

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, QUE CELEBRAN: POR UNA PARTE, INMOBILIARIA UNIDIFUSIÓN, S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE ARRENDADORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA ARRENDADORA", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO MANUEL VELA MELO; Y, POR LA OTRA PARTE, TELEVISORA DE HERMOSILLO, S.A. DE C.V., EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL M.A. DANIEL HIDALGO HURTADO Y A QUIEN EN LO SUCESIVO, SE LE DESIGNARÁ COMO "LA ARRENDATARIA", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:**

### DECLARACIONES

1.- **"LA ARRENDADORA"**, mediante su representante, declara:

1.1. Que su representada es una persona moral, de naturaleza mercantil, legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número 7,701, de fecha 9 de julio de 1981, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Rábago Preciado, Notario Público Número 42 de Guadalajara, Jalisco e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Guadalajara, Jalisco bajo el número de inscripción 87-88, Tomo 44, de fecha 14 de agosto de 1981.

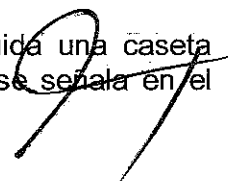
1.2. Que, como representante de la declarante, cuenta con las facultades suficientes para comprometer a su poderdante en los términos del presente acuerdo de voluntades, tal y como se aprecia en la escritura pública Número 62,513, de fecha 12 de Agosto del 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Alejandro Durán Loera, titular de la Notaría Pública número 11 de la Ciudad de México e inscrita en el Registro público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil 43947\*, el día 19 de Septiembre del 2013.

1.3. Que para todos los efectos del presente contrato, señala como domicilio de su mandante el ubicado en la Calle Pedregal número 48 Planta Baja, Colonia Molino del Rey, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11040, Ciudad de México; y su correo electrónico es nsobrado@sendiba.com.mx.

1.4. Que la Clave de Registro Federal de Contribuyentes de su representada es IUN810713DA8.

1.5. Que su mandante es legítima propietaria del inmueble Fracción B del inmueble denominado Polígono de Anexo Seis Cerca del Periférico Oriente al Norte del CERESO al Sureste de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, para efectos del presente contrato **"LA CEMENTERA"**; en términos de la escritura pública número 20,553, de fecha 12 de febrero de 2003, otorgada ante la fe del Licenciado David Martín Magaña Monreal, Notario Público Número 16 de Hermosillo, Sonora.

1.6. Que en el inmueble **"LA CEMENTERA"**, se encuentra construida una caseta marcada con el número **20**, la cual se utilizará para el destino que se señala en el



clausulado de este contrato y que será objeto del arrendamiento consignado en el presente instrumento.

1.7. Que es su deseo otorgar el uso o goce temporal, a título oneroso, de la caseta indicada en la declaración que precede, mediante contrato de arrendamiento a favor de **"LA ARRENDATARIA"**, en los términos y condiciones pactados en el presente instrumento.

2. **"LA ARRENDATARIA"**, mediante su representante, declara:

2.1. Que es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, como se aprecia en el instrumento notarial número 30,778 con fecha de 27 de noviembre de 1957 otorgada ante la fe del Licenciado Rafael Oliveros Delgado, Titular de la Notaria Pública Número 26 en México, Distrito Federal, cuya copia del contrato constitutivo se hace formar parte del presente acuerdo de voluntades como **Anexo 1**.

2.2. Que cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato tal y como lo acredita con la Escritura Pública Número 21,351 con fecha 14 de Diciembre de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Pablo Lincoln Tapia Muñoz, Titular de la Notaria Pública Número 58 de la ciudad de Hermosillo, Estado de Sonora, facultades que a la fecha no le ha sido revocadas o modificadas en forma alguna, cuya copia del poder e identificación del apoderado se hacen formar parte del presente instrumento privado como **Anexos 2 y 3**.

2.3. Que para todos los efectos del presente contrato, señala como domicilio de su mandante el ubicado en Boulevard Luis Encinas y Olivares sin Número, Colonia Villa Satélite, Código Postal 83000, Hermosillo, Sonora; correo electrónico es dirección.telemax@telemax.com.mx, teléfono local(662) 2365770.

2.4. Que la Clave de Registro Federal de Contribuyentes de su representada es THE 571127 IH0.

2.5. Que cuenta con las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos u otros de carácter gubernamental para el legal funcionamiento de la Torre de transmisión o retrasmisión de señales que se colocará en la localidad arrendada.

2.6. Que su mandante tiene la solvencia económica y moral para cumplir adecuadamente con todas las obligaciones consignadas, a su cargo, en el presente instrumento. Que conoce debidamente la normatividad jurídica aplicable a la Caseta 20 del inmueble Fracción B del inmueble denominado Polígono de Anexo Seis Cerca del Periférico Oriente al Norte del CERESO al Sureste de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, precisada en la declaración 1.5 de este instrumento. Que conoce el uso de suelo permitido, así como las demás circunstancias del inmueble de referencia.

2.7. Que los recursos que utilizará para el pago del precio del arrendamiento serán de procedencia lícita y por actos realizados de acuerdo a la ley.

2.8. Que es deseo recibir en arrendamiento el inmueble descrito en la declaración 1.5 de este contrato, por parte de **"LA ARRENDADORA"**, en los términos y condiciones pactados en este contrato.

## CLAUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO.-ARRENDAMIENTO.-** "LA ARRENDADORA" entrega en arrendamiento a "LA ARRENDATARIA" la Caseta 20 del inmueble Fracción B del inmueble denominado Polígono de Anexo Seis Cerca del Periférico Oriente al Norte del CERESO al Sureste de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, precisado en la declaración 1.5 de este instrumento, para que "LA ARRENDATARIA" pueda hacer uso del inmueble para el destino convenido en este acuerdo de voluntades.

**SEGUNDA.- PRECIO.-** "LA ARRENDATARIA" se obliga a pagar, como precio del arrendamiento, a "LA ARRENDADORA", la cantidad de **\$7,270.00 (Siete Mil Doscientos Setenta Pesos 00/100 M. N.)** más IVA mensuales, a partir del mes de febrero del 2018 y hasta el mes de enero del 2019. En caso de que el presente contrato se prorrogue por acuerdo escrito entre las partes, a partir del mes de febrero del 2019, aplicará el incremento de renta en base a lo pactado en el siguiente párrafo.

El monto de la renta pactado, tendrá un incremento anual en base al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado en el Diario Oficial de los doce meses anteriores a la fecha de aniversario del presente contrato, o bien, el incremento será de un 4% (cuatro por ciento) sobre el monto de la renta actual, lo que resulte mayor de ambos parámetros. Este incremento aplicará de manera anual, cada vez que se prorrogue el presente contrato, salvo que las partes, pacten por escrito algo diverso.

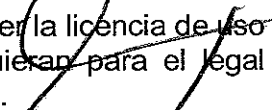
"LA ARRENDATARIA" no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo título alguno, en caso de que no pague la renta en dos ocasiones consecutivas o no, se rescindirá el presente contrato, sin perjuicio de otras penas aplicables conforme a este contrato, a cargo de la misma.

**TERCERA.- FORMA DE PAGO.-** "LA ARRENDATARIA" se compromete a pagar a "LA ARRENDADORA" el precio pactado en la cláusula que antecede, mediante depósito o transferencia bancaria, dentro de los **primeros cinco días de cada mes**, en la cuenta bancaria de "LA ARRENDADORA" **Número 65502118907 de Banco Santander, S. A. con Clabe Bancaria 014180655021189070**, con la Referencia 10-20.

**CUARTA.- INTERESES MORATORIOS.-** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, "LA ARRENDATARIA" se compromete a pagar a "LA ARRENDADORA", un interés moratorio a razón del **TIE más dos puntos porcentuales** por cada mes o fracción que se retrase en el pago acordado y en la fecha pactada.

**QUINTA.- USO.** "LA ARRENDATARIA" se compromete a utilizar la fracción del inmueble, materia de arrendamiento, exclusivamente para **colocar torres de trasmisión o retrasmisión de señales para telecomunicaciones**. Asimismo se obliga a no utilizar el bien arrendado para ningún otro efecto no autorizado por escrito por parte de "LA ARRENDADORA".

**SEXTA.-**"LA ARRENDATARIA" se compromete a renovar u obtener la licencia de uso de suelo, de funcionamiento y las demás licencias que se requieran para el legal funcionamiento de la torres de trasmisión o retrasmisión de señales.



**SEPTIMA.- OBLIGACIONES DE “LA ARRENDATARIA”.- “LA ARRENDATARIA” se compromete a:**

1.- Pagar oportunamente los derechos de suministro de energía eléctrica, derechos de agua, cuotas de mantenimiento y en su caso otros que pudiesen comprometer al inmueble, objeto del presente arrendamiento. Asimismo a entregar a **“LA ARRENDADORA”** los comprobantes de pago correspondientes, al momento de pagar cada mes el precio de la renta.

2.- Abstenerse de introducir a la localidad arrendada materiales peligrosos que pongan en peligro la localidad arrendada, los inmuebles vecinos o a terceras personas o bienes.

3.- Mantener el inmueble en buen estado y realizar las reparaciones que sean necesarias para el correcto funcionamiento del inmueble.

4.- Al momento de terminar el presente contrato, a entregar la localidad arrendada en perfecto estado, tal y como la recibe, así como sin adeudos por concepto de derechos de agua, impuesto predial, teléfono, gas, cuotas de mantenimiento, entre otros.

**OCTAVA.- CASO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.- “LA ARRENDATARIA” se obliga a usar y destinar el local arrendado, única y exclusivamente para los giros mencionados en la cláusula segunda del presente contrato.**

En virtud de lo anterior, **“LA ARRENDATARIA”** se obliga a responder de cualquier daño o perjuicio ocasionado al local arrendado o a **“LA ARRENDADORA”** o a un tercero, por uso distinto al contratado ya sea lícito o ilícito.

Asimismo en el supuesto de que el Gobierno Federal, el Gobierno local y/o cualquier otra entidad o dependencia de la República Mexicana, llegara a expropiar o extinguir el dominio del local arrendado o inclusive del inmueble que lo integra, por causas imputables a **“LA ARRENDATARIA”** y/o sus visitantes y/o empleados y/o cualquier otra persona que ocupe dicho local, durante el término del presente arrendamiento, sus prorrogas o en el plazo que continúe ocupándolo **“LA ARRENDATARIA”**, indebidamente cuando hubiera concluido el término acordado o se hubiera rescindido o terminado anticipadamente el presente contrato, éste último deberá pagar los daños y perjuicios que en su caso se causen a **“LA ARRENDADORA”**, debiendo además liquidar el valor correspondiente al local arrendado, de conformidad con el avalúo comercial que en su momento y en su caso se practique sobre el mismo, pagando también los honorarios del valuador que lo realice, todo lo anterior sin que deba mediar declaración judicial alguna.

En virtud de lo anterior **“LA ARRENDATARIA”** se compromete a responder ante **“LA ARRENDADORA”** por cualquier asunto relacionado con la extinción de dominio mencionada, por lo que en caso de que el local arrendado o el inmueble que lo integra, sea considerado como bien, objeto de algún ilícito penal, deberá sacar en paz al arrendador y responderá con sus bienes presentes y futuros de acuerdo a los párrafos que preceden, debiendo pagar una indemnización equivalente al monto del problema asumido y/o bien el valor del inmueble conforme a lo señalado en esta cláusula.

**NOVENA.- MODIFICACIONES.-**“LA ARRENDATARIA” no podrá realizar obras en la localidad arrendada, salvo que cuente con autorización, por escrito, por parte de “LA ARRENDADORA” y con las autorizaciones, permisos, licencias o lo que corresponda por parte de las autoridades competentes. Asimismo “LA ARRENDATARIA” se compromete a pagar a “LA ARRENDADORA” los gastos que pudieran generarse, por cualquier descompostura o desperfecto que se ocasione al inmueble.

**DÉCIMA.- SUBARRENDAMIENTO.-**“LA ARRENDATARIA” no podrá subarrendar o traspasar la localidad arrendada, sin previo permiso, por escrito, que otorguen “LA ARRENDADORA”, debiéndose celebrar nuevo contrato.

**DÉCIMA PRIMERA.- SEGURO.-** “LA ARRENDATARIA” se compromete a obtener un seguro de responsabilidad civil y mantenerlo vigente, agregando al presente contrato copia de la póliza correspondiente, como Anexo “A”. Independientemente de lo anterior.

**DÉCIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD LABORAL.-** Con el objeto de cumplir y llevar a cabo la finalidad del presente contrato, “LA ARRENDATARIA” deberá celebrar los contratos de trabajo necesarios para el reclutamiento de personal que estime necesario, siendo bajo su propia y absoluta responsabilidad el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones laborales establecidas en la Ley de la materia, así como las de seguridad social y las fiscales relativas a nóminas, por lo que desde el presente acto deslinda al “LA ARRENDADORA” de cualquier responsabilidad al respecto, comprometiéndose a sacarlo en paz y a salvo de cualquier acción judicial y/o extrajudicial que en su momento pudiera un tercero, llegar a entablar en su contra, por los conceptos mencionados en esta cláusula.

Asimismo “LA ARRENDATARIA”, será el único y exclusivo responsable de proporcionar al personal que contrate, la capacitación, supervisión y dirección necesarias para el cumplimiento óptimo del objeto de este contrato, por lo que “LA ARRENDADORA” se abstendrá en todo momento de llevar a cabo cualquier acto de autoridad o dirección sobre el personal de “LA ARRENDATARIA” y en caso de que sea necesario alguna modificación u otro servicio relativo, deberá girar las instrucciones precisas directamente al representante legal de “LA ARRENDATARIA” para que sea éste quien solicite a su personal, los requerimientos de “LA ARRENDADORA”.

**DÉCIMA TERCERA.- CAMBIO DE DOMICILIO.-** Las partes se comprometen a notificar por escrito con acuse de recibo, con por lo menos 15 días naturales de anticipación, a las otras partes cualquier cambio de domicilio que vayan a practicar, durante el tiempo que se encuentre vigente el presente acuerdo de voluntades. En caso de no dar aviso de cambio de domicilio, a las partes, las notificaciones judiciales o extrajudiciales, les surtirán sus efectos en el último domicilio proporcionado por escrito a las otras partes.

**DÉCIMA CUARTA.- PROTECCIÓN DE DATOS.-** Para efectos de lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (la “LFPDP”) y las disposiciones que de ella emanen, las partes reconocen y aceptan expresamente que la forma y términos en que cualesquiera información o datos que se consideren datos personales que se encuentren en poder de cada una de las partes en términos de la LFPDP, y que se entregue recíprocamente serán protegidos y

tratados de conformidad con lo que se establece y regula el Aviso de Privacidad, mismo que se adjunta a este instrumento como Anexo "B" (el "Aviso de Privacidad").

En todo caso, los datos de carácter personal entregados reciprocamente por ambas partes, serán los estrictamente necesarios para el cumplimiento de este instrumento y de lo establecido en el Aviso de Privacidad, y única y exclusivamente podrán ser aplicados o utilizados para el cumplimiento de los fines objeto del presente instrumento y del Aviso de Privacidad, así como de conformidad con cualquier disposición de la LFPDP o de la demás legislación aplicable.

En términos del Aviso de Privacidad, las partes adoptarán las medidas de índole técnico y organizativas necesarias para procurar la seguridad de los datos personales entregados entre las partes y evitarán su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado.

Las partes tendrán, respecto de cualesquiera datos personales entregados entre ellas, los derechos y obligaciones establecidos en el Aviso de Privacidad.

#### **DÉCIMA QUINTA. ANTICORRUPCIÓN.- CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES SOBRE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN.**

15.1 (a) Las partes se comprometen, reconocen y garantizan mutuamente que, en la fecha de entrada en vigor de este acuerdo, ninguno de sus administradores, directores, empleados, agentes, o cualquier otra persona que actúe en nombre de cada uno de "LA ARRENDADORA" o de "LA ARRENDATARIA", directa o indirectamente, ha ofrecido, prometido, entregado, autorizado, solicitado o aceptado ventaja alguna, pecuniaria o de otro tipo, o cualquier otra cosa de valor, en favor o proveniente de ejecutivos, funcionarios o personal de organizaciones internacionales, nacionales o locales ya sean públicas o privadas, (en lo sucesivo, "Funcionario Público"<sup>[3]</sup>), o en favor o proveniente de cualesquiera otras personas, que sean relevantes en relación con la negociación de los contratos, el otorgamiento de licencias, permisos u otras autorizaciones, públicas o privadas (en lo sucesivo "Cargos"), relacionados de alguna forma con el presente acuerdo ("Compromiso Relevante");

(b) Las partes se comprometen reconocen y garantizan que, en la fecha de entrada en vigor de este acuerdo, han adoptado todas las medidas razonables para evitar que terceras personas sujetas al control o influencia determinante de "LA ARRENDADORA" o de "LA ARRENDATARIA", o actuando en nombre de "LA ARRENDADORA", ofrezcan, prometan, entreguen, autoricen, soliciten o acepten de un Funcionario Público o Cargo cualquier ventaja, pecuniaria o de otro tipo, o cualquier otra cosa de valor, relacionada de alguna forma con el presente acuerdo ("Compromiso Relevante de Terceros");

(c) Los contratantes deberán cumplir, íntegramente y en todo momento, en relación con y durante la vigencia del presente acuerdo (incluso respecto de la adquisición de

---

<sup>[3]</sup> "Funcionario Público" incluye cualquier persona que trabaje para o en nombre de un departamento del gobierno nacional, estatal, provincial o local, cuerpo, agencia u otra entidad del gobierno (incluyendo empresas controladas o propiedad del gobierno) o cualquier organización pública internacional. El término también incluye partidos políticos, funcionarios del partido y candidatos a un cargo político.

productos y/o contenidos que sean relevantes para el suministro de bienes o derechos y/o para la prestación de los servicios objeto de este acuerdo), con todas las leyes, estatutos, reglamentos y códigos aplicables en materia de lucha contra la corrupción en cualquier jurisdicción en la que el negocio objeto de este acuerdo pudiera desarrollarse, incluyendo, en cualquier caso, las disposiciones pertinentes de la Ley de los Estados Unidos sobre Prácticas Corruptas en el Extranjero (en inglés, United States Foreign Corrupt Practices Act) (la "FCPA") (colectivamente, "Normativa sobre Lucha contra la Corrupción"). A efectos de lo dispuesto en los apartados (a), (b) y (c) de esta cláusula, serán considerados como actos de corrupción los enunciados a continuación: aceptación y ofrecimiento de soborno, pago indebido<sup>[4]</sup>, extorsión, ofrecimiento laboral, tráfico de influencias o cualquier otro acto similar o equivalente, en los que estén implicados Funcionarios Públicos u otros Cargos, o funcionarios o personal de organizaciones internacionales, nacionales o locales, públicas o privadas, así como el blanqueo de los rendimientos derivado de un acto de corrupción;

15.2 El incumplimiento de la presente cláusula DÉCIMA QUINTA, se considerará un incumplimiento grave de este acuerdo.

15.3 En la medida que así lo permita la legislación vigente, el contratante que faltara a esta cláusula, en su caso, indemnizará y mantendrá indemne al otro contratante, frente a cualquier reclamación, daño, pérdida, multa, coste (incluyendo, pero no limitado a, honorarios de abogados) y gasto que se derive o esté relacionado con cualquier incumplimiento de sus obligaciones en virtud de la presente cláusula.

**DÉCIMA SEXTA. VIGENCIA.**- El presente contrato tendrá una vigencia de 1 (Un) año para las partes, únicamente prorrogable por acuerdo escrito entre las partes contratantes.

**DÉCIMA SÉPTIMA. VALIDEZ.**- Las partes manifiestan que es su voluntad obligarse en los términos que se contienen en el presente contrato, por lo que ninguna validez tendrá en el futuro cualquier acuerdo verbal o escrito, anterior a la fecha de la celebración del mismo, y que cualquier modificación posterior a éste, deberá constar expresamente por escrito y firmado por las partes, a excepción de la garantía, misma que subsistirá hasta el momento en que se extingan las obligaciones de "LA ARRENDATARIA", consignadas en el presente contrato, independientemente de que se firmen nuevos contratos o convenios modificatorios.

**DÉCIMA OCTAVA.- AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.**- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato, no existe error, dolo, mala fe, ni lesión, que pudiera invalidarlo comprometiéndose a cumplirlo en el tiempo, lugar y bajo las condiciones en el establecidas.

**DÉCIMA NOVENA.- INFORMACIÓN CONFIDENCIAL.**- La información que se proporcionen las partes tendrá el carácter de información confidencial. Es y será propiedad exclusiva de la parte que la proporcione, por lo que la parte receptora se obliga a utilizar la información confidencial que reciba, exclusivamente para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato y su uso para cualquier otro fin queda plena y totalmente excluido y prohibido, con las consecuencias

[4] "Pagos indebidos" incluye cualquier cosa de valor (incluyendo regalos, viajes, entretenimiento u otro favor o ventaja) ofrecida u otorgada con la esperanza de influenciar una acción oficial.

correspondientes que marca la legislación aplicable. Además, la parte receptora se obliga a no divulgar la información confidencial, ya sea total o parcialmente, a ningún tercero sin el consentimiento expreso y por escrito de la contraparte, con la única y exclusiva excepción de que la parte receptora tendrá la facultad de divulgar la información confidencial que reciba a aquellos consejeros, directores, empleados, representantes o asesores que sea indispensable que la conozcan para su evaluación, sujeto a que les deberá extender una advertencia expresa de su naturaleza confidencial, así como de las consecuencias personales y para la parte receptora en caso de su divulgación y/o uso no autorizado. Al respecto, las partes, por este medio aceptan y reconocen que serán responsables de cualquier incumplimiento de este contrato en que puedan incurrir sus consejeros, directores, empleados, representantes o asesores.

**VIGÉSIMA.- RESCISIÓN.-** El incumplimiento en que incurra alguna de las partes, dará lugar a la rescisión del presente contrato, en términos del Código Civil vigente para la Ciudad de México.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN.-** Para la interpretación y cumplimiento del presente acuerdo de voluntades, las partes se sujetan a la legislación civil y Tribunales Civiles de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que por cuestión del domicilio pudiera corresponderles.

Enteradas las partes del alcance y contenido del presente contrato lo firman al **día 01 de febrero de 2018.**

Por "LA ARRENDADORA"  
Inmobiliaria Unidifusión,  
S.A. de C.V.

  
\_\_\_\_\_  
Lic. Manuel Vela Melo

Por "LA ARRENDATARIA"  
Televisora de Hermosillo, S.A. de C.V.

  
\_\_\_\_\_  
M.A. Daniel Hidalgo Hurtado

67