



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. **JOSÉ ALFONSO MARTÍNEZ SUÁREZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL **"INMUEBLE"** OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO **"EL ARRENDADOR"**, Y POR LA OTRA, LA EMPRESA PARAESTATAL **TELEVISIÓN METROPOLITANA, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA POR SU APODERADO GENERAL, EL **LIC. MIGUEL ÁNGEL RANGEL GARAY**, SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO **"EL ARRENDATARIO"**; Y A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ **"LAS PARTES"**, MISMAS QUE SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara **"EL ARRENDADOR"**:

- 
- a) Que es propietario del **"INMUEBLE"** objeto del presente contrato de arrendamiento: ubicado en la Calle Guadalupe Victoria, Número 65, Colonia Lomas de San Lorenzo Tezonco, Alcaldía Iztapalapa, C.P. 09780, Ciudad de México, según se acredita con la escritura pública número XXXXXXXXX, de fecha XXXXX otorgada ante la fe del notario público número XX del antes Distrito Federal, hoy Ciudad de México Lic. Jorge Fernando Caraza Pinto.
 - b) Baja protesta de decir verdad, que no existe impedimento legal alguno para arrendar el **"INMUEBLE"** objeto del presente contrato ni para ocuparlo.
 - c) Que es su deseo otorgar la posesión del **"INMUEBLE"** objeto materia del presente contrato;
 - d) Que tiene el registro federal de contribuyentes; número XXXXXXXXXX.
 - e) Que manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no desempeña empleo, cargo o comisión en la Administración Pública o en los Poderes Legislativo y Judicial Federales, ni en los organismos a los que la Constitución otorga autonomía. ni se encuentra inhabilitado para el servicio público federal.
- 



- f) Que bajo protesta de decir verdad, manifiesta estar enterado de las obligaciones de transparencia que rigen la relación contractual con **Televisión Metropolitana, S.A de C.V.**, de conformidad con la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2025, por lo que manifiesta su anuencia de suscribir una versión publicable, la cual no contiene datos personales como son: número de identificación oficial, Registro Federal de Contribuyentes, nacionalidad, así como domicilio particular, lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones en materia de transparencia en términos de las disposiciones legales aplicables; y,
- g) Que para los efectos de este contrato señala como su domicilio el ubicado en:
XX
XX.

II. Declara **"EL ARRENDATARIO"**:

- a) Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, mediante escritura pública número **54,712**, de fecha 16 de noviembre de 1990. otorgada ante la fe del notario público número 74 del Distrito Federal, Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, y que se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil número **138,037**, de fecha 7 de diciembre de 1990; que por escritura número **77,189**, de fecha 10 de noviembre de 1993. otorgada ante la fe del notario público número 9 del Distrito Federal, Lic. José Ángel Villalobos Magaña, e inscrita en el Registro Público de Comercio del D.F. bajo el folio mercantil número 138,037, de fecha 3 de enero de 1994. y en virtud de la participación del Gobierno Federal en la sociedad se modificaron sus estatutos y se integró como empresa de participación estatal, conforme a lo dispuesto por el artículo 46 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal: que por escritura número **9,429** de fecha 26 de enero de 2010. otorgada ante la fe del notario público 210 del Distrito Federal el Lic. Ricardo Cuevas Miguel, se establece la reforma a los estatutos sociales, que por escritura número **10,464** de fecha 23 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del notario público 210 del Distrito Federal el Lic. Ricardo Cuevas Miguel. se establece la reforma total a los estatutos sociales; y que por escritura número **84,550**, de fecha 20 de julio de 2012, otorgada ante la fe del notario público 22 del Distrito Federal, Lic. Luis Felipe

AS:
CO:
APROBADO



Morales Viesca, actuando como asociado del Lic. José Ángel Fernández Urla, Titular de la notaría número 217 y en el Protocolo de la notaría número 60, cuyo Titular es el Lic. Francisco de P. Morales Díaz, se hizo constar: a) la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas. b) la reforma a la Cláusula Sexta de los Estatutos Sociales derivada del aumento de capital en la parte fija y c) el aumento de capital en su parte variable de televisión Metropolitana" Sociedad Anónima de Capital Variable, que resultan de la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas;

- b) Que tiene por objeto social, entre otros, el operar como concesionaria de estaciones y canales de radio y televisión así como llevar a cabo los trámites y gestiones para obtener dichas concesiones; la producción, distribución, representación, compraventa y arrendamiento de programas de radio y televisión; la emisión de señales que pueden ser visuales, auditivas o de cualquier otro tipo a través de ondas electromagnéticas de radio y televisión, la prestación de asesorías y servicios técnicos relacionados con el radio y la televisión y la publicidad comercial, la adquisición, arrendamiento de **"INMUEBLE"** y demás actos necesarios para el establecimiento de estudios de radio y televisión, estudios de producción y edición, y las demás instalaciones necesarias para la transmisión de ondas electromagnéticas de radio y televisión, oficinas y bodegas de In sociedad, la ejecución, celebración y realización de toda clase de actos, convenios y contratos, ya sean civiles, mercantiles o de cualquier otra naturaleza, que sean convenientes, necesarios o que de alguna manera se relacionen con su objeto social;
- c) Que de acuerdo con la escritura número **72,519**, de fecha 11 diciembre de 2024, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio, Titular de la notaría número 218 de la Ciudad de México, se hace constar que el **Lic. Miguel Ángel Rangel Garay, en su carácter de Subdirector General de Administración y Finanzas**, es su apoderado general y cuenta con las facultades necesarias para la celebración del presente contrato, mismas que no le han sido revocadas ni limitadas a la fecha;
- d) Que celebra el presente contrato en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y de su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables;

- e) Que para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal número **32201** debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como se desprende del oficio de suficiencia presupuestaria número **000178**, con folio de autorización **3220170CE-10**, de fecha 25 de marzo de 2025, emitido por la Dirección de Finanzas.;
- f) Que cuenta con el dictamen de justipreciación de renta del **"INMUEBLE"** objeto del presente contrato, emitido por el Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales con el **número genérico XXXXXXXXXXXXX**, **número secuencial XXXX**, de fecha de emisión **XXXXXXXXXX**; y,
- g) Que para los efectos derivados de este instrumento, señala como domicilio el ubicado en **Calle Atletas, Número 2, Edificio "Pedro Infante", (interior de Estudios Churubusco Azteca), Colonia Country Club, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04210, Ciudad de México.**

III. Declaran **"LAS PARTES"**:

- a) Que el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- b) Que es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" conviene en arrendar a **"EL ARRENDATARIO"** el **"INMUEBLE"** ubicado en la **Calle Guadalupe Victoria, Número 65, Colonia Lomas de San Lorenzo Tezonco, Alcaldía Iztapalapa, C.P. 09780, Ciudad de México**, con una superficie rentable de 428.52 metros cuadrados, en lo sucesivo el **"INMUEBLE"**.

SEGUNDA.- "EL ARRENDADOR" se obliga a entregar a **"EL ARRENDATARIO"** el **"INMUEBLE"** en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido.





TERCERA.- **"LAS PARTES"** convienen que el **"INMUEBLE"** arrendado se usará para almacenaje (bodega).

"EL ARRENDADOR" se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del **"INMUEBLE"** arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

"EL ARRENDADOR" autoriza a **"EL ARRENDATARIO"** para permitir a terceros el uso parcial del **"INMUEBLE"**, a título gratuito u oneroso, sin que **"EL ARRENDADOR"** tenga derecho de pago de contraprestación alguna por este concepto.

CUARTA.- **"EL ARRENDADOR"** hará las reparaciones necesarias para conservar el **"INMUEBLE"** arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, incluidas las de elevadores, escaleras de emergencia y de servicio, vidrios, cisternas, bombas de agua, tinacos, hidrantes, tomas siamesas, sistema de aire acondicionado o lavado, en su caso.

"LAS PARTES" convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de **"EL ARRENDATARIO"**, ésta quedará autorizada para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores, previo acuerdo del presupuesto correspondiente.

"EL ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL ARRENDATARIO"** por los defectos o vicios ocultos del **"INMUEBLE"**.

QUINTA.- **"EL ARRENDADOR"** expresa su conformidad para que **"EL ARRENDATARIO"** lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el **"INMUEBLE"** arrendado. Para la penalización de cualquier otra obra, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a solicitar por escrito la aprobación de **EL ARRENDADOR**.

"EL ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de **"EL ARRENDADOR"**.

Se entenderá por mejoras, los trabajos de mantenimiento a los acabados y a las instalaciones, se entenderá por adaptaciones, a las modificaciones a los espacios, acabados e instalaciones, para adecuarlos a las necesidades

específicas de **"EL ARRENDATARIO"**, sin alterar las características esenciales del **"INMUEBLE"**, (estructura, instalaciones y equipos propios); se entenderá por instalaciones para equipos especiales, cuando se trate de alimentaciones o fluidos independientes a las instalaciones originales del **"INMUEBLE"**.

SEXTA.- "EL ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al **"INMUEBLE"** arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483 fracción VI, y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

"EL ARRENDADOR" se compromete a realizar las acciones tendientes a asegurar el **"INMUEBLE"** frente a cualquier riesgo que pudiera sufrir el mismo en términos de ésta Cláusula. En este caso, **"EL ARRENDATARIO"** tendrá la obligación de notificarle, por cualquier medio, a **"EL ARRENDADOR"** cualquier siniestro que ocurra en el **"INMUEBLE"** dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a que se presente.

Para el caso de siniestros no imputables a **"EL ARRENDATARIO"**, **"EL ARRENDADOR"** la autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de **"EL ARRENDATARIO"** así convenga a sus intereses, **"LAS PARTES"** convienen en que, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el **"INMUEBLE"**, el contrato quedará rescindido automáticamente.

SÉPTIMA.- "EL ARRENDATARIO", se obliga a realizar las acciones necesarias tendientes a asegurar los bienes que se almacenen temporal o definitivamente en el **"INMUEBLE"** frente a cualquier riesgo que pudieran sufrir, aún los derivados de caso fortuito o fuerza mayor.

"EL ARRENDADOR" no se hace responsable de los daños o pérdidas sufridos en vehículos, bienes muebles y, en general, en el patrimonio de **"EL ARRENDATARIO"**, durante la ocupación o desocupación del **"INMUEBLE"**, ni durante el tiempo que dure su estancia en el mismo. **"EL ARRENDATARIO"** es la única responsable de tomar las medidas necesarias para la seguridad de sus bienes durante la vigencia del presente contrato y para ello, **"EL ARRENDADOR"** autoriza la modificación o cambio de las cerraduras o la combinación de las mismas y que sirvan para dar acceso al **"INMUEBLE"** objeto del presente instrumento.





OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO" conviene en pagar a **"EL ARRENDADOR"**, la cantidad de **\$81,583.59 (OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 59/100 M.N.)** incluido el Impuesto al Valor Agregado, mismos que se realizarán a través de 3 (tres) mensualidades que comprenden la vigencia del presente contrato por la cantidad de **\$27,194.53 (VEINTISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 53/100 M.N.)** con I.V.A. incluido.

NOVENA.- "EL ARRENDATARIO" realizará el pago en Moneda Nacional dentro de los 20 días naturales contados a partir de la entrega de la factura respectiva en el Departamento de Adquisiciones y Servicios Generales, previa entrega y aceptación del presente arrendamiento conforme a los términos del contrato, siempre y cuando la documentación se encuentre correcta. En caso contrario, **"EL ARRENDATARIO"** en un plazo de tres días hábiles notificará a **"EL ARRENDADOR"** y le devolverá la factura con el objeto de que realice la corrección y reinicie el trámite. El pago se efectuará de manera electrónica o través del Sistema Integral de Administración Financiera Federal (SIAFF), establecido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por lo que los pagos se realizarán directamente por la Tesorería de la Federación en la cuenta bancaria de **"EL ARRENDADOR"**, por lo que éste acepta proporcionar los datos bancarios correspondientes, **"EL ARRENDADOR"** también podrá ejercer dicho pago mediante la modalidad de Cadenas Productivas, sujetándose a los lineamientos y procedimiento establecido por Nacional Financiera y la participación de los Intermediarios Financieros existentes en la cadena.

Si **"EL ARRENDATARIO"** no efectúa el pago correspondiente, a solicitud de **"EL ARRENDADOR"** deberá pagar gastos financieros conforme al procedimiento establecido en el Código Fiscal de la Federación como si se tratara del supuesto de prórroga para el pago de créditos fiscales. Dichos pagos se calcularán sobre las cantidades no pagadas y se computarán por días naturales desde que se venció el plazo pactado, hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de **"EL ARRENDADOR"**.

En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** haya efectuado el pago a **"EL ARRENDADOR"** éste tendrá diez días hábiles para inconformarse sobre cualquier aspecto del mismo; transcurrido dicho plazo sin que se presente reclamación alguna, el pago se considerará definitivamente aceptado y sin derecho a ulterior reclamación.

DÉCIMA.- El pago de los gastos que se originen por concepto de agua potable, energía eléctrica y teléfono, serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA

PRIMERA.- La vigencia del presente contrato será a partir del **01 de abril al 30 de junio de 2025.**

En el caso de que, al término de la vigencia del contrato, ambas partes convengan la continuidad en la ocupación del **"INMUEBLE"** objeto del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en los **"LINEAMIENTOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE "INMUEBLE"** así como en lo dispuesto en la **"POLÍTICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO"** vigentes a la fecha.

DÉCIMA

SEGUNDA.- **"LAS PARTES"** convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del **"INMUEBLE"** cambien de adscripción.

DÉCIMA

TERCERA.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

DÉCIMA

CUARTA.- El presente contrato se podrá dar por terminado sin responsabilidad alguna para **"LAS PARTES"**, siempre y cuando se notifique de forma fehaciente a la otra parte con cuando menos un mes de anticipación a la fecha en que se desocupar el bien **"INMUEBLE"**, debiendo en este último caso firmarme un acta de entrega recepción.

DÉCIMA

QUINTA.- A la terminación o rescisión de este contrato, **"EL ARRENDATARIO"** cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

DÉCIMA

SEXTA.- **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a devolver el **"INMUEBLE"** a **"EL ARRENDADOR"** con el deterioro natural causado por el uso.





DÉCIMA

SÉPTIMA.- El presente contrato podrá rescindirse por la siguiente causa, sin responsabilidad para **"EL ARRENDATARIO"**, por tratarse de una empresa paraestatal:

- a) Por el incumplimiento de **"EL ARRENDADOR"** a otorgar el uso, goce y disfrute de manera pacífica del **"INMUEBLE"** materia del presente contrato.

DÉCIMA

OCTAVA.- **"EL ARRENDADOR"** podrá rescindir sin declaración judicial el presente contrato por cualquiera de los siguientes motivos:

- a) En forma inmediata por la falta de pago oportuno de **"EL ARRENDATARIO"** por concepto de renta en las condiciones y términos establecidos en el presente contrato a cargo de éste:
- b) El incumplimiento de **"EL ARRENDATARIO"** a las obligaciones establecidas a su cargo, en el presente contrato.

DÉCIMA

NOVENA.- Toda la información que se genere con motivo de la celebración y cumplimiento del presente contrato deberá ser tratada por **"LAS PARTES"** de conformidad con la normatividad aplicable en las materias de Transparencia y Acceso a la información Pública, así como la de Protección de Datos Personales.

VIGÉSIMA.- **"LAS PARTES"** convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

VIGÉSIMA

PRIMERA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, **"LAS PARTES"** se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

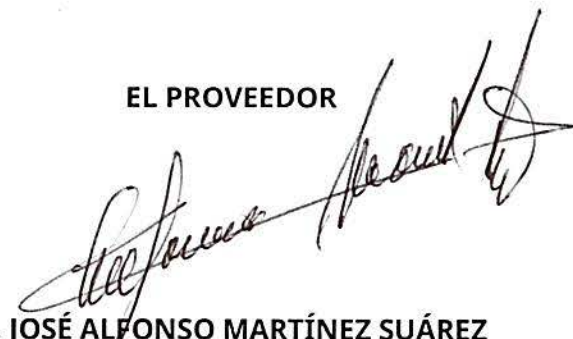


El presente contrato de arrendamiento se firma el día **01 de abril de 2025**, en cinco tantos y una versión publicable en la Ciudad de México

**TELEVISIÓN METROPOLITANA,
S.A. DE C.V.**


**LIC. MIGUEL ÁNGEL RANGEL GARAY
APODERADO GENERAL**

EL PROVEEDOR


C. JOSÉ ALFONSO MARTÍNEZ SUÁREZ

DE LA ELABORACIÓN REALIZADA POR LA DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS, SE DESPRENDE QUE EL PRESENTE CONTRATO CUMPLE CON LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN LA LEY FEDERAL DE PRESUPUESTO Y RESPONSABILIDAD HACENDARIA Y DE SU REGLAMENTO, DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES Y DEMÁS DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES, POR LO QUE LOS COMPROMISOS SUSTANTIVOS QUE SE ASUMAN CON SU CELEBRACIÓN, SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL ÁREA CONTRATANTE, LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS PERTENECE AL CONTRATO QUE CELEBRAN EL **C. JOSÉ ALFONSO MARTÍNEZ SUÁREZ** Y LA EMPRESA **TELEVISIÓN METROPOLITANA, S.A. DE C.V. (CANAL 22**

