

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA OPERADORA UNIVERSITARIA S.C., REPRESENTADA POR PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y APODERADO LEGAL, EL M.E. LUIS ALBERTO FIERRO RAMÍREZ, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA OPERADORA", Y POR LA OTRA PARTE, LA EMPRESA AISYSTEMS S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL, EL C. BRAULIO CASTRO LEÓN, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA EMPRESA", MISMO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- DECLARA "LA OPERADORA":

I.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.

I.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.

I.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.

I.4 Que comparece en este acto a través de su Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal, el M.E. LUIS ALBERTO FIERRO RAMÍREZ, quien cuenta con amplias facultades para suscribir el presente instrumento, acreditando su personalidad mediante el instrumento notarial descrito en la Declaración 1.2 del presente contrato.

I.5 Que para efectos del presente contrato, señala como domicilio legal el ubicado en el Circuito Universitario No.1 Interior 13, Colonia Residencial Universidad, C.P. 31125, Chihuahua.

II.- DECLARA "LA EMPRESA":

II.1 Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida conforme a las leyes mexicanas, tal como consta en Escritura Pública Número 45,906, otorgada ante la fe del Notario Público No. 45, Lic. Jesús Zamudio, en ejercicio para el Estado de México, en fecha 29 de enero del año 2013, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Guadalajara, Jalisco, el día 04 de diciembre del año 2013.

II.2 Que tiene por objeto entre otros la obtención de utilidades a partir de actividades de investigación, desarrollo tecnológico e innovación en las áreas de ciencias puras y

aplicadas, así como en todo lo relacionado al uso de la técnica, así como la celebración de todos los contratos y la realización de todos los actos ya sean civiles o mercantiles que tengan relación con sus fines.

II.3 Que comparece en este acto a través de su Apoderado legal el **C. BRAULIO CASTRO LEÓN**, quien cuenta con amplias facultades para suscribir el presente contrato, tal como lo acredita con el Instrumento Público Número 12,779, de fecha 01 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del Notario Público No. 247, Lic. Guillermo Aarón Vigil Chapa, en ejercicio para el Distrito Federal.

II.4 Que para los efectos del presente contrato, señala como domicilio legal el ubicado en calle Manuel Gómez Morín, No. 2608, Colonia Obrera, C.P. 31350, Chihuahua, Chihuahua.

III.- DECLARAN LAS PARTES:

ÚNICO.- Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que se ostentan y que están de acuerdo en celebrar el presente instrumento al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. El objeto del presente contrato consiste en que **"LA OPERADORA"** otorga en arrendamiento a **"LA EMPRESA"** un espacio de superficie operativa de 9 metros cuadrados del Tecnoparque UACH, ubicado en el Campus Universitario II de la Ciudad de Chihuahua, Chih., en adelante **"EL INMUEBLE"** en conjunto con los bienes descritos dentro del inventario, mismos que se encuentran debidamente especificados dentro del documento denominado **ANEXO A**, el cual debidamente suscrito por las partes forma parte integrante del presente instrumento.

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN. **"LA EMPRESA"** se obliga a cubrir a **"LA OPERADORA"** por concepto renta la cantidad de \$270.00 (Doscientos setenta pesos 00/100 M.N) por metro cuadrado de manera mensual, más el impuesto al valor agregado debiendo **"LA EMPRESA"** exhibir el importe de 2 meses en forma anticipada a partir de la firma del presente contrato

La renta comprende los servicios y suministros mensuales consistentes en: seguridad profesional interna, limpieza en áreas comunes, del espacio descrito en la Primera Cláusula y del estacionamiento (incluye insumos de limpieza), agua potable y/o tratada, energía eléctrica mensual, gas LP, gastos administrativos.

Por concepto de seguridad profesional externa se cubrirá la cantidad adicional de \$250.00 (Doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) de forma mensual.

TERCERA.- FORMA DE PAGO. Ambas partes acuerdan que la renta señalada en la cláusula que antecede deberá ser cubierta por **"LA EMPRESA"** dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles del mes correspondiente, mediante transferencia bancaria a la cuenta No. 0199503234 del Banco BBVA Bancomer cuya Clabe es: 012150001995032347, cuyo titular de la cuenta es **"LA OPERADORA"**. En el entendido de que vencido dicho plazo se generarán los intereses moratorios correspondientes al 5% del monto de cada mes incumplido.

CUARTA.- USO. "LA EMPRESA" se compromete a hacer buen uso de **"EL INMUEBLE"**, tal como se establece en el **ANEXO B**. En caso de ocasionar algún perjuicio por incumplimiento de lo establecido en dicho Anexo, **"LA EMPRESA"** se compromete a cubrir el costo total de los daños causados.

QUINTA.- USO EXCLUSIVO. "LA EMPRESA" se obliga a usar y destinar **"EL INMUEBLE"** exclusivamente como área de trabajo y atención a clientes.

SEXTA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE. "LA EMPRESA" se obliga a conservar en excelente estado físico **"EL INMUEBLE"** y a cubrir a su costa los daños que los mismos sufran por caso fortuito o de fuerza mayor, así como a dar aviso inmediato a **"LA OPERADORA"** de cualquier situación que pudiera afectar a los mismos; en caso contrario, **"LA EMPRESA"** será el único responsable de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por este motivo. Además, **"LA EMPRESA"** en este acto, se obliga a:

- a) Pagar el mantenimiento extraordinario, que resulte necesario a causa de operaciones extraordinarias o el deterioro que se presente por caso fortuito o de fuerza mayor.
- b) Cubrir el pago de manera proporcional de los servicios y suministros mensuales consistentes en: seguridad profesional, limpieza en áreas comunes, del espacio descrito en la Primera Cláusula y del estacionamiento (incluye insumos de limpieza), agua potable y/o tratada, energía eléctrica mensual, gas LP, gastos administrativos. En lo referente a los servicios de telefonía y datos, estos serán contratados por su cuenta, debiendo cumplir con las normas, reglamentos y criterios de operación del Tecnoparque UACH.
- c) Hacer las reparaciones de los deterioros que por el uso normal causados por los ocupantes del espacio asignado, como pueden ser, de manera enunciativa más no limitativa: llaves y/o chapas dañadas, toma corrientes y apagadores, cristales quebrados, etc.

SÉPTIMA.- MEJORAS A "EL INMUEBLE". Todas las mejoras, modificaciones o labores de mantenimiento que realice **"LA EMPRESA"** quedarán a beneficio de **"LA OPERADORA"** sin obligación de ésta a reembolsar o pagar cantidad alguna, salvo acuerdo en contrario y por escrito de las partes. En el caso de mejoras y modificaciones a **"EL INMUEBLE"**, **"LA EMPRESA"** deberá obtener autorización por escrito de **"LA OPERADORA"** y, una vez desocupado **"EL INMUEBLE"** por **"LA EMPRESA"**, si **"LA OPERADORA"** no desea conservar tales mejoras y modificaciones, **"LA EMPRESA"** a su costa deberá devolver a su estado original **"EL INMUEBLE"**.

OCTAVA.- VIGENCIA. La vigencia del presente contrato será a partir de la fecha de su firma y hasta el 31 de diciembre de 2017.

NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS. **"LA EMPRESA"** no podrá subarrendar **"EL INMUEBLE"** materia de este instrumento, o ceder los derechos derivados de este contrato, salvo consentimiento de **"LA OPERADORA"** dado por escrito.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES. Cada una de las partes asumen su responsabilidad laboral y administrativa derivada de sus relaciones con sus trabajadores administrativos, contables, técnicos, auxiliares o cualquier otro que preste sus servicios para desempeñar actividades tendientes a conseguir los fines a que se contrae este

contrato. En caso de que se presentare alguna reclamación, interpelación, demanda laboral o sindical del personal referido, cada una de las partes responderán individual y absolutamente por estas acciones y las demás que se deriven por tales conceptos, asumiendo en forma integral y exclusiva cualquier obligación fiscal, laboral, administrativa o de seguridad social que tratase de imputársele a cada una, obligándose a sacarla en paz y a salvo de cualquier reclamación que por dichos conceptos surgiera y a resarcirla de los daños y perjuicios que pudiera sufrir.

DÉCIMA PRIMERA.- RESCISIÓN. “LA OPERADORA” tendrá derecho a dar por rescindido este contrato en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si “EL INMUEBLE” es destinado a un fin distinto del autorizado en el presente contrato, por parte de “LA OPERADORA”.
- b) Si se incumplen en general cualquiera de las obligaciones contraídas por “LA EMPRESA” en este contrato.
- c) Si se incumplen en general cualquiera de las obligaciones contraídas por “LA EMPRESA” en el Convenio de Especifico de Colaboración celebrado con la Universidad Autónoma de Chihuahua en fecha 05 de marzo de 2015.
- d) Por cualquier acto de autoridad, caso fortuito ó fuerza mayor que impida legalmente la utilización de “EL INMUEBLE” para el objeto pactado.
- e) Por incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el artículo 2311 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

Quedará a discreción de las partes, concederle a la parte que haya incurrido en incumplimiento, un plazo prudente para subsanarlo, para que, de esta forma, no sobrevenga en definitiva la rescisión de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE. Al término del presente contrato, “LA EMPRESA” deberá hacer entrega inmediata de “EL INMUEBLE” a “LA OPERADORA” si no lo hiciera y continua en el uso y goce del espacio físico objeto del arrendamiento, sé entenderá que dicha ocupación se realiza en contra de la voluntad de “LA OPERADORA”, sin embargo “LA EMPRESA” se obliga al pago de las rentas que se sigan generando por mes o fracción del mismo, debiendo cubrirse íntegramente el importe contemplado en la cláusula segunda, además de un importe de \$50.00 (Cincuenta pesos 00/100) por cada metro cuadrado, aunque se utilice el espacio por un periodo inferior a 30 días.

En este acto “LA EMPRESA” renuncia expresamente al derecho de prorroga previsto en el artículo 2384 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

En caso de que “LA OPERADORA” demande judicialmente la desocupación y entrega del inmueble a “LA EMPRESA” por cualquier causa o motivo, ésta quedará obligada a pagar los gastos y costas que origine la tramitación del juicio correspondiente, constituyéndose el fiador señalado en la cláusula subsecuente en responsable solidario de esta obligación y prestación renunciando ambos a los beneficios de orden y excusión.

DÉCIMA TERCERA.- FIADOR. “LA EMPRESA” ofrece y constituye en fiador solidario de todas sus obligaciones y prestaciones que le resulten en el presente contrato la C. THELMA OLDAK FINKLER, mismo que comparece a la celebración del presente instrumento en forma voluntaria identificándose con credencial para votar No. 2003010198311, con domicilio en Calle Bosque de Minas No. 53504, Frac. Bosques de la

Herradura, C.P. 52783, de la Ciudad de Huixquilucan. Mex., quien acepta todas las obligaciones y prestaciones a que se obliga el fiador renunciando a los beneficios de orden y excusión que le confiere el Código Civil para el Estado de Chihuahua.

DÉCIMA CUARTA.- PENA CONVENCIONAL. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente instrumento por parte de "LA EMPRESA" ésta deberá cubrir por concepto de pena convencional la cantidad equivalente a dos meses de renta de conformidad con la cláusula segunda de este contrato en relación con los artículos 1734, 1736 y 1737 del Código Civil del Estado de Chihuahua, renunciando en este acto "LA EMPRESA" a lo dispuesto por los artículos 1738 y 1739 del mismo ordenamiento.

DÉCIMA QUINTA.- NOTIFICACIONES. Las partes convienen en que toda notificación referente a este contrato se realizará por correo certificado con acuse de recibo, o bien, por cualquier otro medio en donde se haga constar la recepción de la comunicación por el destinatario al domicilio señalado en las declaraciones de este instrumento jurídico.

Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse a la otra parte cuando menos con diez días naturales de anticipación a la fecha en que se quiera que surta efectos el cambio. Ningún cambio de domicilio surtirá efectos si no se hace la notificación aquí señalada.

DÉCIMA SEXTA.- ACUERDO COMPLETO. Este contrato constituye el acuerdo completo entre las partes en relación con su objeto y no podrá ser modificado sino mediante instrumento por escrito firmado por representantes autorizados de cada una de las partes.

DÉCIMA SÉPTIMA.- ENCABEZADOS. Los encabezados en cada una de las cláusulas del presente instrumento jurídico serán usados únicamente como referencia textual y no para efectos de interpretación puntual. Es únicamente el texto expreso de cada cláusula lo que se considerará para determinar las obligaciones de cada parte, de conformidad con el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las leyes y Tribunales competentes de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, renunciando expresamente y desde ahora a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder.

LEÍDO que fue el presente contrato constante de cinco hojas escritas sólo al anverso, y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman por triplicado, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el día 01 de enero de 2017.

POR LA OPERADORA UNIVERSITARIA
S.C.

M.E. LUIS ALBERTO NIERO RAMÍREZ
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN Y APODERADO LEGAL

POR AISYSTEMS S.A. DE C.V.

C. BRAULIO CASTRO LEÓN
APODERADO LEGAL

EL FIADOR

C. THELMA OLDAK FINKLER

TESTIGOS

M.F. ERIKA ROCÍO ALONSO
GUTIÉRREZ
SUPERINTENDENTE TECNOPARQUE
DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
CHIHUAHUA

LIC. PEDRO ORDÓÑEZ VILLALOBOS
JEFE DE LA UNIDAD JURÍDICA DE
OPERADORA UNIVERSITARIA S.C.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA OPERADORA UNIVERSITARIA, S.C., Y AISYSTEMS S.A. DE C.V., EN FECHA 01 DE ENERO DE 2017, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. CONSTE.-----