EL MUNICIPIO DE PALENQUE, CHIAPAS, SEGÚN SE ACREDITA, CON ESCRITURA PUBLICA NUMERO 486, VOLUMEN NUMERO: 6, DE FECHA 08 DE OCTUBRE DEL 2008, Y PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NUMERO 83 DEL ESTADO DE CHIAPAS; LIC. HORACIO FELIPE LOPEZ CAMACHO. -----

1.2. EL C. RAFAEL ADALBERTO GUIRAO SOLORZANO, CUENTA CON LAS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN NECESARIA PARA LLEVAR A CABO LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO, SEGÚN LO ACREDITA CON CARTA PODER OTORGADA POR LA C. FLOR DE MARIA GUIRAO SOLORZANO, OTORGADO EN TERMINOS DEL ARTÍCULO 2375 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN LA ENTIDAD. -----

1.3. NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL ALGUNO PARA ARRENDAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, NI PARA OCUPARLO. -----

1.4. PARA LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE CONTRATO SEÑALA COMO DOMICILIO EL UBICADO EN AV. 5 DE MAYO S/N. COL. CENTRO, C.P. 29960, EN PALENQUE, CHIAPAS Y QUE CUENTA CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES NUMERO GUSR700308NM3 .-----

1.5. QUE NO TIENE ADEUDOS FISCALES ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL ESTADO DE CHIAPAS, SEGÚN LO ACREDITA CON LA CONSTANCIA DE NO ADEUDOS FISCALES, EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL ESTADO DE CHIAPAS. -----

1.6. MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO DESEMPEÑA EMPLEO, CARGO O COMISION EN EL SERVICIO PUBLICO, NI SE ENCUENTRA INHABILITADO PARA EL SERVICIO PUBLICO.-----

**CONTRATO NÚMERO: 03/2022.**

**II.- DECLARA EL ARRENDATARIO QUE:**

**II.1.-** ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS, CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, CON PLENA AUTONOMÍA TÉCNICA Y OPERATIVA, CREADO MEDIANTE PUBLICACIÓN NUMERO 101-A-2001, DE FECHA 9 DE MARZO DEL 2001, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL, NÚMERO 024; REFORMADO Y ADICIONADO, EN LA PUBLICACIÓN NUMERO 1016-A-2008, DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2008, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO NÚMERO 135 TERCERA SECCIÓN.-----

**II.2.-** TIENE COMO OBJETIVO MANTENER INFORMADA Y COMUNICADA A LA POBLACIÓN DEL ESTADO, CON EL PROPÓSITO DE SATISFACER LOS REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN QUE ESTA NECESITA, CON CARÁCTER OBJETIVO Y VERAZ, PROPICIANDO CON ELLOS SU PROPIO DESARROLLO. ASÍ MISMO, DIFUNDIR A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL LAS ZONAS TURÍSTICAS, LUGARES HISTÓRICOS, BELLEZAS NATURALES, CIUDADES, PUEBLOS Y TRADICIONES, PROMOVRIENDO DICHS LUGARES PARA LA REALIZACIÓN DE PRODUCCIONES CINEMATOGRAFICAS, TELEVISIVAS, DOCUMENTALES, COMERCIALES, AUDIOVISUALES, U OTRAS ANÁLOGAS.-----

**II.3.-** EL DR. RICARDO MOTA FARÍAS, ACREDITA SU PERSONALIDAD COMO APODERADO LEGAL DEL SISTEMA CHIAPANECO DE RADIO, TELEVISIÓN Y CINEMATOGRAFÍA, QUIEN CUENTA CON FACULTADES SUFICIENTES Y NECESARIAS PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO EN TERMINOS DEL INSTRUMENTO NOTARIAL NÚMERO 10,209 DIEZ MIL DOSCIENTOS NUEVE, VOLÚMEN NÚMERO 221 DOSCIENTOS VEINTIUNO, PASADO POR LA FE DEL LIC, ADOLFO ANTONIO GUERRA PÉREZ, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NÚMERO 29 DEL ESTADO DE CHIAPAS Y DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL; MISMO QUE NO HA SIDO REVOCADO NI MODIFICADO.-----

**II.4.-** QUE SEÑALA COMO SU DOMICILIO LEGAL PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO, EL UBICADO EN LIBRAMIENTO NORTE PONIENTE S/N, COLONIA SAN JORGE, EN LA CIUDAD DE TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS; CÓDIGO POSTAL 29039.-----

**III.- DECLARAN LAS PARTES:**

**UNICO.-** AMBAS PARTES RECONOCEN LA PERSONALIDAD JURIDICA CON LA QUE ACTUAN Y POR ENDE, ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO, PARA LO CUAL CONVIENEN EN SUJETARSE A LAS SIGUIENTES:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.- LOCALIZACION:** "EL ARRENDADOR" CONVIENE EN ARRENDAR A "LA ARRENDATARIA" EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 18 DE MARZO, NUMERO 24 ENTRE CALLE CHIAPAS Y FRANCISCO JAVIER MINA EN LA CIUDAD DE PALENQUE, CHIAPAS.-----

**SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE:** "EL ARRENDADOR" SE OBLIGA A ENTREGAR A "LA ARRENDATARIA" EL INMUEBLE EN CONDICIONES ADECUADAS PARA SU INMEDIATA UTILIZACION Y EN ESTADO DE SERVIR PARA EL USO CONVENIDO.-----

**CONTRATO NÚMERO: 03/2022.**

**TERCERA.- USO DEL INMUEBLE:** LAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL INMUEBLE ARRENDADO SE USARÁ PARA OFICINAS E INSTALACIONES DE LA RADIODIFUSORA, XEPL-AM PALENQUE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2399 FRACCION III, DEL CODIGO CIVIL DE CHIAPAS. -----

**CUARTA.- CONSERVACION DEL INMUEBLE "EL ARRENDADOR"** HARÁ LAS REPARACIONES NECESARIAS PARA CONSERVAR EL INMUEBLE ARRENDADO EN ESTADO SATISFACTORIO DE SERVIR PARA EL USO ESTIPULADO Y CONVIENE QUE CUANDO SE TRATE DE REPARACIONES URGENTES INDISPENSABLES QUE NO SE LLEVEN A CABO EN UN PLAZO DE 10 DIAS DESPUES DE RECIBIDO EL AVISO POR ESCRITO DE LA ARRENDATARIA, ESTE QUEDARA AUTORIZADO PARA REALIZARLAS Y HACER EL DEDUCIBLE DEL COSTO EN EL IMPORTE DE LAS RENTAS POSTERIORES. -----

**"EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A REALIZAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSLATALACIONES PARA LA CONSERVACION DEL INMUEBLE. -----

**"EL ARRENDADOR"** SE OBLIGA A RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA **"LA ARRENDATARIA"** POR LOS DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DEL INMUEBLE, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2386 FRACCION V, DEL CODIGO CIVIL DE CHIAPAS. -----

**QUINTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES:** **"EL ARRENDADOR"** EXPRESA SU CONFORMIDAD PARA QUE **"LA ARRENDATARIA"** LLEVE A CABO LAS MEJORAS, ADAPTACIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPOS ESPECIALES EN EL INMUEBLE ARRENDADO, PARA FORMAR PARTE INTEGRANTE DEL MISMO. AL TERMINO DEL PRESENTE CONTRATO LA DEVOLUCION DEL INMUEBLE SE HARA CON TODAS AQUELLAS MEJORAS ADAPTACIONES E INSTALACIONES, QUE **"LA ARRENDATARIA"** NO PUEDA RETIRAR, SIN QUE ESTO IMPLIQUE OBLIGACION ALGUNA PARA LA PROPIA ARRENDATARIA. -----

**"LA ARRENDATARIA"** SERA PROPIETARIA DE LAS ADAPTACIONES E INSTALACIONES QUE REALICE CON SUS PROPIOS RECURSOS, Y PODRA RETIRARLAS EN CUALQUIER MOMENTO DURANTE O A LA CONCLUSION DEL ARRENDAMIENTO SIN REQUERIR DEL CONSENTIMIENTO DE **"EL ARRENDADOR"**. -----

**SEXTA.- SINIESTROS:** **"LA ARRENDATARIA"** NO ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS AL INMUEBLE ARRENDADO POR SISMOS, INCENDIOS, INUNDACIONES Y DEMAS ACCIDENTES QUE PROVENGAN DE CASOS FORTUITOS O FUERZA MAYOR, APOYANDOSE EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 2409, 2410, 2411 Y 2412 Y DEMAS RELATIVOS DEL CODIGO CIVIL DE CHIAPAS.-----

PARA EL CASO DE SINIESTROS NO IMPUTABLES A **"LA ARRENDATARIA"** , **"EL ARRENDADOR"** LE AUTORIZA PARA LLEVAR A CABO LAS REPARACIONES QUE RESULTEN NECESARIAS, CUYO COSTO SERA DEDUCIBLE DEL IMPORTE DE LAS RENTAS, SIEMPRE QUE A JUICIO DE **"LA ARRENDATARIA"** ASI CONVENGA A SUS INTERESES, LAS PARTES CONVIENEN EN QUE SI POR CUALQUIERA DE LAS CIRCUNSTANCIAS ANTERIORES, NO SE PUEDE SEGUIR UTILIZANDO EL INMUEBLE, EL CONTRATO QUEDARA RESCINDIDO AUTOMATICAMENTE.--

**SEPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA:** DE CONFORMIDAD CON EL MECANISMO PREVISTO EN EL ARTICULO 9 DE LOS LINEAMIENTOS QUE SE ESTABLECEN PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES POR PARTE DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA ESTATAL, EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIAS; SE CONVIENE EN PAGAR AL ARRENDADOR EN CONCEPTO DE RENTA MENSUAL LA CANTIDAD DE \$8,017.24 (OCHO MIL DIECISIETE PESOS 24/100 M.N.) MAS EL 16% DE IVA, QUE RESULTA LA

**CONTRATO NÚMERO: 03/2022.**

CANTIDAD DE \$1,282.76 (MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 76/100 M.N.), LO CUAL RESULTA UN TOTAL MENSUAL DE \$ 9,300.00 (NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) HACIENDO UN TOTAL DEL PAGO ANUAL DE \$ 111,600.00 (CIENTO ONCE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) RECIBIENDO "LA ARRENDATARIA" LA FACTURA ELECTRONICA DEL PERIODO MENSUAL CORRESPONDIENTE -----

LAS PARTES CONVIENEN QUE EN NINGUN CASO EL PERIODO PARA REVISAR Y EN SU CASO INCREMENTAR EL IMPORTE DE LA RENTA PODRÁ SER INFERIOR A UN AÑO. -----

**OCTAVA.- FORMA DE PAGO:** SE PAGARÁ EN RENTAS ANTICIPADAS, DENTRO DE LOS DIEZ DIAS CONTADOS A PARTIR DEL INICIO DE CADA PERIODO, LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 21 DE LOS LINEAMIENTOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA ESTATAL EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIA. -----

EL PAGO DE LA RENTA SE DEBERA EFECTUAR EN UN PLAZO MAXIMO DE DIEZ DIAS CONTADOS A PARTIR DEL INICIO DE CADA PERIODO DE LA MENSUALIDAD RESPECTIVA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 2399 FRACCION I Y 2401 DEL CODIGO CIVIL DE CHIAPAS.-----

**NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS:** SERA POR CUENTA DE "LA ARRENDATARIA" EL PAGO DE LOS GASTOS QUE ORIGINEN POR CONCEPTO DE ENERGIA ELECTRICA, AGUA POTABLE, SERVICIO TELEFONICO Y TODOS AQUELLOS GASTOS QUE SE ORIGINEN, EXCLUYENDO AL PAGO PREDIAL QUE SERA CUBIERTO POR EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.-----

**DECIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:** LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO SERA CON RETROACTIVIDAD DEL PRIMERO DE ENERO AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS ) EN CASO DE QUE "LA ARRENDATARIA" REALICE INVERSIONES PARA MEJORAS, ADAPTACIONES E INSTALACIONES DE EQUIPOS ESPECIALES EN EL INMUEBLE ARRENDADO, LA DURACION DEL CONTRATO DEBERA SER SUFICIENTE PARA AMORTIZAR LAS INVERSIONES EFECTUADAS, Y CONVENIRSE QUE DICHO PLAZO SERA FORZOSO PARA "EL ARRENDADOR" Y VOLUNTARIO PARA "LA ARRENDATARIA".-----

**DECIMA PRIMERA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO:** LAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUBSISTIRA AUN EN EL CASO DE QUE "LA ARRENDATARIA" CAMBIE SU DENOMINACION O DE QUE LAS OFICINAS OCUPANTES DEL INMUEBLE CAMBIEN DE ADSCRIPCION.-----

**DECIMA SEGUNDA .- TERMINACION DEL CONTRATO:** EL PRESENTE CONTRATO SE DARA POR TERMINADO:

- I.- POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO.
- II.- POR CONVENIO EXPRESO
- III.-POR NULIDAD
- IV.-POR RESCISION- PREVIA NOTIFICACION QUE SE HAGA POR ESCRITO CON TREINTA DIAS DE ANTICIPACION.
- V.- POR CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR.
- VI.-POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA, HECHA POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA.
- VII.- POR EVICCIÓN DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO Y,
- VIII.- POR EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, PREVIA NOTIFICACION QUE SE REALICE POR ESCRITO CON TREINTA DIAS DE ANTICIPACION.

**CONTRATO NÚMERO: 03/2022.**

**DECIMA TERCERA.- PAGO EN CASO DE TERMINACION O RESCISION:** A LA TERMINACION O RESCISION DE ESTE CONTRATO "LA ARRENDATARIA" CUBRIRA UNICAMENTE EL IMPORTE DE LA RENTA QUE CORRESPONDA HASTA EL DIA EN QUE SE VERIFIQUE LA DESOCUPACION. -----

**DECIMA CUARTA.- DEVOLUCION DEL INMUEBLE:** "LA ARRENDATARIA" SE OBLIGA A DEVOLVER EL INMUEBLE A EL ARRENDADOR CON EL DETERIORO NATURAL CAUSADO POR EL TIEMPO Y EL USO.-----

**DECIMA QUINTA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES:** LAS PARTES CONVIENEN QUE TODO LO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO, SE REGIRA EXPRESAMENTE POR LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE CHIAPAS. -----

**DECIMA SEXTA.- JURISDICCION E INTERPRETACION:** PARA LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES ESTATALES DE LA CIUDAD DE TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS, RENUNCIANDO AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLE POR RAZON DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO O POR CUALQUIER OTRA CAUSA.---

AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NO HA EXISTIDO DOLO, ERROR, MALA FE, Y NINGÚN VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDARLO EN PARTE O EN TODO, POR LO QUE LEÍDO QUE FUE, LAS PARTES SON CONFORMES, MISMO QUE LO RATIFICAN Y PARA DEBIDA CONSTANCIA LO FIRMAN AL CALCE Y AL MARGEN DEL PRESENTE INSTRUMENTO EN LA CIUDAD DE TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS; EL DIA 28 DE FEBRERO DE 2022.

POR "EL ARRENDADOR"

**C. RAFAEL ADALBERTO GUIRAO SOLORZANO**  
APODERADO LEGAL

POR "EL ARRENDATARIO"

**DR. RICARDO MOTA FARIÁS**  
APODERADO LEGAL

TESTIGOS

**MTR. EDUARDO ZEPEDA MONZÓN**  
DIRECTOR DE RADIO

**ING. JOSÉ RICARDO CRUZ ALTAMIRANO**  
JEFE DEL AREA DE RECURSOS MATERIALES

LAS PRESENTES FIRMAS Y RUBRICAS CORRESPONDENDEN AL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS NÚMERO 03/2022, CELEBRADO ENTRE EL SISTEMA CHIAPANECO DE RADIO, TELEVISIÓN Y CINEMATOGRAFÍA, REPRESENTADO POR SU APODERADO LEGAL EL DR. RICARDO MOTA FARIÁS Y LA C. FLOR DE MARIA GUIRAO SOLORZANO, REPRESENTADO POR SU APODERADO LEGAL EL C. RAFAEL ADALBERTO GUIRAO SOLORZANO, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2022.