



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU RECTOR, EL M.E. LUIS ALBERTO FIERRO RAMÍREZ, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA UNIVERSIDAD", POR OTRA PARTE, LA OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C., REPRESENTADA POR SU DIRECTORA GENERAL Y APODERADO LEGAL, LA M.F. MA. DE LA LUZ ESTRADA RAMÍREZ, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA OPERADORA", Y POR OTRA PARTE, EL C. JUAN CARLOS VIVÓ PRIETO, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL COMPRADOR", CONJUNTAMENTE DENOMINADAS "LAS PARTES", LOS CUALES SE SUJETÁN DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

#### ANTECEDENTES

PRIMERO. En fecha 19 de enero de 2010, "LA OPERADORA" y CLUB DE FÚTBOL MONTERREY RAYADOS, S.A. DE C.V., celebraron un Contrato de Cesión de Derechos, en lo sucesivo "EL CONTRATO", con el objeto de que este cediera, mediante compraventa, con carácter definitivo, en favor de OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C., con todos los derechos y obligaciones que se derivan de los mismos, la franquicia o derechos federativos de afiliación denominados "Rayados de Monterrey", que ha venido participando en la Rama de la Segunda División Profesional de la Federación Mexicana de Fútbol Asociación, A.C., bajo el nombre de "Universidad Autónoma de Chihuahua".

SEGUNDO. En fecha 25 de octubre de 2015, el Consejo de Directores de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA, en lo sucesivo "LA UNIVERSIDAD", acordó otorgar en comodato por 8 años, la cancha de fútbol soccer ubicada en el Campus II mediante la celebración de un Convenio de Concertación de Acciones para la operación del Centro de Formación UACH-Santos, en lo sucesivo "EL CENTRO".

TERCERO. En fecha 18 de enero de 2016, "LA UNIVERSIDAD" y "EL COMPRADOR" celebraron un Convenio de Concertación de Acciones, en lo sucesivo "EL CONVENIO", con el objeto de establecer las bases para desarrollar y operar el Centro de Formación UACH-Santos, en lo sucesivo "EL CENTRO", mismo que tendría como objetivo formar deportistas y ciudadanos socialmente responsables, con el compromiso de preservar, conservar y fomentar la práctica de los valores promovidos por "LA UNIVERSIDAD", mediante la implementación de un esquema deportivo que los proyectara a un nivel profesional, guiándolos al mismo tiempo a concluir una formación académica.

CUARTO. En fecha 4 de junio de 2019, "LA UNIVERSIDAD" y "EL COMPRADOR" celebraron un Convenio Modificador de "EL CONVENIO", con el objeto de modificar, entre otras cosas, la vigencia, acordando la ampliación hasta el 17 de noviembre de 2025.

QUINTO. En la Cláusula Segunda de "EL CONVENIO" se estableció lo siguiente:

H

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right side of the page, including a large circle and the name "G. F. V. P." written vertically.



Handwritten mark resembling a stylized 'A' or '7' in the top right corner.

SEGUNDA.- ALCANCE DEL OBJETO.

- a) "LA UNIVERSIDAD" proporcionará las instalaciones para el establecimiento y operación de "EL CENTRO", las cuales serán habilitadas con equipo e infraestructura para un mejor funcionamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo A, mismo que debidamente suscrito por las partes, formará parte integrante del presente instrumento.

*El costo del equipamiento contemplado en el párrafo que antecede será cubierto en su totalidad con recursos proporcionados por "ACADEMIA SANTOS CHIHUAHUA", con excepción de lo relativo a la instalación de la cerca que delimitará "EL INMUEBLE", así como la instalación de iluminación del mismo, por lo que dicho costo será cubierto por "LA UNIVERSIDAD".*

*Adicionalmente a lo contemplado en el Anexo A, las partes son conformes en que "ACADEMIA SANTOS CHIHUAHUA" podrá instalar gradas dentro de "EL INMUEBLE", siempre y cuando no medie oposición expresa por parte de "LA UNIVERSIDAD".*

- b) ...
- c) La operatividad y administración de "EL CENTRO" estará a cargo de "ACADEMIA SANTOS CHIHUAHUA", de conformidad con sus esquemas deportivos y administrativos.

DECLARACIONES

I.1 Que es un organismo público descentralizado del Estado, dotado de personalidad propia y plena capacidad jurídica, de conformidad con el Artículo 1º de la Ley Orgánica de la Universidad Autónoma de Chihuahua, aprobada por la Sexagésima Primera Honorable Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en su Decreto 953/07 II P.O., publicado el 27 de junio de 2007 en el Periódico Oficial del Estado.

I.2 Que tiene por objetivo entre otros: impartir educación superior para formar profesionistas, investigadores y técnicos que contribuyan al desarrollo social, económico y cultural del Estado y de la Nación; proporcionando a sus miembros una sólida formación integral orientada por los valores más elevados del hombre; la justicia y la solidaridad social, el respeto a la pluralidad de las ideas, el sentido de servicio, el conocimiento científico y filosófico y la superación permanente: fomentando y realizando labores de investigación mediante servicios prestados a la colectividad; coadyuvando con organismos públicos, sociales y privados en las actividades dirigidas a la satisfacción de necesidades sociales, especialmente las de carácter educativo.

I.3 Que el Rector participa en el presente instrumento en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 19 y 23, fracciones III y IV de la Ley Orgánica de la Universidad Autónoma de Chihuahua, debido a que es el Representante Legal de la Universidad y le corresponde ejercer las facultades de mandatario general de la Universidad para pleitos y cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula de tal naturaleza conforme a la Ley; así como, celebrar todo tipo de convenios y contratos para el cumplimiento de los fines de esta institución, con las limitaciones que se deriven de la Ley y sus Reglamentos.

I.4 Que el M.E. LUIS ALBERTO FIERRO RAMÍREZ acredita su personalidad como Rector con las actas del Consejo Universitario números 541 y 552, de fechas 29 de agosto y 05 de octubre, ambas del año 2016, mediante las cuales se hace constar la elección y toma de protesta como Rector por el período comprendido de 2016 al año 2022.

Vertical handwritten notes on the right margin: "I-OC", "2022", "I-OC", and a signature.



Handwritten mark resembling a stylized 'X' or signature.

I.5 Que es socia mayoritaria de "LA OPERADORA" e integra el Consejo de Administración de esta.

I.6 Que para el presente convenio, señala como domicilio legal el ubicado en la calle Escorza No. 900 Col. Centro, C.P. 31000, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

II.- DECLARA "LA OPERADORA":

II.1 Que es una sociedad civil debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas, según consta en la Escritura Pública número 24,320 de fecha 21 de abril del año 2005, pasada ante la fe del Notario Público No. 10, Lic. Luis Arturo Calderón Trueba, en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la inscripción 39, folio 83, del Libro 94, sección IV.

II.2 Que acredita el cambio de denominación social de "OPERADORA DEPORTIVA UNIVERSITARIA S.C." a "OPERADORA UNIVERSITARIA S.C." mediante Escritura Pública número 40,786, del volumen 1,778 otorgada ante la fe del Notario Público No. 10 en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua, Lic. Luis Arturo Calderón Trueba, de fecha 25 de septiembre del año 2014.

II.3 Que tiene por objeto entre otros, prestar o contratar servicios profesionales, académicos, técnicos, consultivos, de asesoría, de investigación, desarrollo e innovación, gestión de esquemas de financiamiento al desarrollo de la productividad y la competitividad y/o de cualquier otra índole, así como celebrar los contratos o convenios para la realización de estos fines con organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros.

II.4 Que comparece en este acto a través de su Directora General y Apoderada Legal, la M.F. MA. DE LA LUZ ESTRADA RAMÍREZ, quien cuenta con amplias facultades para suscribir el presente instrumento, acreditando su personalidad mediante Escritura Pública número 5,718, Volumen 210, de fecha 3.31 de agosto de 2020, otorgada ante la fe de la Lic. Cynthia Margarita Aguilar Caballero, Aspirante al Ejercicio del Notariado, Notaria Auxiliar de la Notaría Pública Número Diez, para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario por separación de su titular, Lic. Luis Calderón de Anda, Notario Público N. 10.

II.5 Que es propietaria de la Franquicia de Segunda División de un equipo de fútbol soccer, en lo sucesivo "LA FRANQUICIA", acreditándolo con "EL CONTRATO" y factura número FAC 37, de fecha 22 de junio de 2011, expedida a su favor por Club de Fútbol Monterrey, S.A. de C.V.

II.6 Que para efectos del presente contrato, señala como domicilio legal el ubicado en el Circuito Universitario No.1 Interior 14, Colonia Residencial Universidad, C.P. 31125, Chihuahua.

III.- DECLARA "EL COMPRADOR":

III.1 Que es una persona física con actividad empresarial, de nacionalidad mexicana, con fecha de nacimiento el 19 de agosto de 1972, originario de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, dotado con capacidad jurídica para contratar y obligarse en términos del

Vertical handwritten notes on the right margin: "FAC 37", "2011", "FAC", "G.", "Handwritten signature/initials".



presente contrato, con clave de Registro Federal de Contribuyentes VIPJ7208194H9 y Clave Única de Registro de Población VIPJ720819HCHVRN01 y se identifica con Credencial de Elector número 0754020409992.

III.2 Que para efectos del presente contrato, señala como su domicilio legal el ubicado en calle Pisa, número 3924, Fraccionamiento Villa Toscana, C.P. 31115, y/o Hacienda de los Morales, número 9501 143, Residencial Pedregal de San Ángel, C.P. 31216; ambos de esta ciudad de Chihuahua.

#### IV.- DECLARAN AMBAS PARTES:

ÚNICO.- Que leídas las anteriores declaraciones, reconocen mutuamente la personalidad que ostentan y manifiestan estar de acuerdo en obligarse, conviniendo en celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes:

#### CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO. El objeto del presente convenio consiste en la promesa de que hacen "LA OPERADORA", como propietaria de "LA FRANQUICIA" y "LA UNIVERSIDAD", como socia mayoritaria de "LA OPERADORA", de vender "LA FRANQUICIA" a "EL COMPRADOR", acordando que se tomará en cuenta el monto total de la inversión realizada a la fecha por "EL COMPRADOR" de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Segunda de "EL CONVENIO".

SEGUNDA.- PRECISIÓN DEL OBJETO. Para efectos de lo anterior, "LA UNIVERSIDAD" y "LA OPERADORA" manifiestan su compromiso de no enajenar "LA FRANQUICIA" a ningún otro tercero hasta en tanto no se realicen los avalúos correspondientes y se concilien los montos a pagar.

TERCERA.- CONTRATO DE COMPRAVENTA. Las partes acuerdan que una vez conciliados los montos a pagar y una vez emitidas las autorizaciones correspondientes y realizados los trámites administrativos necesarios al interior de "LA OPERADORA", se celebrará el respectivo Contrato de Compraventa; salvo que las partes no lleguen a ningún acuerdo; hipótesis en la que se dará por terminado el presente contrato, facultando a "LA OPERADORA" y a "LA UNIVERSIDAD" para enajenar "LA FRANQUICIA" libremente a quien ofrezca las mejores condiciones.

CUARTA.- VIGENCIA. Las partes acuerdan que el presente contrato comenzará a surtir sus efectos a partir de la fecha de su firma y hasta la celebración del Contrato de Compraventa respectivo o la manifestación de "LAS PARTES" de no continuar con las negociaciones.

QUINTA.- CESIÓN DE DERECHOS. Las partes convienen y manifiestan su conformidad de que no podrán en ningún momento ceder, enajenar, transmitir o comprometer, en todo o en parte, los derechos y obligaciones que le concede el presente contrato, siendo causa de rescisión la contravención a lo aquí pactado.

SEXTA.- CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. "LA UNIVERSIDAD" y "LA OPERADORA" no serán responsable de los daños y perjuicios que se pudiesen ocasionar a "EL COMPRADOR" por casos fortuitos o de fuerza mayor, paros de labores

X

U  
C

2021

U  
C  
X

U  
C  
X

administrativas o académicas, huelgas, motines, manifestaciones, guerras, revoluciones, disturbios, desastres naturales, epidemias, pandemias, actos de terceros, intervención o incautación de las propiedades por cualquier autoridad legítima o de facto, o por cualquier otra causa fuera del control o dominio de las partes, quienes convienen en que suspenderán los efectos del presente convenio únicamente por lo que hace a los actos afectados para reanudarse en la fecha en que cese dicho evento.

**SÉPTIMA.- ACUERDO DE VOLUNTADES** Las partes manifiestan y reconocen que el presente contrato constituye el acuerdo de voluntades y que no existe error, dolo, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectarlo o invalidarlo.

**OCTAVA.- INTERPRETACIÓN Y CONTROVERSIAS.** El presente instrumento es producto de la buena fe, por lo que en caso de suscitarse algún conflicto o controversia con motivo de la interpretación y/o cumplimiento del mismo, las partes lo resolverán de común acuerdo y en caso de no resolverse, están de acuerdo en someterse expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Chihuahua, Chih., renunciando desde este momento al fuero que les pudiera corresponder en razón de sus domicilios presentes o futuros.

**LEÍDO** que fue el presente contrato constante de seis hojas escritas sólo al anverso, y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman por cuadruplicado en la ciudad de Chihuahua, Chih., a 1 junio de 2021.

POR "LA UNIVERSIDAD"

M.E. LUIS ALBERTO FIERRO RAMÍREZ  
RECTOR

POR "LA OPERADORA"

M.F. MA. DE LA LUZ ESTRADA  
RAMÍREZ  
DIRECTORA GENERAL Y APODERADA LEGAL

POR "EL COMPRADOR"


C. JUAN CARLOS VIVÓ PRIETO



2

TESTIGOS

  
M.A.V. RAÚL SÁNCHEZ TRILLO  
SECRETARIO GENERAL

  
M.E.S. HANSS OTTHONIEL FLORES  
PORRAS  
COORDINADOR DE DEPORTES, ACTIVACIÓN  
FÍSICA Y RECREACIÓN

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIHUAHUA, OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C., Y JUAN CARLOS VIVÓ PRIETO, EN FECHA 1 DE JUNIO DE 2021, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH. CONSTE.

100