

**CUADRO DE ESPECIFICACIONES**



**1 LUGAR Y FECHA DE CONCERTACIÓN DEL CONTRATO:**  
HERMOSILLO, SONORA a Junio 15 de 2016

**2 ARRENDADORA:**  
ZERO MINIBODEGAS SA DE CV

**3 ARRENDATARIO:** TELEVISORA DE HERMOSILLO SA DE CV

CALLE: LUIS ENCINAS COL. VILLA SATELITE

CIUDAD: HERMOSILLO C.P.: 83200

TEL: CEL:

**IDENTIFICACIÓN**

**4 CLAVE PERSONAL DE ACCESO:** 02614 **#BODEGA:** 64

**5 PLAZO DE ARRENDAMIENTO:**  
1 Mes

**6 RENTA MENSUAL:**  
PRECIO MAS IVA \$3,017.24

**7 FECHA DE PAGO:** POR PERIODOS ADELANTADOS DEL DIA 15 DE CADA MES A PARTIR DEL 15 DE Junio DE 2016  
POR PERIODOS ADELANTADOS DEL DIA DE CADA MES A PARTIR DEL

<b>8 FORMA DE PAGO:</b>  BANCO:  REFERENCIA: NO IDENTIFICADO	TARJETA DE CREDITO <input type="radio"/> DÉBITO <input type="radio"/>
	NO <input type="radio"/> EXPEDIDA POR
	A FAVOR DE <input type="radio"/> VALIDA HASTA
	TARJETA DE CREDITO <input type="radio"/> DÉBITO <input type="radio"/>
	NO <input type="radio"/> EXPEDIDA POR
	A FAVOR DE <input type="radio"/> VALIDA HASTA

**9 APODERADOS**

**CLÁUSULAS**

ACEPTO  
 TELEVISORA DE HERMOSILLO SA DE CV  
 HERMOSILLO, SONORA a Junio 15 de 2016

**1. ACUERDO BÁSICO:** La arrendadora da en arrendamiento a el arrendatario, y éste acepta y recibe por el expresado concepto, la unidad arrendada en la fecha, por el plazo y con la identificación, la renta, la fecha de pago, garantía y demás condiciones que se estipulan en el cuadro de especificaciones de este documento.

**2. MODO Y LUGAR DE PAGO DE LA RENTA:** La renta se cubrirá completa aun cuando el arrendatario ocupe la bodega sólo parte del correspondiente período y deberá hacer siempre en el domicilio de la arrendadora indicando en el cuadro de especificaciones, sin necesidad de aviso o requerimiento previo. Incluyéndose el impuesto al valor agregado cuyo traslado acepta el arrendatario que se haga en forma expresa y por separado e incluyéndose, igualmente, cualquier otra contribución fiscal que se establezca en la ley a cargo del arrendatario o que pueda o deba trasladarse a éste por la arrendadora. No podrá el arrendatario retener la renta en ningún caso no bajo ningún título.

**3. PAGO CON TARJETA DE CRÉDITO O DÉBITO:** En caso de que en el cuadro de especificaciones se encuentre identificada una o más tarjetas de crédito o débito, lo que se entenderá así si se han llenado con los datos respectivos de los espacios originalmente en blanco del punto 9 de dicho cuadro, deberá entenderse igualmente que el arrendatario ha otorgado autorización expresa para que la arrendadora cargue periódica e indistintamente a cualquiera de las referidas tarjetas, a su elección, en cada fecha de cumplimiento, y consecuentemente la o las instituciones emisoras paguen, el importe de las rentas de la bodega alquilada, en la época y con los incrementos estipulados, durante todo el plazo de vigencia de la o las tarjetas a las que en cada caso se haga el cargo, y de su prórroga o extensión si la hubiere. En ésta hipótesis el término del arrendamiento se entenderá extendido o prorrogado durante todo el tiempo en que la arrendadora pueda seguir cargando a cualquiera de las tarjetas indicadas el importe de las rentas que se mencionan, aun cuando concluya el plazo señalado en el punto 6 del cuadro de especificaciones. Si concluye el plazo de la vigencia de la o las tarjetas arrendadas sin que la o las instituciones emisoras lo extiendan o prorroguen, o si las citadas instituciones cancelen el crédito del tarjeta habiente o se niegan a cubrir los cargos correspondientes, el arrendamiento quedará automáticamente concluido a partir del momento en que la arrendadora tenga conocimiento del hecho respectivo, con expresa del arrendatario al aviso y el plazo establecidos por el artículo 2749 del Código Civil de Sonora, debiendo desocuparse el local alquilado de inmediato en los términos del pacto comisorio incluido en el presente contrato.

**4. MODIFICACIONES A LA RENTA:** El importe de la renta se modificara automáticamente al alza en el momento y en la misma proporción en que sufra algún incremento nacional de precios al consumidor, o el salario mínimo correspondiente a Hermosillo, Sonora, o el valor en moneda nacional de las unidades de inversión (JDI's), o el tipo de cambio peso-dólar USA, cuando el incremento correspondiente sea igual o superior al 5% referido a la fecha de concentración de éste contrato.

**5. ACCESO Y USO DE LA BODEGA:** la unidad arrendada solamente podrá utilizarse como almacén bajo el control de acceso exclusivo del arrendatario, quien colocará su propio candado en la puerta de la bodega y podrá acceder libremente a la misma todos los días del plazo del arrendatario, con la condición de hacerlo dentro de un horario comprendido desde 7:00 hasta las 19:00 horas, incluyendo domingos y días festivos.

Para acceder al patio del conjunto de bodegas donde se ubica la unidad arrendada, el arrendatario franqueará la puerta de entrada utilizando su clave de acceso personal que se indica en el punto 5 del cuadro de especificaciones. Dicha clave es exclusiva y de uso reservado para el arrendatario. El mantenimiento de la reserva y el uso exclusivo de la clave es responsabilidad del arrendatario.

Sin perjuicio de la ejecución del pacto comisorio convenido en los términos de la cláusula 15, la clave de acceso personal indicada en el punto 5 del cuadro de especificaciones, quedará automáticamente bloqueada cuando el arrendatario incumpla cualquiera de las obligaciones que se derivan a su cargo de este contrato y de la ley y, especialmente, la obligación de pago de la renta de la unidad arrendada.

Queda especialmente prohibido utilizar la unidad arrendada como vivienda o lugar de trabajo, así como para la realización de reuniones o fiestas.

**6. SEGUROS:** Es responsabilidad exclusiva del arrendatario la contratación del o los seguros que resulten necesarios para la protección y salvaguarda de los bienes que sean almacenados en la bodega alquilada, en todo caso, la arrendadora queda expresa y completamente liberada de cualquier responsabilidad en el evento de robo, daños por incendio, explosión, inundación, menoscabo de los bienes almacenados, caso fortuito o fuerza mayor, o cualquier otra causa que afecte a los bienes almacenados en la bodega alquilada.

**7. SUBARRENDAMIENTO:** Queda prohibido el subarrendamiento de la unidad arrendada, así como a transmisión de uso o posesión por cualquier otro concepto.

**8. DESOCUPACIÓN Y RENUNCIA DE PRORROGA:** La unidad arrendada deberá desocuparse el día de vencimiento del plazo que se indica en el punto 7 del cuadro de especificaciones, no más tarde de la hora de conclusión del horario establecido en la cláusula 5, renunciando el arrendamiento expresamente a la prórroga del contrato y a cualquier extensión del plazo del arrendatario después de su fecha de terminación, con cualquier excepción del caso estipulado en la cláusula 3 el de que la arrendadora reciba y expida recibos por el pago de rentas a la precitada fecha de vencimiento, debiendo entenderse en este último supuesto que el contrato queda afectado por tácita reconducción hasta la fecha que cubra el último pago que realice el arrendatario.

**9. PROHIBICIONES DE ALMACENAMIENTO:** El arrendatario no podrá introducir ni almacenar en la unidad arrendada: A.- Drogas o enervantes de posesión o uso ilícito; B.- Cosas u objetos inflamables os susceptibles de flamear; C.- Materiales explosivos; D.- Armas de uso prohibido; E.- Animales vivos o muertos; F.- Productos perecederos o que puedan derivar en procesos de putrefacción; G.- Plantas o cosas cuya conservación requiera refrigeración, refrigeración o ambientes húmedos; H.- Mercaderías de procedencia extranjera que hayan entrado ilegalmente al país; I.- Productos tóxicos venenosos, o aquellos cuya descomposición pueda generar toxicidad o envenenamiento; J.- Aerosoles; K.- Productos pestilentes; L.- Ácidos; M.- Cualquier otra cosa que pueda ocasionar daño a la bodega arrendada o a otras bodegas de ZERO MINIBODEGAS, S.A. DE C.V. o daño ambiental o biológico, o que de cualquier modo pueda poner o ponga en peligro la salud o la integridad física de las personas.

10. INVESTIGACIONES PENALES: El arrendamiento queda expresamente obligado a no realizar dentro del patio de bodegas o en el interior de las mismas, actividades que puedan catalogarse como delitos locales o federales, especialmente relacionados con posesión o tráfico de drogas enervantes, como a no permitir que actos de esta naturaleza sean realizados en los lugares indicados por terceros que hayan penetrado al conjunto de bodegas con autorización positiva o anuencia pasiva de dicho arrendatario. La arrendadora queda autorizada para proporcionar a las autoridades toda la información de que se disponga sobre el arrendatario o en caso de investigación penal en las hipótesis de referencia, renunciando el arrendatario a cualquier acción o reclamación por este motivo. El incumplimiento de la presente cláusula, causará la inmediata terminación del contrato y será causa automática de responsabilidad civil por daños y perjuicios del arrendatario frente a la arrendadora, quien podrá liquidar su importe en cualquier momento dentro del plazo de prescripción que correspondería a la acción principal.

11. PROHIBICIÓN DE MODIFICACIONES: El arrendatario queda impedido para realizar modificaciones exteriores o interiores en la unidad arrendada, para pintar o colocar rótulos, calcomanías y cualquier leyenda o letrero en la puerta o paredes exteriores e interiores de la unidad arrendada, o para proveer de energía eléctrica a focos o aparatos al interior de dicha bodega, la unidad arrendada debería conservarse siempre exactamente en las perfectas condiciones de uso en que se entrega.

12. INSPECCIONES: El arrendatario deberá otorgar todas las facilidades que sean requeridas para inspeccionar el interior de la unidad arrendada en tantas veces se lo solicite la arrendadora o se le ordene la autoridad, especial pero no exclusivamente cuando se trate de verificaciones relacionadas con las dos cláusulas precedentes.

13. ACCESO Y CORREDORES: El arrendatario solo podrá utilizar las áreas de acceso y los corredores interiores del conjunto de bodegas donde se ubica la unidad arrendada para tránsito y maniobras de introducción de cosas a la unidad arrendada. Cualquier cosa que se deje en los accesos y corredores de referencia se entenderá abandonada y sin dueño.

14. RESPONSABILIDADES: El arrendatario queda obligado a obrar con diligencia máxima en el cuidado de la unidad arrendada y las áreas comunes del conjunto de bodegas donde aquellas se ubica. Cualquier daño, modificación, alteración o menoscabo que sufra la unidad arrendada o el conjunto de bodegas donde se ubica, por causa de acciones u omisiones imputables directa o indirectamente al arrendatario, o a personas introducidas al patio de bodegas por dicho arrendatario, o a personas informadas por éste sobre la clave de acceso referida en la cláusula 5, o a personas enteradas de dicha clave por falta de cuidado del arrendatario, generará la rescisión automática de este contrato, sin perjuicio de que el daño u el pago de lo requerido para volver las cosas a su estado anterior deberá ser indemnizado y cubierto por el arrendatario dentro de las 24 horas siguientes al momento en que sea notificado del monto correspondiente, según este sea fijado por la persona entendida en la materia que elija la arrendadora.

El arrendatario queda enterado de que el conjunto de bodegas donde se ubica la unidad arrendada está provisto de cámaras de filmación para vigilancia, aceptando que, en su caso, dichas filmaciones harán prueba plena en su contra para acreditar hechos que le sean imputables.

15. PACTO COMISORIO: Si deja de cubrirse la renta de la unidad arrendada el día establecido para dicho efecto, o si termina el plazo del arrendamiento sin que sea desocupada la unidad arrendada, o si se actualiza una distinta casual de rescisión o terminación incluida la establecida en la cláusula 14, este contrato se tendrá por concluido automáticamente, de pleno derecho, sin necesidad de notificación a las partes, ni de juicio o declaratoria judicial.

Para llevar a cabo la transmisión y entrega de referencia, el arrendatario otorga poder expreso irrevocable y da instrucciones precisas para la ejecución de dichos actos, mediante este instrumento, a las personas cuyos nombres se indican en el punto 10 del cuadro de especificaciones, quienes, para el cumplimiento de su encargo, podrán actuar conjunta o separadamente, con dispensa de la obligación de rendir cuentas y facultades especiales para otorgar y firmar cualquier documento que sea requerido para formalizar la transmisión de la propiedad y posesión de los bienes mencionados. Así mismo con la finalidad de que dichos mandatarios puedan cumplir eficazmente su encargo, quedan también facultados para proceder a la rotura de candado que se encuentre asegurando la puerta de la unidad arrendada o cualquier otro elemento o mecanismo de seguridad que tenga la misma finalidad.

16. DEVOLUCIÓN DE LA BODEGA: El arrendatario deberá devolver la unidad arrendada al término de este contrato completamente limpia y exactamente en las mismas perfectas condiciones de uso en que la recibe a la firma del presente. En el caso de la cláusula 15, se tendrá por hecha la devolución de la unidad arrendada inmediatamente después de que sean extraídas de la bodega las cosas almacenadas por el arrendatario.

17. COMPETENCIA: Para asuntos que deban tratar las partes con relación al presente contrato, se tendrán como sus domicilios los precisados en el cuadro de especificaciones, y para el conocimiento y resolución de toda controversia derivada de este acto jurídico los intervinientes se someten expresamente al fuero de los tribunales de Hermosillo, Sonora renunciando al de su domicilio y cualquier otro distinto.