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

DECLARACIONES

- A. Declara el Arrendador que todos los datos e información señalada en el <u>Anexo "A"</u> 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 <u>Anexo "B"</u> 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 del 1 de Octubre de 2018 el Arrendador concede al Arrendatario la posesión jurídica y material 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. EN VIRTUD DE QUE DICHO CONTRATO SE TRATA DE UNA RENOVACIÓN, LA FRACCION YA SE ENCUENTRA OCUPADA Y ES UTILIZADA PARA EL DESTINO ESTABLECIDO 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. <u>Término y Vigencia</u>. La duración del presente Contrato comenzará en la fecha que se señala en el <u>Anexo "C"</u> del mismo. Las partes convienen que la duración del Contrato es forzosa para el Arrendador y voluntaria para el Arrendatario. Igualmente, en este acto el Arrendador autoriza que el Contrato se prorrogue de manera automática hasta por un plazo igual al originalmente pactado en los mismos términos y condiciones, 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.

TERCERA. <u>Renta, lugar y medios de pago</u>. La renta mensual será pagada por el Arrendatario en el lugar, por los medios y con la periodicidad que se precisa en el <u>Anexo "C"</u> de este Contrato, contra la entrega de la factura o recibo correspondiente debidamente requisitado en términos de las leyes fiscales vigentes.

El Arrendador consiente que el Arrendatario no realice el pago de la renta mensual en cualquiera de los siguientes casos: (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



<u>https://arrendadores.telesites.com.mx</u> 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 <u>Anexo "C"</u> del presente Contrato, y (iii) cualquier circunstancia donde se impida al Arrendatario el uso de la fracción arrendada; en el entendido de que no se causará renta mientras dure el impedimento.

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 a partir de la Fecha Efectiva que el Arrendatario ocupe 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. <u>Derecho por el Tanto o Preferencia</u>. 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 planee 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. <u>Destino</u>. 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 "<u>Sitio</u>"), 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 a partir de la firma del presente Contrato 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 para proporcionar energía o acceso al Sitio, 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.

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; en el entendido de que en el supuesto de que el Arrendatario no logre obtener dichas licencias permisos u autorizaciones, el presente contrato se podrá dar por terminado por parte del Arrendatario, sin responsabilidad para ninguna de las partes, salvo por el pago de las rentas devengadas. Dicha terminación será de conformidad con lo estipulado en la cláusula Décimo Cuarta.

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

- 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 no podrá impedir bajo ninguna 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. <u>Propiedad</u>. 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 quién 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 sin que genere percepción económica alguna a su favor por desempeño del resguardo 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 quién 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.

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 autoriza la retención por concepto de 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 trabe 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. <u>Uso pacífico y continuo</u>. En virtud de tratarse de una renovación de contrato, el Arrendador otorga la posesión jurídica y material de manera 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, bastando notificación por escrito al Arrendador, 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.

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 Arrendador autoriza al Arrendatario 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 y solo bastará notificarle por escrito al Arrendador.

Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador otorga su consentimiento para que el Arrendatario deduzca, retenga y/o compense cualquier importe que se genere a cargo del Arrendatario 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 <u>Anexo "C"</u>.

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 recisión o resolución de las obligaciones del presente Contrato.

DECIMOCUARTA. <u>Terminación Anticipada</u>. 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. <u>Pago de Impuestos y Servicios</u>. 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. El Arrendador en este acto otorga su consentimiento a fin de que el Arrendatario realice diversas comunicaciones relativas al presente Contrato a través de su página de Internet cuya URL (por sus siglas en idioma ingles "Uniform Resource Locators") es la siguiente: https://arrendadores.telesites.com.mx. Cada una de las partes conviene en notificar de conformidad con lo estipulado en la presente Cláusula 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 <u>Jurisdicción y Competencia</u>. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los **Tribunales de Hermosillo**, **Sonora**, **México**, 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 Hermosillo, Sonora, México, el día 08 de Marzo de 2018.

"ARRENDADOR"
"UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DE
NOGALES, SONORA"

"ARRENDATARIO"

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

LIC. MIGUEL GONZALEZ TAPIA RECTOR LIC. LIDIA MANUELA ESCARCEGA RABAGO. APODERADO LEGAL

ING. JULIO CESAR SANDOVAL NAVARRETE APODERADO LEGAL

·

TESTIGOS:

LIC. CARLOS ALBERTO TRUJILLO PAZ

LIC JOSE DE J. ALVAREZ MUÑOZ



ANEXO "A"

- 1. Nombre del Arrendador: "UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DE NOGALES SONORA"
- 2. **Datos Generales del Arrendador**: Universidad Tecnológica de Nogales, Sonora, como Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Sonora, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios y tendrá su domicilio en el municipio de Nogales, Sonora y se adhiere al sistema Nacional de Universidades Tecnológicas. Dicho organismo descentralizado está legalmente constituido conforme a las leyes de la República Mexicana tal y como consta en Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora por medio de la Secretaria de Gobierno Dirección General de Documentación y Archivo Tomo CLXII número 29 Sección 1, de fecha 08 de Octubre de 1998.

Dichos documentos se adjuntan en copias simples al presente Contrato como Anexo "1". Y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con clave **UTN981009IKA**, se agrega en copia simple de su Cédula de Identificación Fiscal como Anexo "1"

- 3. **Su Representante:** Se le otorgan las facultades suficientes para la celebración de este acto al **Lic. Miguel Gonzalez Tapia** quien es el Rector de la Universidad Tecnológica de Nogales, Sonora desde el 3 de Octubre de 2006. Se anexa Carta de Constancia de nombramiento realizada por el Ing. Eduardo Bours Castelo, con número 03.01-460/06, como Anexo "1".
- 4. **Título de Propiedad**: Manifiesta el rector LIC. MIGUEL GONZALEZ TAPIA que la Universidad Tecnológica de Nogales es legítima y única propietaria del Inmueble identificado como una fracción Norte de terreno del Predio denominado Staga, ubicado al Poniente del Aeropuerto Internacional Miguel Hidalgo y Al sur del recinto fiscalizado en esta ciudad de Nogales, Sonora, con una superficie de 18-16-19.498 Has., mismo que para los efectos del presente Contrato se le denominara como el "Inmueble", exhibiendo copia simple de la Escritura de Donación número 2,511, volumen 54, de fecha 18 de Octubre de 1999, otorgada ante la fe del Notario Público número 38 de la Ciudad de Nogales, Estado de Sonora, Lic. Ramón Guzmán Muñoz, cuyo primer testimonio quedo inscrito bajo el número 34,834, Libro I, Volumen 596, con fecha de 19 de Octubre de 1999, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Nogales, Sonora. Una copia simple de dicho documento se adjunta al presente Contrato como Anexo "1".

Con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 300.040 metros con Terreno Propiedad de Nogales Airport Industrial Park S.A. de C.V.

Al Sur: en línea quebrada de 184.386 metros y 96.90 metros con Terrenos Propiedad de Desarrollo Gasta S.A. de C.V.

Al Este: en línea quebrada de 128.303 metros y 493.31 metros con Terrenos Propiedad del Aeropuerto de Nogales, Sonora.

Al Oeste: en línea quebrada de 322.337 metros y 279.071 metros con Fracción remanente de Terreno Propiedad de Grupo STAGA S.A. de C.V.

El Arrendador acepta que para el caso de que un tercero con mejores derechos que los que él ostenta sobre el inmueble, llegase a reclamar la nulidad del presente contrato y exigiera el pago de las rentas que se hubieran generado desde el inicio de la vigencia del contrato, el Arrendador cubrirá a su costa, los pagos de las rentas que hubiese recibido y hasta la fecha de que esto llegase a suceder. Lo anterior, también sucederá en el caso de que existiera reclamo por terceros que exijan la restitución del inmueble, situación en la cual el Arrendador, además, estará obligado a sacar en paz y a salvo al Arrendatario de cualquier reclamación y/o procedimiento.

El Arrendador manifiesta que en el inmueble se localiza la fracción de terreno de 368.00 metros cuadrados, que es objeto de este contrato y sobre la cual no existe restricción alguna para otorgar su uso y goce temporal; además manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el Inmueble mencionado en el párrafo precedente actualmente se encuentra identificado como una fracción norte de terreno del Predio denominado Staga,



ubicado al Poniente del Aeropuerto Internacional Miguel Hidalgo y Al sur del recinto fiscalizado en esta ciudad de Nogales, Sonora.

Domicilio del Arrendador: Ave. Universidad S/N Colonia Universitaria Nogales, Sonora C.P. 84074.

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 quedo bajo el folio Mercantil Electrónico Número 528402-1 del 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. Eriván Urióstegui Hernández como encargado para vigilar el debido cumplimiento de este Contrato, supervisando y realizando todas las acciones necesarias para tal fin.
- 5. **Domicilio:** Calle Enrique González Número 8, esquina con Monteverde, Colonia Valle Hermoso, Hermosillo, Sonora, Cp. 83209.

ANEXO "C"

- 1. Ubicación de la Fracción: En el Inmueble se localiza la fracción de terreno de 368.00 metros cuadrados y un acceso de servidumbre desde la Fracción arrendada hasta la Calle, y con las coordenadas siguientes; 31°13′55″ N, 110°58′59″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 <u>12 años contados</u> a partir del 1 de Octubre de 2018, para concluir el día 30 de Septiembre de 2030.
- 3. Renta: La renta mensual será la cantidad de \$12,000.00 (Doce Mil Pesos 00/100 M.N.), 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; salvo para el primer incremento; en cuyo caso se considerará el número de meses que hayan transcurrido entre la Fecha Efectiva y el mes de enero del año inmediato posterior; en el entendido de que las modificaciones que con base en lo anterior lleguen a producirse se harán sin necesidad de aviso previo y sin que sea necesario celebrar en cada caso convenio modificatorio alguno. , Al importe de la renta mensual le será incrementado el 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.

Las Partes acuerdan que la renta mensual pactada en el párrafo precedente será pagada por el Arrendatario al Arrendador en periodos **Mensuales** adelantados a partir de la Fecha Efectiva, dentro de los primeros 10 días hábiles a que inicie cada periodo.

4. **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 <u>CLABE</u>: 002778444600082602, debiendo ser Titular: "UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DE NOGALES".

