



BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Fideicomiso Público de Administración de Fondos e
Inversión del Tramo Carretero Centinela- La
Rumorosa

FIARUM



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS DE USO COMÚN DEL EJIDO EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA) PARA USO DEL FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS E INVERSIÓN DEL TRAMO CARRETERO CENTINELA – RUMOROSA (FIARUM) (D.A. 003/2022)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS DE USO COMÚN DEL EJIDO EMILIANO ZAPATA PARA INSTALACIÓN DE ANTENAS DE RADIO – COMUNICACIÓN PARA EL “FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACION DE FONDOS E INVERSION DEL TRAMO CARRETERO CENTINELA- RUMOROSA, CONOCIDO POR SUS SIGLAS “FIARUM”, POR CONDUCTO DE HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA ÚNICAMENTE COMO FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/138509, DENOMINADO HSBC MÉXICO S.A. F/138509 FIARUM, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU ADMINISTRADOR GENERAL EL C. LICENCIADO **CARLOS GÓMEZ GONZÁLEZ**, A QUIEN PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO “**EL ARRENDATARIO**”, Y POR OTRA PARTE LOS CC. MARIA ROSALVA DERAS QUINTERO, RODRIGO MACIEL BORRAYO Y PAULA JOSEFINA RODRIGUEZ GUTIERREZ EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO RESPECTIVAMENTE DEL COMISARIADO EJIDAL DEL “**EJIDO EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)**” A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)**”; CONTRATO QUE ESTAN DE ACUERDO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

PRIMERA. – DECLARA “EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)” POR CONDUCTO DE LOS INTEGRANTES DEL COMISARIADO EJIDAL DEL CITADO NÚCLEO DE POBLACIÓN AGRARIO:

- I. Que fue creado mediante resolución presidencial de fecha 6 de febrero de 1963 publicada en el Diario Oficial de la Federación en fecha 7 de junio de 1963 y ejecutada en fecha 6 de mayo de 1964, publicación que se anexa al presente y se identifica como “ANEXO 1”.

GOBIERNO DEL ESTADO

Francisco Sarabia No. 1298 Altos C/Esquina con Calzada. Independencia, Centro Cívico, Mexicali, B.C. México. CP 21000

Tel. (686) 557- 1841 557 1667 www.bajacalifornia.gob.mx/fiarum



- II. Que por resolución presidencial de fecha 15 de octubre de 1969, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 27 de diciembre de 1969, fue beneficiado con la Acción Agraria de Ampliación, la cual fue ejecutada con fecha 7 de junio de 1981, publicación que se anexa al presente y se identifica como “ANEXO 2”.
- III. Que mediante Sentencia Definitiva emitida por el Tribunal Superior Agrario fue dotado por la segunda ampliación en fecha 12 de abril de 1994 y ejecutada en fecha 25 de noviembre de 1994, documento que se anexa al presente y se identifica como “ANEXO 3”.
- IV. Que es propietario de una superficie de 27,305-52-88 HAS correspondiente a Tierras de Uso Común.
- V. Que dispone de una superficie de 120.00 m2 disponible para ser arrendados, misma que se encuentra enclavada dentro de la superficie citada en la Declaración IV del presente instrumento en adelante denominado “EL INMUEBLE”.
- VI. Que sus representantes en este acto, los integrantes del Comisariado Ejidal del Núcleo Agrario Ejido Emiliano Zapata (La Rosita), acreditan su personalidad con Acta de Asamblea de fecha 17 de julio de 2021 en donde fueron electos, debidamente certificada por la Procuraduría Agraria de la Delegación Estatal Baja California.
- VII. Que para fines del presente contrato señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Km. 10.5 Carretera Mexicali – Tijuana y/o Avenida Texcoco Número 1182, Colonia 6 de enero de la ciudad Mexicali, Baja California y cuenta con Registro Federal de Contribuyentes EEZ640425MY2.

SEGUNDA. - DECLARA “EL ARRENDATARIO” POR CONDUCTO DE SU ADMINISTRADOR:

- I. Que, es una entidad de la administración pública descentralizada, prevista en los numerales 6, 7, 8, 12, 51 y 52 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, en relación con los artículos 40, de la Constitución Política



del propio Estado, y del artículo 22 de la Ley de las Entidades Paraestatales del Estado de Baja California.

- II. Que, por Escritura Pública Número 52,456 del Volumen 1286, de fecha 27 de junio de 1996, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público número cinco del municipio de Mexicali, Baja California, se hizo constar el **Contrato de Fideicomiso de Administración y de Inversión**, que celebran El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, como Fideicomitente y “Banca Serfin”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfin, como Fiduciario.
- III. Que, en Escritura Pública Número 58,023, de fecha 30 de octubre de 1997, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público número cinco del municipio de Mexicali, Baja California, se hizo constar el **Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de Administración y de Inversión del Tramo Carretero Centinela-Rumorosa**.
- IV. Que, mediante Escritura Pública número 64,319 del Volumen número 1719, de fecha 12 de abril de 1999, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público número cinco del municipio de Mexicali, Baja California, se celebró **Convenio de Sustitución Fiduciaria**, Sustituyendo a “banca Serfin, sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfin, Por “Banco Internacional”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bital.
- V. Que, mediante Escritura Pública Número 287,881 del Volumen 1,634 de fecha 16 de diciembre del año 2003, ante la fe del Notario Público número diez del Distrito Federal, Licenciado Tomas Lozano Molina, se llevó a cabo la protocolización del **cambio de denominación social** de “Banco Internacional”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BITAL, Institución Financiera filial por la de “HSBC México”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.



BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Fideicomiso Público de Administración de Fondos e
Inversión del Tramo Carretero Centinela- La
Rumorosa

FIARUM



- VI.** Que, con fecha 01 de noviembre de 2021, la Oficial Mayor de la Secretaría de Hacienda del Estado de Baja California, C. Rocío López Gorosave, designó como Administrador General del Fideicomiso Público de Administración de Fondos e Inversión del Tramo Carretero Centinela-Rumorosa al Licenciado **CARLOS GÓMEZ GONZÁLEZ**.
- VII.** Que, el Licenciado **CARLOS GÓMEZ GONZÁLEZ** acredita la personalidad con la que comparece a la celebración del presente acto mediante **Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración del Fideicomiso Público** otorgado por “HSBC México” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ante la fe del Notario Público número doscientos veintitrés de la Ciudad de México, Licenciada Rosamaría López Lugo, bajo la Escritura Pública Número 83,642, Libro 1,463 de fecha 11 de diciembre de 2019.
- VIII.** Que tiene su domicilio legal ubicado en: calle francisco Sarabia no.1298, centro cívico y comercial en la ciudad de Mexicali, baja california.
- IX.** Que “**EL ARRENDATARIO**” requiere arrendar “**EL INMUEBLE**” que ha quedado plenamente en la Declaración Primera, Fracción V para la instalación de Antenas de Comunicación, por ser necesario para la operación diaria del FIARUM, de acuerdo al objeto de creación y los fines del mismo y por ende es su deseo celebrar con “**EL COMISARIADO EJIDO EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)**” el presente Contrato de Arrendamiento de Tierras de Uso Común.

TERCERA. - DECLARAN “LASPARTES” DE MANERA CONJUNTA:

- I. Que se reconocen recíprocamente la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente contrato, para sujetarse conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. - Objeto. “**EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)**” por virtud del presente contrato otorga en arrendamiento “**EL INMUEBLE**” que ha quedado plenamente en la Declaración Primera, Fracción V, consistente en una superficie de 120.00 m2, misma que será destinada única y exclusivamente para la instalación, funcionamiento,

GOBIERNO DEL ESTADO

Francisco Sarabia No. 1298 Altos C/Esquina con Calzada. Independencia, Centro Cívico, Mexicali, B.C. México. CP 21000

Tel. (686) 557- 1841 557 1667 www.bajacalifornia.gob.mx/fiarum



BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Fideicomiso Público de Administración de Fondos e
Inversión del Tramo Carretero Centinela- La
Rumorosa
FIARUM



mantenimiento y conservación de las Antenas de Telecomunicaciones propiedad de **“EL ARRENDATARIO”**. Superficie con las siguientes medidas y colindancia:

Al norte entieras de uso común del Ejido Emiliano Zapata “La Rosita”

Al sur en Tierras de uso común del Ejido Emiliano Zapata “La Rosita”

Al este en Tierras de uso común del Ejido Emiliano Zapata “La Rosita”

Al oeste en Tierras de uso común del Ejido Emiliano Zapata “La Rosita”

SEGUNDA. - De el libre uso. “EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)”, entrega a **“EL ARRENDATARIO”**, **“EL INMUEBLE”** objeto del presente instrumento, con todas sus pertenencias y en el estado de servir para el objeto convenido.

TERCERA. - No entorpecimiento. Durante la vigencia del presente instrumento, **“EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)”** se obliga a no entorpecer, ni interferir de ninguna manera en las labores de **“EL ARRENDATARIO”**, garantizando el uso y goce de las tierras que se otorgan en arrendamiento.

CUARTA. - Contraprestación. **“EL ARRENDATARIO”**, se obliga a cubrir a **“EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)”** por la renta **“EL INMUEBLE”**, la cantidad mensual de **\$12,990.36 pesos (Doce mil novecientos noventa pesos 36/100 Moneda Nacional)**, más el Impuesto al Valor Agregado, cantidad misma que se pagará los días 1 de cada mes previa entrega de contra recibo a El Tesorero de El Comisariado Ejidal Emiliano Zapata (La Rosita), en el lugar de costumbre donde el Ejido realiza sus asambleas. Manifestando **“LAS PARTES”** que será causal de recisión la falta de pago puntual de dos o mas rentas; así como el subarriendo de **“EL INMUEBLE”**.

QUINTA. - Vigencia. El presente contrato tendrá una duración de 1 (Un) año, contado a partir de su firma para concluir el día 31 de diciembre de 2021.

GOBIERNO DEL ESTADO

Francisco Sarabia No. 1298 Altos C/Esquina con Calzada. Independencia, Centro Cívico, Mexicali, B.C. México. CP 21000

Tel. (686) 557- 1841 557 1667 www.bajacalifornia.gob.mx/fiarum



BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Fideicomiso Público de Administración de Fondos e
Inversión del Tramo Carretero Centinela- La
Rumorosa

FIARUM



SEXTA. - Posibles daños. “EL ARRENDATARIO” se obliga a responder ante “EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)” por los daños y/o perjuicios que, por su culpa, imprudencia o negligencia, sufran éstas, así como a servirse de ella para el uso convenido.

SÉPTIMA. - No modificación de la tierra. “EL ARRENDATARIO” no podrá variar la forma y/o condiciones físicas que presentan “EL INMUEBLE” para su explotación y/o aprovechamiento sin previa autorización que medie por escrito por parte de “EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)”. Corriendo a cargo de “EL ARRENDATARIO” las reparaciones de los deterioros causados por su uso regular.

OCTAVA. - Reparaciones. - “EL ARRENDATARIO” se obliga a hacer de el conocimiento de “EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)”, con la oportunidad debida, la necesidad de reparaciones mayores que se requieran en “EL INMUEBLE”. De no informarse y se causen daños y perjuicios, deberá de restituir el importe de los gastos que “EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)” realice para reparar los deterioros.

NOVENA. - No cesión. - “EL ARRENDATARIO” no podrá subarrendar ni ceder sus derechos respecto de las tierras materia del presente contrato, sin previo consentimiento que medie por escrito por parte de “EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)”.

DÉCIMA. - Retiro de antenas. - “LAS PARTES” convienen que “EL ARRENDATARIO” tendrá derecho una vez fenecida la vigencia del arrendamiento o al existir impedimento para su renovación, a un periodo no mayor a 30 (Treinta) días naturales a efecto de desmantelar y/o desinstalar las antenas de telecomunicaciones que se encuentren en “EL INMUEBLE”.

DÉCIMA PRIMERA. - Prorroga. - “LAS PARTES” acuerdan que, a partir del vencimiento del presente contrato de arrendamiento, este mismo, goce de prorrogas automáticas sin necesidad de formalidad adicional alguna; con periodos de vigencia de 1 (Un) año, continuando así vigentes todas y cada una de las obligaciones, modos y condiciones que las partes hubieran asumido.

GOBIERNO DEL ESTADO

Francisco Sarabia No. 1298 Altos C/Esquina con Calzada. Independencia, Centro Cívico, Mexicali, B.C. México. CP 21000

Tel. (686) 557- 1841 557 1667 www.bajacalifornia.gob.mx/fiarum



BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Fideicomiso Público de Administración de Fondos e
Inversión del Tramo Carretero Centinela- La
Rumorosa

FIARUM



DÉCIMA SEGUNDA. - Inscripción. - “LAS PARTES” convienen que será obligación de “**EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)**” la inscripción del presente instrumento ante el Registro Agrario Nacional, debiendo así entregarse acuse de inscripción a “**EL ARRENDATARIO**”.

DÉCIMA TERCERA. - Ausencia de Vicios. “LAS PARTES” declaran que en este contrato no existe ignorancia, inexperiencia, error, dolo, violencia, lesión ni incapacidad, por lo que renuncian al derecho que la ley les concede para intentar acciones que deriven de las causas expresadas anteriormente.

DÉCIMA CUARTA. - Amigable Composición. Tanto “**EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA (LA ROSITA)**” como “**EL ARRENDATARIO**” están de acuerdo en que, para el caso de diferencias o discrepancias respecto del contenido y cumplimiento del presente instrumento, en todo momento buscarán y pondrán la mejor de sus voluntades buscando llegar a una amigable composición previo al inicio o instauración de acciones legales de tipo judicial, respecto de su exigencia, cumplimiento o rescisión contenidos en el presente contrato.

DÉCIMA QUINTA. - Disposiciones Aplicables. En todo aquello que por cualquier razón no se encuentre expresamente previsto en este contrato, serán aplicables las disposiciones relativas al capítulo ii, del título décimo del libro cuarto del código civil para el Distrito Federal o correlativo del Código Civil para el estado de Baja California.

DÉCIMA SEXTA. - Jurisdicción y Competencia. En lo relativo al alcance, interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes celebrantes del mismo acuerdan expresamente someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en la ciudad de Mexicali, Baja California, renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponderles en atención de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa.

El presente contrato se firma por duplicado en la ciudad de Mexicali, Baja California, al día 03 del mes de enero del año dos mil veintidós, ante la presencia de testigos que firman al calce para constancia.

GOBIERNO DEL ESTADO

Francisco Sarabia No. 1298 Altos C/Esquina con Calzada. Independencia, Centro Cívico, Mexicali, B.C. México. CP 21000

Tel. (686) 557- 1841 557 1667 www.bajacalifornia.gob.mx/fiarum



BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

Fideicomiso Público de Administración de Fondos e
Inversión del Tramo Carretero Centinela- La
Rumorosa
FIARUM



**“EL COMISARIADO EJIDAL EMILIANO ZAPATA
(LA ROSITA)”**

“EL ARRENDATARIO”

MARIA ROSALVA DERAS QUINTERO
PRESIDENTE

RODRIGO MACIEL BORRAYO
SECRETARIO

PAULA JOSEFINA RODRIGUEZ GUTIERREZ
TESORERO

LIC. CARLOS GÓMEZ GONZÁLEZ.
ADMINISTRADOR GENERAL DEL
FIDEICOMISO PÚBLICO DE
ADMINISTRACIÓN DE FONDOS E
INVERSIÓN DEL TRAMO CARRETERO
CENTINELA – LA RUMOROSA (FIARUM),
POR CONDUCTO DE HSBC MÉXICO,
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARA ÚNICAMENTE
COMO FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO
IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/138509,
DENOMINADO HSBC MÉXICO S.A.
F/138509 FIARUM

TESTIGO

TESTIGO

LIC. JESÚS ÁNGEL MORANDO SÁNCHEZ
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE FIARUM

C. CRUZ ANTONIO TAMAYO PARRA
JEFE DE RECURSOS MATERIALES DE
FIARUM

GOBIERNO DEL ESTADO

Francisco Sarabia No. 1298 Altos C/Esquina con Calzada. Independencia, Centro Cívico, Mexicali, B.C. México. CP 21000

Tel. (686) 557- 1841 557 1667 www.bajacalifornia.gob.mx/fiarum