



AEEJ/JURC/003/2020

CONTRATO DE CONCESIÓN SOBRE INMUEBLE QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA AGENCIA ESTATAL DE ENTRETENIMIENTO DE JALISCO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MTRO. AGUSTÍN SILVA GUERRERO EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, EN LO SUCESIVO "LA AGENCIA", Y POR OTRA PARTE, LA EMPRESA OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V, REPRESENTADA POR SUS APODERADOS LOS CC. LUIS GODÍNEZ MENDOZA Y C. MARCIAL RAFAEL LÓPEZ DE LUNA, EN LO SUCESIVO "EL CONCESIONARIO", Y CUANDO ACTUEN DE MANERA CONJUNTA SE DENOMINARAN "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara "LA AGENCIA" a través de su Director General que:

- a) En un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad con el Decreto de Fecha 02 dos de febrero de 2019 dos mil diecinueve, publicado en el periódico Oficial El Diario de Jalisco.
- b) Es legítimo y único comodatario del inmueble conocido como "Auditorio Benito Juárez", el cual se ubica en Prolongación Mariano Bárcena sin número, en la colonia Auditorio, Municipio de Zapopan, Jalisco, Código postal 45190; mismo que para los efectos del presente Contrato será denominado como "Inmueble".
- c) Su Director General cuenta con se encuentra debidamente autorizado y facultado para contratar y obligarse, de acuerdo con el nombramiento que le fue conferido por el C. Enrique Alfaro Ramírez, Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco el pasado 15 quince de febrero de 2019 dos mil diecinueve.
- d) "LA AGENCIA" se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave AEEJ190203818.
- e) La celebración del presente Contrato ha sido aprobada por la Junta de Gobierno de la Agencia Estatal de Entretenimiento de Jalisco en su cuarta sesión ordinaria, llevada a cabo el día 31 treinta y uno de agosto de 2020 dos mil veinte.

II. Declara "EL CONCESIONARIO" a través de sus Apoderados que:

- a) Es una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida conforme a las leyes de la República Mexicana como consta en la escritura pública número 53,674 cincuenta y tres mil seiscientos setenta y cuatro, de fecha 05 cinco de enero de 2015 dos mil quince, pasada ante la fe del Notario Público 18 dieciocho, del Distrito Federal, Lic. Patricio Garza Bandala.
- b) Se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave [REDACTED] y su domicilio fiscal es el ubicado en [REDACTED]



1

Eliminados parcialmente 3 renglones, con fundamento legal en el artículo 28 fracción I, en relación con el artículo 7 fracción II de la LTIPEJ. En virtud de tratarse de información concerniente a datos personales.



c) Cuentan con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos y condiciones del presente Contrato, de conformidad con la escritura pública 61,457 sesenta y un mil cuatrocientos cincuenta y siete de fecha 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Patricio Garza Bandala, Notario Público 18 dieciocho de la Ciudad de México.

d) Señala como domicilio para recibir notificaciones el ubicado en la calle [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

III. Declaran "LAS PARTES" que:

- Es su deseo celebrar el presente Contrato por así convenir a sus intereses.
- Toda la documentación que soporta lo establecido en los apartados de declaraciones, respectivamente, forma parte integrante del presente Contrato.

En virtud de las declaraciones que anteceden, y acreditada la personalidad de los comparecientes, "LAS PARTES" acuerdan obligarse conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto. Uso y Goce de la "FRACCIÓN". "LA AGENCIA" en este acto da en Concesión, y "EL CONCESIONARIO" toma en este concepto la superficie concesionada del inmueble que se señala y determina en los anexos "A" y "B", en adelante "SUPERFICIE CONCESIONADA" o "FRACCIÓN" para utilizarla en los términos y condiciones del presente Contrato.

SEGUNDA. Término y Vigencia. El presente Contrato surtirá efectos a partir del **01 uno de septiembre de 2020 dos mil veinte**, para concluir el día **01 uno de Diciembre de 2024 dos mil veinticuatro**, tal y como se señala en el Anexo "A" del mismo. Las partes convienen que la duración del Contrato es voluntaria para ambas partes.

No obstante lo previsto en el párrafo que antecede, "LAS PARTES" expresamente convienen que "EL CONCESIONARIO" podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato en cualquier momento, y sin responsabilidad alguna (más allá del pago de la Contraprestación por Concesión aplicable al periodo en que se dé por terminado este Contrato y hasta la fecha de terminación del mismo por "EL CONCESIONARIO", en caso de que dicha contraprestación no haya sido cubierta), bastando al efecto la entrega de un aviso por escrito a "LA AGENCIA", el cual surtirá efecto 60 sesenta días naturales contados a partir de la entrega del mismo.

Asimismo, "LAS PARTES" convienen en que "LA AGENCIA" podrá dar por terminado el presente Contrato pacíficamente en cualquier momento, bastando entregar aviso por escrito al Concesionario con al menos 60 sesenta días naturales de anticipación a que empiece a surtir efectos la cancelación, por cualquiera de las siguientes causas:

- La falta de pago oportuno por parte de "EL CONCESIONARIO", a cualquiera de las cantidades descritas en la cláusula siguiente del presente Contrato;



Eliminados parcialmente 3 renglones, con fundamento legal en el artículo 28 fracción I, en relación con el artículo 7 fracción II de la LTIPEJ. En virtud de tratarse de información concerniente a datos personales.



b) Cualquier violación o falsa declaración a lo establecido en el presente Contrato, a lo establecido en el apartado de Declaraciones y su respectiva documentación, y otras disposiciones que le resulten aplicables a "EL CONCESIONARIO", como consecuencia de la celebración del presente instrumento.

c) No cumplir los requerimientos de seguridad, indicadas por Protección Civil del Estado y Municipio;

d) No cumplir con la entrega de las licencias, permisos y/o autorizaciones necesarias para la instalación y operación de infraestructura y Equipo de Telecomunicaciones, los cuales deberán ser entregados por "EL CONCESIONARIO" a "LA AGENCIA" a más tardar 30 treinta días posteriores a la firma del presente Contrato.

TERCERA. Contraprestación por Concesión. La contraprestación mensual por la concesión de la "FRACCIÓN" será pagada por "EL CONCESIONARIO" a partir del **01 de septiembre de 2020 dos mil veinte** en el lugar, por los medios y con la periodicidad que se precisa en el Anexo "A" de este Contrato, contra la entrega de la factura o recibo correspondiente debidamente requisitado en términos de las leyes fiscales vigentes.

Para el caso de que "EL CONCESIONARIO" no cubra el concepto de contraprestación por concesión en los términos establecidos en el Anexo "A", pagará a favor de "LA AGENCIA" un 15% quince por ciento adicional al monto de la Contraprestación vigente por concepto de penalización, dentro de los 5 cinco días hábiles posteriores a que éste sea requerido por "LA AGENCIA" y éste último haya ingresado la factura correspondiente en los términos de este contrato. Además, de presentarse incumplimiento por parte de "EL CONCESIONARIO", y éste se negare a cubrir el pago de la penalización marcada en este párrafo, "LA AGENCIA" estará facultada para negar en ingreso del personal de "EL CONCESIONARIO" a la "FRACCIÓN".

"LA AGENCIA" está obligada a expedir y entregar al Concesionario una factura que ampare cada uno de los pagos de la Contraprestación precisada en el Anexo "A"; misma que deberá contar con todos los requisitos fiscales que las leyes de la materia exigen para tal efecto, y que deberá ingresar en el "sitio" de internet <https://arrendadores.telesites.com.mx>. La falta de pago de la contraprestación o retraso en el mismo por incumplimiento de "LA AGENCIA" no se considerará como incumplimiento o negativa de "EL CONCESIONARIO" en términos de la presente cláusula.

"LAS PARTES" convienen en que todo mes o fracción que ocupe "EL CONCESIONARIO" la "FRACCIÓN", deberá ser pagado por "EL CONCESIONARIO" a "LA AGENCIA" íntegramente.

Además de lo descrito en la presente cláusula, "EL CONCESIONARIO" se compromete a pagar a "LA AGENCIA", por el mismo medio a que hace referencia el Anexo "A", y como aportación única y extraordinaria, la cantidad de **\$297,556.80 (doscientos noventa y siete mil quinientos cincuenta y seis pesos 80/100. M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente de acuerdo a las leyes fiscales vigentes**, misma que deberá ser transferida a "LA AGENCIA" dentro de los 10 diez días posteriores a la celebración del presente Contrato, contra ingreso de la factura que emita "LA AGENCIA" y a su vez ingrese al "sitio" descrito en el párrafo anterior.

CUARTA. Destino. 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 "Sitio"), para lo cual "EL CONCESIONARIO", a su cuenta y costo, llevará o ha llevado a cabo la instalación del "Sitio", de conformidad con la cláusula siguiente.

QUINTA. Instalación. "LA AGENCIA" en este acto otorga su consentimiento y conviene en otorgar todas las facilidades, dentro de su alcance y facultades para la realización de cualesquiera obras y demás actos que "EL CONCESIONARIO" considere necesarios, siempre que la infraestructura del "INMUEBLE" no se vea perjudicada, para cumplir con el Destino del presente Contrato, durante toda la vigencia del mismo, mediante solicitud de "EL CONCESIONARIO" y previa aceptación por escrito de "LA AGENCIA"; entre otros: construir, instalar, mantener y operar todo tipo de infraestructura activa e infraestructura pasiva de radiocomunicaciones (sea propia y/o de terceros, los cuales deberán estar plenamente autorizados por "EL CONCESIONARIO" y por "LA AGENCIA"), 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. Para efectos del presente párrafo, "EL CONCESIONARIO" deberá presentar previamente su solicitud a "LA AGENCIA" para su visto bueno y aprobación que entregará por escrito. "EL CONCESIONARIO" será el responsable de la tramitación, pago y gestión de los permisos necesarios para la construcción descrita en éste párrafo, de manera enunciativa, más no limitativa, construcción, instalación; los cuáles deberá exhibir previamente a "LA AGENCIA", y solo así ésta podrá emitir la aceptación de los mismos.

Asimismo, "EL CONCESIONARIO" 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, y siempre que sean autorizadas en los términos del párrafo anterior.

"LA AGENCIA" coadyuvará en todo momento con "EL CONCESIONARIO" a fin de que éste pueda tener derecho de paso continuo para acceder a la "SUPERFICIE CONCESIONADA" y la Infraestructura y Equipo de Telecomunicaciones que se encuentren sobre la misma, "LA AGENCIA" garantiza al Concesionario el libre acceso a la "FRACCIÓN" concesionada bajo los siguientes lineamientos, el mencionado derecho de paso y libre acceso se entiende concedido a favor de "EL CONCESIONARIO", sus empleados, contratistas y terceros autorizador por "EL CONCESIONARIO", siempre que estén plenamente identificados, será tanto para las personas citadas como para sus vehículos, reservándose "LA AGENCIA" el derecho de restringir el acceso a vehículos de "EL CONCESIONARIO" de conformidad con sus alcances y siempre que no haya evento alguno dentro del inmueble que no permita su ingreso, además deberá ser dentro de los horarios laborales de "LA AGENCIA", es decir, de lunes a viernes en un horario de 9.30 nueve horas y treinta minutos y hasta las 18:00 dieciocho horas; cuando "EL CONCESIONARIO" necesite acceso a las instalaciones fuera de estos horarios, podrá hacerlo solo con autorización previa por parte de "LA AGENCIA". Por otra parte, únicamente tratándose de casos de emergencia en el cual su Infraestructura y Equipos requieran atención urgente, "LA AGENCIA" garantiza el ingreso únicamente al personal previamente autorizado por "EL CONCESIONARIO", el cual deberá acudir con memorándum y debidamente identificado, además deberá existir previa notificación y aceptación de "LA AGENCIA", que deberá ser solicitada al número 3318176654. "EL CONCESIONARIO" se compromete a que su personal deberá presentarse al acceder a la "SUPERFICIE CONCESIONADA" con las medidas de seguridad necesarias, de manera enunciativa, más no limitativa: arnés, línea de vida, casco de seguridad, lentes de



seguridad, guantes de seguridad acordes a la labor a realizar, botas antiderrapantes, así como todas las medidas indispensables y necesarias.

"LA AGENCIA" coadyuvará en la medida de sus posibilidades con "EL CONCESIONARIO" a fin de que éste último pueda llevar a cabo la operación del "sitio", sin que sea "LA AGENCIA" responsable directa de la obtención de ningún permiso o licencia.

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 CONCESIONARIO" realice para la instalación del "Sitio" podrá, a elección de "EL CONCESIONARIO" quedar en beneficio del Inmueble, sin que por ello "LA AGENCIA" tuviese que pagar cantidad alguna, así como aquellas construcciones o instalaciones que por su naturaleza no pudieran ser removidas, como lo son refuerzos, columnas y/o cimentaciones, por lo que desde este momento "LA AGENCIA" acepta que los refuerzos, columnas y cimentaciones que se hayan construido en el Inmueble no podrán ser considerados como daños ocasionados al mismo, por tal motivo quedarán como parte inherente del inmueble. Lo anterior no se considerará bajo ninguna circunstancia como una prórroga del Contrato. Sin embargo, de considerarlo necesario "LA AGENCIA" se reserva el derecho de solicitar a "EL CONCESIONARIO" que retire las adecuaciones y dejar la "FRACCIÓN" en el estado en que se encontraba inicialmente, a su vez, "EL CONCESIONARIO" se obliga a dar cumplimiento a las solicitudes que en este sentido pueda emitir "LA AGENCIA".

"LA AGENCIA" hará lo posible, dentro de sus facultades, por no llevar a cabo modificaciones y obras en la "FRACCIÓN" o dentro del inmueble que obstaculicen o impidan el acceso a la "SUPERFICIE CONCESIONADA". Asimismo, "LA AGENCIA" proveerá la seguridad necesaria para el inmueble, sin embargo, cualquier daño o pérdida en la infraestructura y Equipo de Telecomunicaciones de "EL CONCESIONARIO", serán responsabilidad de "EL CONCESIONARIO", quién deberá contar con un seguro que garantice daños o pérdidas al mismo. "LA AGENCIA" garantizará la posesión pacífica y continua de la "SUPERFICIE CONCESIONADA" únicamente dentro de sus alcances y atribuciones.

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

1. "EL CONCESIONARIO" (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 CONCESIONARIO" 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. "LA AGENCIA", 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 de "EL CONCESIONARIO" con los requisitos mínimos de mantenimiento y dará al Inmueble el mantenimiento necesario para no poner riesgo la instalación, uso, operación, explotación, funcionamiento, aprovechamiento, mantenimiento y desmonte del "Sitio".

SEPTIMA. Acceso a las Instalaciones. Intervención de "EL CONCESIONARIO". "LA AGENCIA" permitirá durante la





vigencia del presente Contrato y bajo cualquier circunstancia, el acceso al Inmueble y a la "FRACCIÓN" a los representantes y empleados de "EL CONCESIONARIO", así como a las personas autorizadas por éste, previa identificación o escrito donde sean autorizados por "EL CONCESIONARIO", en los términos de la cláusula quinta que antecede.

OCTAVA. Propiedad. "LA AGENCIA" 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 de "EL CONCESIONARIO" y terceros con la autorización de éste, son y continuarán siendo propiedad de "EL CONCESIONARIO" y/o de tales terceros, pudiendo "EL CONCESIONARIO" (o quién éste designe) retirarlos en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, o con motivo de la terminación del mismo.

"LA AGENCIA" se obliga a coadyuvar con "EL CONCESIONARIO", entregándole la documentación que éste requiera y que "LA AGENCIA" pueda proporcionarle a fin de que éste pueda gestionar los permisos y licencias necesarios para la operación de la "SUPERFICIE CONCESIONADA".

NOVENA. Uso pacífico y continuo. "EL CONCESIONARIO" se obliga al uso pacífico de la "SUPERFICIE CONCESIONADA", y "LA AGENCIA" otorga el uso de la "Superficie Concesionada" y se compromete, dentro del alcance de sus facultades, a no estorbar o realizar acto alguno respecto del inmueble que pueda afectar a la "SUPERFICIE CONCESIONADA".

DÉCIMA. Compartición de Infraestructura, Cesión y Transmisión. "LA AGENCIA" reconoce que las actividades como empresa de "EL CONCESIONARIO" 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"; previa solicitud por escrito de "EL CONCESIONARIO", y aceptación por parte de "LA AGENCIA" a fin de otorgar su consentimiento expreso.

"LAS PARTES" establecen que para poder ceder o transmitir total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este Contrato, deberá existir previa solicitud y aceptación de "LAS PARTES", mediante el documento que corresponda.

DECIMOPRIMERA. Seguro. "EL CONCESIONARIO" 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 Concesionario por la operación del "Sitio", incluyendo su personal y terceros, el cual no podrá ser menor a \$5'000,000.00 (cinco millones de pesos 00/100 M.N.), y se obliga a proporcionar copia del mismo o certificado de aseguramiento a "LA AGENCIA", a la firma del presente Contrato. Se anexa copia de la póliza.

Adicionalmente, "EL CONCESIONARIO" deslinda a "LA AGENCIA" de cualquier responsabilidad que se pudiera generar por daños o pérdidas que la Infraestructura y Equipo de Telecomunicaciones pueda sufrir durante la vigencia del presente Contrato.

DECIMOSEGUNDA. Terminación Anticipada. "EL CONCESIONARIO" 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 a "LA AGENCIA" con al menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de terminación. En dicho caso "EL CONCESIONARIO" se obliga a retirar el "Sitio" y a desocupar la "FRACCIÓN" en la fecha fijada para la terminación del Contrato.

A su vez, "LA AGENCIA" podrá dar por terminado el presente Contrato, sin responsabilidad alguna y sin necesidad de declaración judicial, mediante escrito al Concesionario, con al menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de terminación.

"EL CONCESIONARIO" deberá cubrir la contraprestación 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.

DECIMOTERCERA. Pago de Impuestos, licencias y Servicios. El impuesto predial que cause el Inmueble y el impuesto sobre la renta que causen las contraprestaciones pactadas en este instrumento serán cubiertos por "LA AGENCIA". El Impuesto al Valor Agregado que causen las contraprestaciones será cubierto por "EL CONCESIONARIO" 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 "LA AGENCIA" será el único responsable de pagar cualquier cantidad y por cualquier concepto, que derive del servicio del suministro de agua, toda vez que "EL CONCESIONARIO" en ningún momento hará uso de dicho servicio, debido a la naturaleza de la instalación del "Sitio". Sin embargo, de ser necesario, "EL CONCESIONARIO" contratará a su cuenta y cargo, los servicios de luz que requiera para la operación de la Infraestructura, y deberá estar al corriente de los pagos que correspondan a los servicios contratados; en este sentido, de darse el supuesto contemplado en la cláusula anterior, "EL CONCESIONARIO" estará obligado a comprobar a "LA AGENCIA" que se encuentra al corriente de los pagos de servicios que pudiera haber contratado a su cuenta y cargo, de conformidad con el presente párrafo.

"EL CONCESIONARIO" se obliga a cubrir y tramitar los derechos, licencias y/o permisos necesarios por concepto de permisos de construcción para el caso de cualquier mejora que "EL CONCESIONARIO" realice a la "SUPERFICIE CONCESIONADA".

"EL CONCESIONARIO" será responsable, a su cargo y costo de la tramitación, y en su caso, mantener en vigor y efecto, durante la vigencia de este contrato y sus prórrogas, de haberlas, de todos los permisos, autorizaciones, licencias gubernamentales (ya sea estatal, federal o municipal), de manera enunciativa, la licencia a que hace referencia el artículo 81, fracción XVIII de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan; o permisos emitidos con instancias privadas que de conformidad con la legislación aplicable, deba obtener "EL CONCESIONARIO", para la debida operación, mantenimiento y actualización de la "SUPERFICIE CONCESIONADA" y la Infraestructura y Equipo de Telecomunicaciones, deberán ser tramitados y costeados por "EL CONCESIONARIO" y deberán ser presentados a "LA AGENCIA" a más tardar 30 treinta días naturales posteriores a la firma del presente Contrato.

DECIMOCUARTA. Responsabilidad Laboral. "EL CONCESIONARIO" y "LA AGENCIA" 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 tenga contratado y que trabaje para cada una de "LAS PARTES", o labore en el Inmueble o "FRACCIÓN", respectivamente.

DECIMOQUINTA. 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 y/o sus anexos, deberá establecerse mediante escrito debidamente firmado por ambas partes, el cual formará parte integrante de este Contrato.

DECIMOSEXTA. 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.

DECIMOSÉPTIMA. 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, según sea el caso:

- "EL CONCESIONARIO": [REDACTED]
- "LA AGENCIA": Calle Prolongación Mariano Bárcena sin número, Colonia Auditorio, en la ciudad de Zapopan, Jalisco. C.P. 45190.

Cada una de "LAS PARTES" conviene en notificar por escrito a la otra 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.

DÉCIMA OCTAVA.- Transparencia. Por su parte "EL CONCESIONARIO", manifiesta tener conocimiento de que "LA AGENCIA", como Organismo Público Descentralizado está sujeto a las disposiciones contenidas en la Legislación en materia de acceso a la información pública gubernamental, y que cuenta con diversas obligaciones, entre las que destacan la publicación de convenios, contratos y demás instrumentos jurídicos que celebra. En este contexto, "EL CONCESIONARIO" manifiesta su consentimiento expreso para que se dé al presente contrato la publicidad que la legislación invocada disponga, en las formas que la misma determine.

DÉCIMA NOVENA. Protección de datos personales. En caso de que "LAS PARTES", a efecto de dar cabal cumplimiento al objeto del presente, llegaren a tener acceso a datos personales cuya responsabilidad recaiga en la contraparte, por este medio se obligan a:

- (I) Tratar dichos datos personales únicamente para efectos del desarrollo de la colaboración entre las Partes;



Eliminados parcialmente 2 renglones, con fundamento legal en el artículo 28 fracción I, en relación con el artículo 7 fracción II de la LTIPEJ. En virtud de tratarse de información concerniente a datos personales.



- (II) Abstenerse de tratar los datos personales para finalidades distintas a las instruidas por la contraparte y/o el titular de los citados datos;
- (III) Implementar las medidas de seguridad de protección de datos personales conforme a la normatividad aplicable para cada una de ellas;
- (IV) Guardar confidencialidad respecto de los datos personales tratados;
- (V) Suprimir los datos personales objeto de tratamiento una vez terminada la colaboración correspondiente;
- (VI) Abstenerse de transferir o comunicar los datos personales, salvo que cuente con la autorización previa, expresa y por escrito de la parte sobre la que recae la responsabilidad de los mismos, y/o del titular de los datos personales o la comunicación de dichos datos obedezca a una orden de autoridad competente. En este último caso, la parte reveladora deberá informarlo a la contraparte previamente a la transferencia de los datos; y
- (VII) Tratar los datos personales a que tengan acceso, observando en todo momento para cada caso en particular, lo que para tal efecto establece la legislación estatal y federal en materia de privacidad y protección de datos personales, según corresponda.

VIGÉSIMA. Cumplimiento de las Leyes sobre la Lucha contra la Corrupción. "LAS PARTES" se comprometen a:

- a) Reconocen y garantizan que, en la fecha de entrada en vigor de este Contrato, ninguno de sus administradores, directores, empleados, agentes, o cualquier otra persona que actúe en su nombre, directa o indirectamente, han 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, 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, relacionados de alguna forma con el presente Contrato;
- b) Reconocen y garantizan que, en la fecha de entrada en vigor de este Contrato, han adoptado todas las medidas razonables para evitar que terceras personas sujetas a su control o influencia determinante, o actuando en su nombre, 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 Contrato;
- c) Cumplir, íntegramente y en todo momento, en relación con y durante la vigencia del presente Contrato (incluso respecto de la adquisición de 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.

En la medida que así lo permita la legislación vigente, "LAS PARTES" se indemnizarán y mantendrán indemnes entre sí 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 por parte de una de ellas de sus obligaciones en virtud de la presente cláusula.

VIGÉSIMA PRIMERA. Jurisdicción y Competencia. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, en





caso de controversia, "LAS PARTES" se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, con sede en la ciudad de Zapopan, Jalisco, que serán los únicos competentes para conocer de cualquier juicio o reclamación derivado del presente documento, renunciando "EL CONCESIONARIO" a cualquier fuero que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

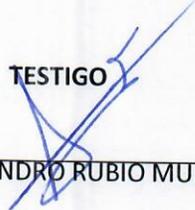
Enteradas "LAS PARTES", lo firman de conformidad en la Ciudad de Zapopan, Jalisco, el día 01 de septiembre de 2020 dos mil veinte.

"LA AGENCIA"
AGENCIA ESTATAL DE ENTRETENIMIENTO DE
JALISCO



MTRO. AGUSTÍN SILVA GUERRERO.
DIRECTOR GENERAL

TESTIGO



ING. ALEJANDRO RUBIO MUÑOZ

"EL CONCESIONARIO"
OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE
C.V.



LIC. LUIS GODÍNEZ MENDOZA
APODERADO



ING. MARCIAL RAFAEL LÓPEZ DE LUNA
APODERADO

TESTIGO



LIC. MÓNICA GARCÍA RAMOS





ANEXO "A"

1. **Ubicación de la "FRACCIÓN"**: En el Inmueble se localiza la fracción de **azotea de 150 M2** (ciento cincuenta metros cuadrados) y con las coordenadas en sistema Decimales siguientes; **20.73219° (Latitud) - 103.3478° (Longitud)**, además de la Servidumbre de Paso que incluye el camino de acceso y la canalización subterránea y/o postería necesaria desde la calle hasta la fracción arrendada que en conjunto son el objeto del presente Contrato y sobre la cual, "LA AGENCIA" manifiesta que no existe restricción alguna para otorgar su uso y goce temporal. Para los efectos del presente Contrato se le denominará como la "SUPERFICIE CONCESIONADA" o "FRACCIÓN". Un croquis identificando la "FRACCIÓN" se agrega como Anexo "B" al presente Contrato.

2. **Vigencia inicial del Contrato**: El presente Contrato tendrá una vigencia que inicia el **01 uno de septiembre de 2020 dos mil veinte** y concluirá el **01 uno de diciembre de 2024 dos mil veinticuatro**.

3. **Contraprestación**: La contraprestación mensual será la cantidad de **\$17,774.76 (Diecisiete mil setecientos setenta y cuatro pesos 76/100 M.N.) más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado**. Dicha contraprestación 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 que publique el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) en el Diario Oficial de la Federación o el índice que lo sustituya, correspondiente al periodo de los 12 meses anteriores a aquel en que proceda dicho incremento; 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.

"LAS PARTES" convienen que de no conocerse el índice del periodo señalado, será el que corresponda al periodo de los últimos 12 (doce) meses conocidos o publicados o el número de meses conocidos o publicados correspondientes para el primer incremento.

"LAS PARTES" acuerdan que la contraprestación mensual pactada en el párrafo precedente, será pagada por "EL CONCESIONARIO" a "LA AGENCIA" por periodos de **trimestrales adelantados**, dentro de los primeros 10 días hábiles a que inicie cada periodo.

Las modificaciones en la contraprestación que en su caso lleguen a producirse, se harán sin necesidad de aviso previo y sin que sea necesario celebrar en cada caso convenio modificatorio alguno, bastando como aviso al Concesionario, el incremento anual en la factura del mes de enero que expida "LA AGENCIA". Al importe de la contraprestación 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 CONCESIONARIO" realizará las retenciones que aplicasen conforme a la legislación aplicable.

4. **Lugar y forma de Pago de la Contraprestación**: Las partes acuerdan que la



contraprestación será pagada por "EL CONCESIONARIO" a "LA AGENCIA", mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta CLABE: **014320655073333142**, de la institución bancaria denominada **Santander**, Titular: **Agencia Estatal de Entretenimiento de Jalisco**.

En cumplimiento a lo dispuesto en los términos establecidos en este contrato "LA AGENCIA", conviene desde este momento que para el caso de no entregar los recibos de pago de la contraprestación debidamente requisitados por las leyes fiscales vigentes a favor de "EL CONCESIONARIO", este último se encontrará facultado para retener los pagos por concepto de contraprestación, y le informará a "LA AGENCIA" del error, para que ésta lo subsane dentro de 3 días hábiles, el tiempo de subsanación no se entenderá como incumplimiento a la obligación de pago.



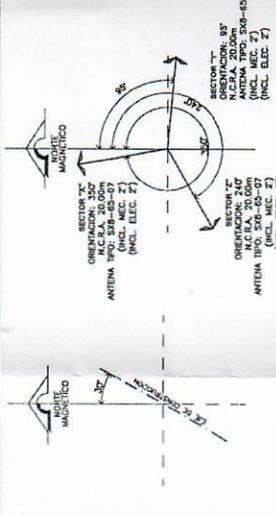
NOTAS GENERALES

1. APLICACIONES EN METROS.
2. NIVELES EN METROS.
3. SE TRABAJA ESTE PROYECTO CONJUNTAMENTE CON LOS PLANOS ESTRUCTURALES, ELECTRICOS, SISTEMAS TIERRAS Y FIBRA OPTICA CORRESPONDIENTES.
4. LAS OPERACIONES DE LOCALIZACION EN ESTE PROYECTO SE REALIZAN CONFORME SE INDICA EN LOS PLANOS DE LOCALIZACION.
5. SE VERIFICARON LAS COTAS DE LOS PUNTOS DE NIVELACION EN ESTE PROYECTO CON CONTRATISTAS ANTES DE INICIAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCION.
6. CONSTRUCCION DE MANTI, AUTOPROTECTOR DE 5.00 mts.
7. SE REALIZAN LAS OPERACIONES DE LOCALIZACION EN ESTE PLANO ESTAN REFERIDAS AL NORTE MAGNETICO.
8. SE COLOCARON 3 SECTORES CON LAS SIGUIENTES ORIENTACIONES:

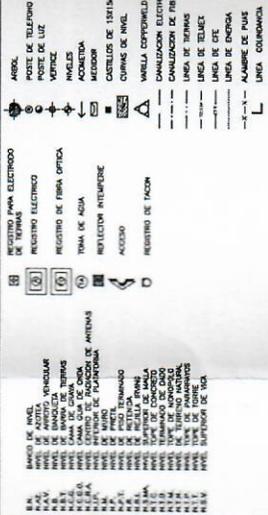
SISTEMA UNITS 850
 SECTOR "X" = 3507
 ANTENA 1 P7A. MOD. 306-65-07
 SECTOR "Y" = 1927
 ANTENA 1 P7A. MOD. 306-65-07
 SECTOR "Z" = 2407
 ANTENA 1 P7A. MOD. 306-65-07
 ANTENA 2 P7A. MOD. 306-65-07

10. SE RESERVA ENLACE PROPIO.

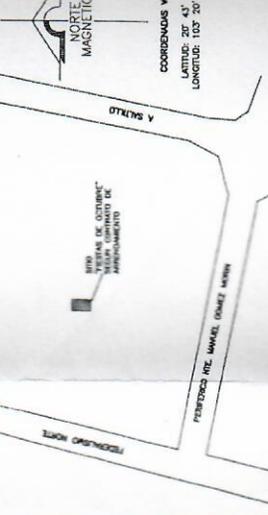
DIAGRAMA DE N.C.R.A.



ORIENTACION UNITS 850



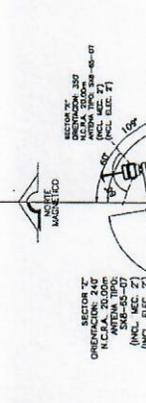
CROQUIS DE LOCALIZACION



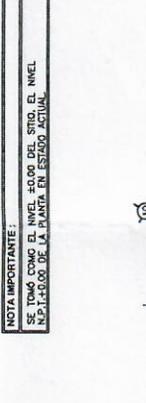
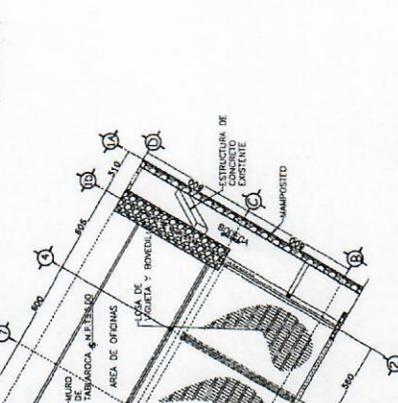
COORDENADAS WGS84
 LATITUD: 20° 43' 53.9" N
 LONGITUD: 103° 20' 30.3" W

PROYECTO: JLS3209UB850
 FECHA: 11 DE OCTUBRE 11
 OPERADORA DE SITIOS MEXICANOS S.A. DE C.V.

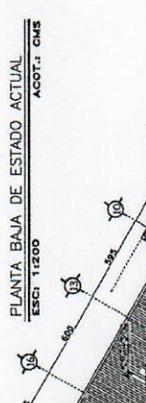
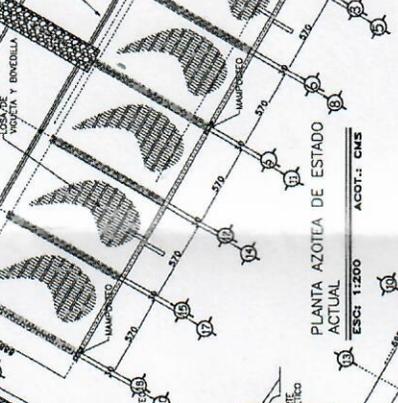
PROYECTO ARQUITECTONICO
 ASBUILT



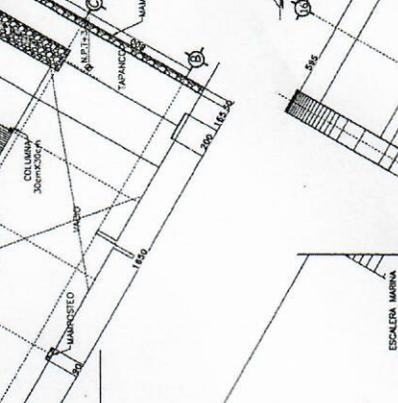
ORIENTACION DE ANTENAS N.C.R.A.+20.00



PLANTA AZOTEA DE ESTADO ACTUAL



PLANTA AZOTEA DE ESTADO ACTUAL



PLANTA AZOTEA DE ESTADO ACTUAL

