

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRA PROMOTORA PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DE CHIHUAHUA, REPRESENTADA POR EL ING. FABIAN ALEJANDRO SANTANA MARQUEZ, EN SU CARACTER DE COORDINADOR GENERAL, EN LO SUCESIVO EL "ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE, OPERADORA FUTURAMA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL LIC. JUAN MANUEL DOMINGUEZ CARRASCO, EN SU CARACTER DE APODERADO, EN LO SUCESIVO EL "ARRENDATARIO"; Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA COMO LAS "PARTES", MANIFESTANDO DE COMUN ACUERDO LAS "PARTES", LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES.

En fecha 22 de octubre de 1997, Promotora de la Industria Chihuahuense, actualmente Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua, a petición de la moral, Operadora Futurama, S.A. de C.V., autorizó el uso, acondicionamiento y establecimiento de infraestructura de la fracción A del lote urbano, el cual, alberga las instalaciones del Pozo 2, ubicado en la Avenida Fedor Dostoyevski, acondicionando dicho lote para servir como estacionamiento; Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua con el fin de regularizar el préstamo otorgado a favor de la moral respecto del inmueble, propuso el otorgamiento en arrendamiento de la fracción A ("INMUEBLE"), con una superficie de 601.30 metros cuadrados; llevándose para tales efectos una justipreciación de rentas sobre el mismo; llegando a un acuerdo de voluntades para celebrar el presente contrato, manifestando las siguientes:

DECLARACIONES.

I.- Declara el "ARRENDADOR":

I.1.- Que es un Organismo Público Descentralizado de Gobierno del Estado de Chihuahua, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado mediante el Decreto número 948-80-32 P.E. de fecha 12 de septiembre del año 1980, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 20 de septiembre del año 1980, el cual, fue modificado mediante los decretos número 339-87-P.O., 187-90-V.P.E., 184-99-II-P.O., 244-05-III-P.E. y LXV/RFDEC/0886/2018 XVIII P.E., publicados respectivamente en el Periódico Oficial del Estado en fechas 30 de marzo de 1988, 4 de agosto de 1990, 19 de junio de 1999, 10 de septiembre del 2005 y 2 de enero de 2019.

I.2.- Que el Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez, acredita su personalidad y facultades con base al nombramiento expedido el 3 de enero de 2019, por el Lic. Javier Corral Jurado, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, de conformidad con lo establecido en el artículo Quinto del Decreto de Creación, el artículo 13 de su Estatuto Orgánico y los artículos 20 y 21 de la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Chihuahua.

I.3.- Que es propietario de la fracción A del lote urbano, el cual, alberga las instalaciones del Pozo 2, ubicado en la Avenida Fedor Dostoyevski, con superficie de 601.30 metros cuadrados (Anexo 1).

I.4.- Que mediante acuerdos de fecha 18 de febrero y 22 de abril del 2019 del Comité Técnico del Organismo y mediante autorización otorgada en sesión de Comité de Patrimonio Inmobiliario de fecha 9 de mayo del 2019, se autorizó otorgar en arrendamiento el "INMUEBLE" a Operadora Futurama, S.A. de C.V.

I.5.- Que, entre sus objetivos, se encuentra en general, el celebrar cualquier contrato, convenio o acto que requiera para el cumplimiento de las atribuciones señaladas en el Decreto de Creación.

I.6.- Que señala para efectos del presente contrato, el domicilio ubicado en Avenida William Shakespeare # 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua, C.P. 31136.

II.- Declara el "ARRENDATARIO":

II.1.- Que es una sociedad anónima de capital variable, constituida conforme las leyes mexicanas, mediante escritura pública número 7209 del volumen 315 de fecha 30 de octubre de 1992, otorgada ante el Lic. Jorge Neaves Navarro, Notario Público número 22 del Distrito Judicial Morelos, instrumento registrado bajo la inscripción 295 a folios 26 del Libro 600 de la Sección de Comercio ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos de fecha 10 de noviembre de 1992.

II.2.- Que el C. Juan Manuel Dominguez Carrasco, acredita personalidad como apoderado y/o mandatario, mediante escritura pública número 17516 del volumen 826 de fecha 2 de marzo del 2005, otorgada ante el Lic. Jorge Neaves Navarro, Notario Público número 22 del Distrito Judicial Morelos, instrumento registrado bajo el folio mercantil electrónico 10407*10 en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Chihuahua de fecha 9 de diciembre de 2009; manifestando bajo protesta de decir verdad, las facultades otorgadas, no le han sido modificadas y/o revocadas a la fecha del presente contrato.

II.3.- Que cuenta con cedula de identificación fiscal y registro federal de contribuyentes OFU910626UQ0, otorgado por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

II.4.- Que conoce los términos y condiciones para efectos de celebrar el contrato de arrendamiento respecto del "INMUEBLE".

II.5.- Que señala para efectos del presente contrato, el domicilio ubicado en Avenida Cristóbal Colon # 11534, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua, C.P. 31136.

III.- Declaran las "PARTES":

III.1.- Que han llegado a un acuerdo de voluntades, no existiendo vicios en la celebración del presente contrato, como consecuencia se someten a las siguientes:

CLÁUSULAS.

PRIMERA. - LA PROPIEDAD ARRENDADA: En los términos establecidos en el presente contrato, el **"ARRENDADOR"** otorga en arrendamiento al **"ARRENDATARIO"**, una fracción de la fracción A del lote urbano, el cual se encuentra en la parte frontal de las instalaciones que alberga el Pozo 2, ubicado en la Avenida Fedor Dostoyevski, con superficie de 601.30 metros cuadrados (Anexo 1).

SEGUNDA. - PAGO DE RENTAS: EL **"ARRENDATARIO"** pagará mensualmente por concepto de renta adelantada por el **"INMUEBLE"**, la cantidad de \$9,100.00 (NUEVE MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, el monto se pagará dentro los primeros 5 días naturales de cada mes; el precio se ajustará por inflación el 1 de enero de cada año, conforme el Índice Nacional de Precios al Consumidor, en el entendido de que el primer incremento tomará la inflación de la fecha de firma del presente a Diciembre de 2019.

Los pagos se efectuarán en el domicilio del **"ARRENDADOR"**, ubicado en avenida William Shakespeare # 163 del Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua, México, C.P. 31136 y/o mediante transferencia bancaria ante el Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios, mediante la clave bancaria estandarizada con número **012150001350206705** de la institución bancaria denominada BBVA Bancomer, S.A.

TERCERA. - INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento del pago de la renta estipulada en el plazo establecido, el **"ARRENDATARIO"** pagará a partir de la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago, un interés moratorio a razón de la tasa promedio de CETES a 28 días más dos puntos porcentuales.

El **"ARRENDADOR"** podrá rescindir el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, cuando, el **"ARRENDATARIO"** no cumpla con el pago de 2 o más mensualidades consecutivas, el **"ARRENDATARIO"** pagará a partir de la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago, un interés moratorio a razón de la tasa promedio de Cetes a 28 días más dos puntos porcentuales sobre las rentas devengadas.

CUARTA. - VIGENCIA: La vigencia inicia a partir del 1 de septiembre de los corrientes, concluyendo el día 3 de junio del 2039.

El término de la vigencia será obligatorio para el **"ARRENDADOR"** y optativo para el **"ARRENDATARIO"**. El **"ARRENDATARIO"** podrá dar por terminado el presente en cualquier momento, lo anterior sin expresión de causa y sin responsabilidad alguna de su parte, más que dar aviso por escrito a la otra parte en ese sentido con treinta días de anticipación.

QUINTA. - ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA: El “ARRENDADOR” a la firma del presente contrato entrega el “INMUEBLE” al “ARRENDATARIO” y el “ARRENDATARIO” pagará la renta adelantada, conforme se establece en la Cláusula Segunda del contrato.

El “ARRENDADOR” se obliga a entregar al “ARRENDATARIO” el “INMUEBLE”, libre de cualquier ocupación, tanto del predio objeto del presente contrato como de la banqueta del mismo.

SEXTA. - USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA: El “ARRENDATARIO” se obliga a utilizar el “INMUEBLE”, única y exclusivamente para estacionamiento; por lo que, no podrá utilizar el “INMUEBLE” para otro objeto, sin previa autorización por escrito del “ARRENDADOR”.

SÉPTIMA. - SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE DERECHOS: Queda expresamente prohibido para el “ARRENDATARIO” otorgar en subarrendamiento y/o ceder los derechos del presente contrato sobre el “INMUEBLE”, sin previa autorización por escrito del “ARRENDADOR”.

OCTAVA. - SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE: El “INMUEBLE” no cuenta con servicios públicos disponibles, siendo el “ARRENDATARIO” responsable de contratar y cubrir los gastos y costos de los servicios públicos necesarios para el funcionamiento del uso establecido en el presente contrato. Concluida la vigencia del contrato, el “ARRENDADOR” requerirá al “ARRENDATARIO”, los comprobantes de pago de los servicios contratados a la fecha de entrega del “INMUEBLE”.

NOVENA. – MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE: La responsabilidad por el mantenimiento, reparación y reemplazo, se regirá por lo siguiente:

a). - El “ARRENDATARIO” durante la vigencia del contrato mantendrá el “INMUEBLE” en condiciones de operación, llevando a cabo el mantenimiento preventivo y correctivo necesario para el buen funcionamiento del uso del “INMUEBLE” estipulado en el presente instrumento, en virtud de no existir construcciones el mantenimiento consiste en la limpieza del inmueble, así mismo el referido mantenimiento en ningún momento se entenderá como el mantenimiento del Pozo 2 que se encuentra en el inmueble de trato, dicho pozo continuará siendo responsabilidad de el “ARRENDADOR”, así como todas los daños y/o situaciones que se deriven de la existencia de dicho Pozo en el inmueble objeto del presente contrato.

b). - En caso de daños mayores al “INMUEBLE”, el “ARRENDATARIO” cubrirá al “ARRENDADOR”, la reparación y/o la reposición en especie y/o el pago en efectivo de los daños ocasionados a la infraestructura del “INMUEBLE”; asimismo, el “ARRENDATARIO” se obliga a reparar y mantener en buen estado el muro perimetral y portón que delimita el terreno que ocupa “INMUEBLE”.

c). - El **"ARRENDATARIO"** cumplirá con las todas las leyes y/o reglamentos federales, estatales y municipales establecidas para el uso asignado al **"INMUEBLE"** en el presente contrato; asimismo, será el único responsable en situaciones que pudieran presentarse en materia ambiental con motivo del uso del **"INMUEBLE"**.

DÉCIMA. - MEJORAS AL INMUEBLE: El **"ARRENDATARIO"** podrá modificar, alterar y/o adherir, la estructura básica del **"INMUEBLE"** para el uso establecido en el presente contrato, previa autorización por escrito de la Unidad de Ingeniería, Mantenimiento y Operación del **"ARRENDADOR"**, el **"ARRENDATARIO"** será el único de responsables de las modificaciones, alteraciones y adhesiones, asumiendo los costos, gastos y riesgos que implica la naturaleza básica del **"INMUEBLE"**.

Los accesorios y/o equipo de cualquier naturaleza instalados por el **"ARRENDATARIO"** en el **"INMUEBLE"**, continuarán siendo propiedad del **"ARRENDATARIO"**, los cuales serán retirados a costa del **"ARRENDATARIO"** a la terminación del contrato; el **"ARRENDATARIO"** mediante permiso por escrito del **"ARRENDADOR"**, podrá mantener accesorios comerciales en la propiedad a la terminación del contrato.

El **"ARRENDATARIO"**, a su costa, reparará cualquier daño al **"INMUEBLE"**, resultante del retiro de los accesorios comerciales y entregará el **"INMUEBLE"** al **"ARRENDADOR"** en condiciones razonables de uso, orden y limpieza, con excepción al uso y desgaste natural del **"INMUEBLE"**.

Cualquier construcción, alteración o adición permanente al **"INMUEBLE"** instalada por el **"ARRENDATARIO"**, quedará en favor del **"INMUEBLE"**, sin costo alguno para el **"ARRENDADOR"**.

Todas las mejoras, adaptaciones y ampliaciones sobre el **"INMUEBLE"** quedaran al término del contrato a favor del **"ARRENDADOR"**, el **"ARRENDATARIO"** no pedirá derecho de retiro o retribución por estos conceptos al **"ARRENDADOR"**.

DÉCIMA PRIMERA. - ACCESO DEL ARRENDADOR AL INMUEBLE: El **"ARRENDATARIO"** permitirá sin limitación alguna, la entrada al **"INMUEBLE"** en cualquier momento al personal y/o personas designadas para tales efectos por el **"ARRENDADOR"**, esto al encontrarse las instalaciones del Pozo 2, propiedad del **"ARRENDADOR"**.

El **"ARRENDATARIO"** permitirá al **"ARRENDADOR"**, llevar a cabo cualquier trabajo, reparación y/o acción que fuera necesaria para mantener en óptimo funcionamiento el Pozo 2, propiedad del **"ARRENDADOR"**.

El **"ARRENDADOR"** en la medida de los trabajos, evitara interferir con las operaciones del **"ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA SEGUNDA. - ENTREGA: El “ARRENDATARIO” concluyendo la vigencia del contrato, o en su caso, solicitada la terminación anticipada, entregará al “ARRENDADOR”, la posesión y uso del “INMUEBLE”, sin demora, buen estado de orden y condición, salvo el desgaste ocasionado por uso normal y transcurso del tiempo.

DÉCIMA TERCERA. - OPCIONES DE RENTA Y COMPRAVENTA: El “ARRENDATARIO”, tendrá derecho de preferencia en igualdad de condiciones frente a terceros al concluir la vigencia del contrato, esto en el caso de arrendamiento del “INMUEBLE”.

El monto del arrendamiento se determinará mediante justipreciación de rentas elaborada por perito valuador; así mismo, el “ARRENDATARIO” tendrá derecho de preferencia en igualdad de condiciones frente a terceros en caso de compraventa del “INMUEBLE”, en su caso, se elaborara un avalúo bancario sobre el mismo para determinar el valor en el mercado inmobiliario; en ambos casos, se requerirá la aprobación y autorización del Comité Técnico de Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua y del Comité del Patrimonio Inmobiliario.

DÉCIMA CUARTA. - RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES: El “ARRENDADOR” garantiza al “ARRENDATARIO”, el uso y goce pacífico del “INMUEBLE” y el “ARRENDATARIO” se obliga a utilizar el “INMUEBLE” para uso estipulado en el contrato.

EL “ARRENDATARIO” se obliga a defender sin cargo alguno para el “ARRENDADOR” de cualquier requerimiento, reclamación, procedimiento administrativo, judicial o de cualquier otra naturaleza que se sean consecuencia de incumplimiento, presentadas ante autoridades administrativas, fiscales, del trabajo, en materia de medio ambiente y ecología y/o judiciales con motivo del “INMUEBLE” otorgado en arrendamiento. EL “ARRENDATARIO” se obliga a cubrir los pagos, sanciones, multas, recargos, derechos, aprovechamientos, el pago de la responsabilidad civil en caso de negligencia, la reparación de los daños y perjuicios que ocasionare al “INMUEBLE” y/o terceros como consecuencia al incumplimiento al uso establecido en el presente contrato.

DECIMA QUINTA. - CAUSALES DE RESCISIÓN: El “ARRENDADOR” podrá rescindir el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, cuando se presenten alguna de las siguientes causales que se señalan a continuación:

- a). - El incumplimiento del “ARRENDATARIO” a cualquiera de las obligaciones de pago derivadas del presente contrato.
- b). - Que el “ARRENDATARIO” se declaré o es declarado en concurso mercantil.
- c). - Que el “ARRENDATARIO” otorgue en subarrendamiento o cede los derechos del presente contrato.

d). - Que el **"ARRENDATARIO"** no permita al **"ARRENDADOR"** o a quien éste designe, las facilidades para ingresar al **"INMUEBLE"**.

En caso de incumplimiento de las obligaciones del **"ARRENDADOR"**, el **"ARRENDATARIO"** a su elección, podrá:

a). - Exigir el cumplimiento de las obligaciones del **"ARRENDADOR"** con motivo del presente contrato, o bien,

b). - Rescindir el contrato, sin necesidad de declaración o resolución judicial.

DECIMA SEXTA. - RESCISIÓN ADMINISTRATIVA: El **"ARRENDATARIO"**, se somete y acepta expresamente la facultad establecida en los artículos 1646 y 1647 del Código Administrativo del Estado de Chihuahua, otorgadas a favor del C. Gobernador Constitucional del Estado para efectos de rescindir administrativamente el presente contrato, mediante oficio, sin responsabilidad para el **"ARRENDADOR"**, como consecuencia al incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas al **"ARRENDATARIO"**; el **"ARRENDADOR"** podrá rescindir administrativamente el contrato o terminar anticipadamente cuando concurren razones de interés general, o en caso fortuito o de fuerza mayor, se entiende por interés general, el conjunto de pretensiones relacionadas con necesidades colectivas de la comunidad y protegidas mediante la intervención directa del Estado; serán razones de interés general, cuando por alguna causa fuera del control del Estado, se ponga en peligro y/o se altere el orden social, la economía, los servicios públicos, la salubridad, la seguridad o el ambiente de la zona; se entiende por caso fortuito y/o fuerza mayor, la imposibilidad absoluta de cumplir con las obligaciones por causas externas no atribuibles al **"ARRENDADOR"**.

DECIMA SEPTIMA.- RELACIONES OBRERO-PATRONALES: El **"ARRENDATARIO"** es el único responsable de las relaciones obrero-patronales del personal contratado para el cumplimiento del presente contrato; el **"ARRENDATARIO"** se obliga a responder y cumplir con cualquier obligación laboral, fiscal y/o de seguridad social; por ello, responderá a las reclamaciones de sus trabajadores presentadas en contra del **"ARRENDADOR"**, cualquiera que sea la naturaleza del conflicto; bajo ninguna circunstancia y/o motivo se considerará al **"ARRENDADOR"**, patrón solidario o sustituto del **"ARRENDATARIO"**.

Como consecuencia, el **"ARRENDATARIO"** se obliga a responder al **"ARRENDADOR"**, sobre cualquier reclamación con motivo del presente contrato, originado por el personal contratado por el **"ARRENDATARIO"** para el cumplimiento del contrato.

DECIMA OCTAVA. - MODIFICACIONES AL CONTRATO: Cualquier modificación y/o renuncia a cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente contrato, únicamente serán válidas por escrito y firmado por representantes con facultades suficientes para obligarse.

DECIMA NOVENA. - NOTIFICACIONES: Toda notificación relativa al presente contrato será por escrito con acuse de recibo en el domicilio del **"ARRENDADOR"** o del **"ARRENDATARIO"**, el cambio de domicilio deberá notificarse por escrito, dirigiéndose las notificaciones a cualquiera de las **"PARTES"** en:

1. El **"ARRENDADOR"**: Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua, Avenida William Shakespeare # 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua, México, C.P. 31136, Teléfono: (614) 442-3360.
2. El **"ARRENDATARIO"**: Operadora Futurama, S.A. de C.V., Avenida Cristóbal Colon # 11534, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua, México, C.P. 31136, Teléfono: (614) 442-1100.

VIGECIMA. – TRANSPARENCIA: El **"ARRENDADOR"** en cumplimiento con el artículo 67 de la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de Chihuahua, hace de conocimiento del **"ARRENDATARIO"**, la finalidad de los datos personales recabados es para realizar los trámites inherentes a la administración del Complejo y Parques Industriales propiedad del **"ARRENDADOR"**, los cuáles serán tratados con el único motivo de mantener un control con los usuarios establecidos en el Complejo y Parques Industriales administrados y propiedad del **"ARRENDADOR"**.

Los datos que se recabarán son los siguientes: nombre, dirección, registro federal de contribuyentes, acta constitutiva, poderes de representación, información necesaria para la elaboración de contratos.

El **"ARRENDADOR"** no requiere bajo ninguna circunstancia datos sensibles, los cuales, en la posible necesidad de requerirse, será necesario que otorgue su consentimiento al calce del presente contrato.

Los datos personales únicamente podrán ser transferidos para efectos de cumplir con los lineamientos establecidos en materia de transparencia, para lo cual será necesario que otorgue su consentimiento al calce del documento.

El titular de los datos podrá ejercer sus Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación, Oposición y Portabilidad de Datos Personales, así como negativa al tratamiento y/o tratamiento de sus datos, ante la Unidad de Transparencia con domicilio en Avenida William Shakespeare # 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, C.P. 31136, teléfono 01(614)442-3360, correo electrónico del titular de la Unidad de Transparencia humberto.gonzalez@chihuahua.com.mx o por medio de la Plataforma Nacional de Transparencia <http://200.76.164.146/infomex/>.

VIGÉSIMA PRIMERA. - LEGISLACIÓN APLICABLE, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA: El presente contrato se somete a las disposiciones del Código Administrativo del Estado de Chihuahua, el Código Civil del Estado de Chihuahua y demás legislaciones aplicables; ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los H. Tribunales competentes de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, México; renunciando a cualquier otro domicilio presente o futuro.

LEÍDO EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LAS PARTES ACEPTAN SU CONTENIDO Y FIRMAN PARA CONSTANCIA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL DÍA TREINTA DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECINUEVE.

EL "ARRENDADOR"



ING. FABIAN ALEJANDRO SANTANA MARQUEZ
COORDINADOR GENERAL

EL "ARRENDATARIO"



LIC. JUAN MANUEL DOMINGUEZ CARRASCO
APODERADO LEGAL

ESTA HOJA DE FIRMAS 9/9, CORRESPONDE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO C.ARR. -040-2019-P, QUE CELEBRA EL "ARRENDADOR" Y EL "ARRENDATARIO"; EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.