

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SAN LUIS POTOSÍ, EN LO SUCESIVO DENOMINADA COMO "ARRENDADOR", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. MARTÍN JOEL GONZÁLEZ DE ANDA, ABOGADO GENERAL Y APODERADO LEGAL, FACULTADO PARA ESTE ACTO POR EL C. RECTOR DR. ALEJANDRO JAVIER ZERMEÑO GUERRA, Y POR LA OTRA, DISTRIBUIDORA VEM, S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL ING. FABIAN ESPINOSA DÍAZ DE LEÓN, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, EN ADELANTE REFERIDA COMO "ARRENDATARIO", ASÍ MISMO, CUANDO COMPAREZCAN EN CONJUNTO SE LES DENOMINARA COMO "LAS PARTES", EN LOS TÉRMINOS DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 9 de diciembre de 2022, el "ARRENDATARIO" presentó una propuesta al "ARRENDADOR" para llevar a cabo el arrendamiento de un espacio del terreno propiedad del "ARRENDADOR", ubicado en Lomas 4ta Sección, misma que fue mejorada por escritos de fecha 23 de junio, 7 de julio y 15 de noviembre de 2023, en los que se establecen una serie de compromisos por parte del "ARRENDATARIO" hacia el "ARRENDADOR", como lo son el uso exclusivo de espacios de estacionamiento y deportivos por parte de los miembros de la Universidad; así como la entrega, en beneficio del inmueble, de la infraestructura a construirse en el espacio, al término del arrendamiento.

2.- Una vez presentado el informe correspondiente y analizada la propuesta, la H. Comisión de Hacienda de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, en su sesión de fecha 10 de noviembre del año 2023, considero la viabilidad del arrendamiento, en tanto se tomen las medidas pertinentes para salvaguardar los intereses de la Universidad, así como el "destino de los beneficios que se contemplan", procurando apoyos para los estudiantes de la Institución.

3.- Una vez considerado el beneficio para la comunidad estudiantil, de conformidad a lo señalado por el artículo 15, fracción II, de la Ley Orgánica de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, el H. Consejo Directivo Universitario, en su sesión de fecha 23 de noviembre de 2023, ha aprobado el proceder con los trámites correspondientes para llevar a cabo el arrendamiento.

DECLARACIONES

I. Declara el "ARRENDADOR", por conducto de su representante legal, que:

I.1 Es una Institución pública de educación superior del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, con personalidad jurídica, dotada de autonomía, y con patrimonio propio, capacitada para adquirir y administrar los bienes muebles e inmuebles necesarios para



realizar su objeto, de conformidad a la Ley Orgánica emanada del Decreto 0267, de la LXIII Legislatura del H. Congreso del Estado, publicada en el Periódico Oficial de fecha 24 de febrero de 2022.

I.2 De conformidad con el artículo 9º de su Ley Orgánica, tiene por objeto la difusión de la cultura en el Estado, la investigación científica, tecnológica y humanística en cualquier área del conocimiento, la formación de profesionistas de licenciatura y de posgrado, cuyas actividades requieren título oficial para su ejercicio.

I.3 En términos del artículo 7º de su Ley Orgánica, la Universidad, es autónoma y, por tanto, es libre en su gobierno, organización, funcionamiento y en sus relaciones, encontrándose facultada para la celebración de convenios y contratos con autoridades, personas físicas o morales, y otras instituciones educativas nacionales o extranjeras, para la consecución de su objeto.

I.4 En este acto la representa el **LIC. MARTÍN JOEL GONZÁLEZ DE ANDA**, en su carácter de Abogado General de la Universidad, nombramiento que le fue conferido por el Rector, **DR. ALEJANDRO JAVIER ZERMEÑO GUERRA**, de acuerdo al artículo 148 del Estatuto Orgánico y cuyo nombramiento fue ratificado por el H. Consejo Directivo Universitario en su sesión de 07 de mayo de 2020; facultades definidas en el artículo 150, fracción XVI del mismo ordenamiento legal.

I.5 Es legítimo propietario del terreno ubicado en Cordillera Karakorum s/n, Lomas 4ª Sección, en la Ciudad de San Luis Potosí S.L.P., encontrándose en legal y pacífica posesión del mismo, y del que se otorga en arrendamiento la superficie de 46,000 m² (cuarenta y seis mil metros cuadrados) según se determina en el plano que se adjunta al presente instrumento como Anexo 1 (uno), referido en adelante como "**EI INMUEBLE**", mismo que se encuentra libre de gravámenes y en cumplimiento con todas y cada una de sus obligaciones ambientales, fiscales y otras que le sean aplicables de acuerdo con el uso para el cual está destinado.

I.6 Que se encuentra debidamente registrada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el Registro Federal de Contribuyente UAS-230110-SU8, y señala para todos los efectos legales a los que haya lugar, su domicilio en la calle de Álvaro Obregón No.64 (antiguo) Zona Centro, C.P.78000, San Luis Potosí, S.L.P., México.

II. Declara el "**ARRENDATARIO**", por conducto de su representante legal, que:

II.1 Que es una persona moral, legalmente constituida como Sociedad Anónima de Capital Variable, de conformidad con la Escritura Pública 12,584, Tomo 174, de fecha 15 de septiembre de 2014, ante la fe del Lic. Martín Osvaldo Zavala Muñoz, Notario Público

Adscrito a la Notaria Pública Número 35 en el Estado de San Luis Potosí, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de San Luis Potosí, S.L.P, bajo el Folio Mercantil Electrónico 31794*1.

II.2 Que el **ING. FABIÁN ESPINOSA DÍAZ DE LEÓN**, en su carácter de apoderado legal, cuenta con facultades suficientes para comparecer en la firma del presente contrato a nombre del **"ARRENDATARIO"**, de conformidad con la Escritura Pública 92,399, Tomo 5281, de fecha 21 de febrero de 2023, ante la fe del Lic. José Luis Barrón Cerda, Notario Público Adscrito a la Notaria Pública Número 27 en el Estado de San Luis Potosí, manifestando, bajo protesta de decir verdad que, a la fecha de la celebración del presente instrumento, dichas facultades no le han sido limitadas, modificadas o revocadas en forma alguna.

II.3 Que cuenta con los recursos financieros necesarios y suficientes para cumplir con todas las obligaciones derivadas del presente contrato.

II.4 Que conoce las condiciones en que actualmente se encuentra el **"INMUEBLE"**, según se describe en el Anexo 1 (uno) del presente instrumento.

II.5 Que su Registro Federal de Contribuyentes es DVE-140915-9C9.

II.6 Que señala como domicilio fiscal el ubicado en el ubicado en la calle de Cordillera del Marqués No. 845 Interior K, Lomas 4ª Sección, C.P. 78216, San Luis Potosí, S.L.P., México.

III.- Declaran **"LAS PARTES"**, por medio de sus respectivos representantes legales:

ÚNICA. Haberse manifestado, bajo protesta de decir verdad, en cada una de sus respectivas declaraciones y que es su voluntad ajustar su relación contractual a lo establecido por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. El **"ARRENDADOR"** da en arrendamiento y el **"ARRENDATARIO"** recibe en tal concepto, a su entera satisfacción, el **"INMUEBLE"**, ubicado en Cordillera Karakorum s/n, Lomas 4ª Sección (con acceso por la avenida Real de Lomas), descrito en el Anexo 1 (uno) del presente instrumento, de una superficie de terreno de 46,000 m² (cuarenta y seis mil metros cuadrados) obligándose a destinar su uso exclusivamente con el objeto de desarrollar el proyecto denominado "Centro Deportivo Santa Fe", mismo que comprenderá espacios deportivos, comerciales y de servicios de recreación, conforme a lo

señalado por el documento denominado como Anexo 2 (dos),-avalando que las obras de infraestructura requeridas se llevarán a cabo conforme a un diseño acordado mutuamente entre **"LAS PARTES"**.

SEGUNDA. RENTA Y FORMA DE PAGO. **"LAS PARTES"** pactan de común acuerdo que el **"ARRENDATARIO"** pagará anualmente, por adelantado, al **"ARRENDADOR"**, por concepto de renta respecto al **"INMUEBLE"**, la cantidad de \$3,450,000.00 (Tres millones cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), en la inteligencia de que dicho monto se actualizará anualmente con un aumento conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

La cantidad pactada en la presente cláusula como concepto de renta será depositada en la Cuenta Concentradora número 33660, con número de Referencia 46, Sucursal 0870, de la institución Banco Nacional de México (BANAMEX), o bien mediante transferencia electrónica de fondos interbancarios a la siguiente CLABE 002180087000336602, a nombre de Universidad Autónoma de San Luis Potosí.

Una vez realizada la transferencia del pago por concepto de renta, el **"ARRENDATARIO"** se obliga a hacerla del conocimiento del **"ARRENDADOR"**, para que dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, se emita el recibo que ampare la cantidad de la renta que corresponda y de conformidad a los requisitos establecidos por la legislación correspondiente para tal efecto.

TERCERA. MORA EN EL PAGO. En caso de que el **"ARRENDATARIO"** incurra en mora en el pago de la renta en el plazo y tiempo convenidos, el **"ARRENDATARIO"** deberá pagar al **"ARRENDADOR"** el interés del 5% cinco por ciento mensual, sobre las cantidades que deje de pagar puntualmente, hasta la fecha en que las liquide, y los abonos que en su caso hiciere; si el **"ARRENDADOR"** los acepta, se aplicarán primeramente a intereses y posteriormente a capital sobre rentas vencidas.

CUARTA. DEPÓSITO Y FIANZA DE CUMPLIMIENTO. El **"ARRENDATARIO"** entrega la cantidad de \$287,500.00 (Doscientos ochenta y siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.), por concepto de depósito en garantía, ante cualquier incumplimiento de su parte en términos del presente instrumento, debiéndose entregar al **"ARRENDADOR"** el correspondiente comprobante del pago realizado, de manera inmediata a la firma del presente contrato.

Así mismo, **"LAS PARTES"** convienen en que, al término de la vigencia del presente instrumento, el **"ARRENDADOR"** deberá devolver al **"ARRENDATARIO"** dicho depósito en garantía, en el preciso momento de la entrega del **"INMUEBLE"**, siempre y cuando éste

último se encuentre en cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones pactadas en el presente contrato.

El **"ARRENDATARIO"** a su vez entrega al **"ARRENDADOR"** una fianza de cumplimiento por el monto de \$10,000,000.00 (Diez millones de pesos 00/100 M.N.) la cual deberá de entregarse una vez concluidas las gestiones relativas al otorgamiento de la Licencia de Uso de Suelo, por una única ocasión, con el objeto de garantizar la inversión requerida para infraestructura en el arrendamiento, por 2 (dos) años.

QUINTA. VIGENCIA. "LAS PARTES" pactan que la vigencia del presente contrato será de 20 (veinte) años forzosos, acordándose que, como contraprestación al beneficio de obra y construcción, el pago de la anualidad por concepto de renta, en términos de la cláusula segunda, comenzará a correr a partir del 12 de abril del año 2025, a efecto de poder llevar a cabo el diseño, planificación, construcción, habilitación y trámites administrativos inherentes al **"INMUEBLE"**, debiendo realizar el pago de su primera anualidad para la fecha señalada, no pudiendo solicitar prórroga alguna a este término.

En la fecha de vencimiento, el **"ARRENDATARIO"** devolverá al **"ARRENDADOR"** la posesión del **"INMUEBLE"** en buen estado, junto con sus mejoras.

"LAS PARTES" podrán, de considerarlo pertinente y de mutuo acuerdo, establecer las condiciones para una prórroga al arrendamiento.

SEXTA. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE. Al término del presente contrato, el **"ARRENDATARIO"** se obliga a entregar el **"INMUEBLE"** con todas sus mejoras de obra civil; en caso contrario, será responsable de los daños causados y se obliga a cubrir al **"ARRENDADOR"** todos los daños que por su causa se hubieren originado en el **"INMUEBLE"**.

SÉPTIMA. PENA CONVENCIONAL. Si al finalizar la vigencia del presente contrato, el **"ARRENDATARIO"** continúa ocupando el **"INMUEBLE"** sin autorización expresa por escrito del **"ARRENDADOR"**, el **"ARRENDATARIO"** deberá pagar a éste por la indebida ocupación, una pena convencional por una suma igual a la renta anual que se señala en la cláusula segunda, por cada mes que tarde en desocupar el **"INMUEBLE"** y/o hasta la terminación del juicio de desocupación que se instaure. Esta pena convencional se incrementará mensualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor que para ese efecto sean publicados cada mes en el Diario Oficial de la Federación. El **"ARRENDADOR"** podrá, en cualquier momento, iniciar cualquier acción judicial en contra del **"ARRENDATARIO"**, ya sea para obtener la desocupación del **"INMUEBLE"**, o la

obtención y cobro de la pena convencional, así como para el cobro de rentas y/o intereses moratorios, según amerite.

OCTAVA. DAÑOS O PERJUICIOS. El **"ARRENDATARIO"** conviene en mantener en paz y a salvo al **"ARRENDADOR"** de cualquier reclamación por daños o perjuicios que pudiera resentir por el estado del **"INMUEBLE"**, sea cual fuera el origen o causa de tales daños o perjuicios, toda vez que es del conocimiento del **"ARRENDATARIO"**, o eventuales subarrendatarios, el estado en que se encuentra el **"INMUEBLE"**; por lo tanto, renuncia a cualquier protección que en este sentido pudiera otorgarle el Artículo 2250 del Código Civil vigente para el Estado de San Luis Potosí.

NOVENA. USO Y DESTINO. El **"ARRENDATARIO"** se obliga a destinar el **"INMUEBLE"** para desarrollar el proyecto denominado "Centro Deportivo Santa Fe", mismo que comprenderá espacios deportivos, comerciales, de servicios y recreación, cumpliendo con las normas legales exigidas por las autoridades competentes.

Dentro de la obra civil establecida como parte del proyecto anteriormente citado, el **"ARRENDATARIO"** conviene la cesión, para uso del **"ARRENDADOR"**, de 25 espacios de cajones de estacionamiento, colindantes con las instalaciones del Instituto de Investigación en Comunicación Óptica y la Facultad de Ciencias de la Comunicación de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, así como el uso de 30 horas diarias en los espacios deportivos, con tarifas preferenciales para miembros de la Universidad, conforme a las condiciones establecidas por el Anexo 2 (dos).

El **"ARRENDATARIO"** admite la responsabilidad que pudieran causarse en el lapso de la construcción, garantizando la seguridad e integridad de terceras personas, manteniendo cercada con malla el área dada en arrendamiento para delimitación de la misma durante la construcción de la obra civil, de conformidad al plano contenido en el Anexo 1 (uno) de este contrato, en el entendido de que los gastos generados correrán única y exclusivamente a su cargo.

DÉCIMA. AUTORIZACIÓN DE OBRAS. **"LAS PARTES"** convienen en que el **"ARRENDATARIO"**, para realizar en el **"INMUEBLE"** obras de modificación o reconstrucción distintas a las pactadas en la cláusula primera y novena del presente contrato, solicitará el consentimiento previo y por escrito del **"ARRENDADOR"**, aclarándose que las obras que en su caso se lleguen a realizar en el **"INMUEBLE"** serán por cuenta exclusiva del **"ARRENDATARIO"**, en la inteligencia de que al término del contrato de arrendamiento, las obras y mejoras hechas quedarán en beneficio del **"ARRENDADOR"** sin que éste quede obligado a cubrir contraprestación alguna por este concepto, por lo que el **"ARRENDATARIO"** renuncia al efecto a lo dispuesto por los

artículos 2252 fracciones I, II y III y 2253 del Código Civil vigente del Estado de San Luis Potosí.

DÉCIMA PRIMERA. CONSERVACIÓN. Serán por cuenta exclusiva del **"ARRENDATARIO"** el cuidado y conservación del **"INMUEBLE"**, por lo que serán a su cargo todos los gastos que originen las obras de mera reparación y preservación, más nunca serán considerados estos gastos a cuenta de renta.

En caso de que el **"ARRENDATARIO"** no hiciere oportunamente las obras mencionadas, podrá hacerlas el **"ARRENDADOR"** por cuenta y cargo del **"ARRENDATARIO"**, quien se obliga a pagar el importe de dichas obras sin necesidad de requerimiento alguno y contra la entrega de los comprobantes respectivos.

DÉCIMA SEGUNDA. SUBARRENDAMIENTO, CESIÓN O TRASPASO. El **"ARRENDATARIO"** asume la entera responsabilidad para lo relativo al subarrendamiento del **"INMUEBLE"**, con el objeto de desarrollar el proyecto denominado "Centro Deportivo Santa Fe", conforme a lo dispuesto en la cláusula novena del presente contrato.

Queda prohibido al **"ARRENDATARIO"** ceder o en su caso traspasar los derechos del presente contrato, así como las accesiones y mejoras que en su caso se le hagan al **"INMUEBLE"**, sin previo consentimiento por parte del **"ARRENDADOR"**.

El incumplimiento a las anteriores disposiciones facultará al **"ARRENDADOR"** a rescindir el presente contrato.

DÉCIMA TERCERA. INDEMNIZACIÓN A TERCEROS. El **"ARRENDADOR"** queda liberado de toda responsabilidad por los daños y perjuicios que pudiera resentir el **"ARRENDATARIO"** por la destrucción total o parcial del **"INMUEBLE"**. El **"ARRENDATARIO"** asume la obligación de indemnizar a terceros de los daños y perjuicios que pudieran originarse por el uso del **"INMUEBLE"**, comprometiéndose a garantizar la paz y tranquilidad del **"ARRENDADOR"** ante cualquier juicio o reclamación que terceros intentaren en su contra por el motivo indicado.

DÉCIMA CUARTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA. **"LAS PARTES"** acuerdan que el presente contrato podrá darse por terminado, de manera anticipada, por voluntad de cualquiera de ellas, cuando se incumpla cualquiera de sus cláusulas, mediante notificación con por lo menos treinta (30) días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda dar por terminado el contrato, debiéndose desocupar y devolver el **"INMUEBLE"**, quedando en plena disponibilidad para terceros.

La terminación anticipada del presente contrato deberá constar por escrito en un convenio de finiquito, debidamente firmado por **"LAS PARTES"**.

Lo anteriormente estipulado no exime a **"LAS PARTES"** de las obligaciones contraídas por el presente instrumento, de conformidad a lo dispuesto por las cláusulas cuarta y séptima.

DÉCIMA QUINTA. TRAMITES, COSTAS Y GASTOS. El **"ARRENDATARIO"**, al momento de suscribir el presente instrumento, se asume como responsable por todos los trámites y procedimientos que deban de llevarse a cabo ante autoridades e instancias pertenecientes a los tres órdenes de gobierno, tanto en el proceso de formalización del contrato, como en la ejecución de su objeto, eximiendo de toda responsabilidad al **"ARRENDADOR"**.

Para el caso del otorgamiento de la Licencia de Uso de Suelo, el **"ARRENDATARIO"** deberá llevar a cabo, bajo su entera responsabilidad, todos los trámites y pagos correspondientes, debiendo responsabilizarse a su vez por el pago del impuesto predial que corresponda durante la vigencia del presente contrato, en términos de lo señalado por la cláusula quinta. Para dar cumplimiento a lo anteriormente dispuesto, deberá de facilitarse al **"ARRENDATARIO"** toda la documentación que sea requerida.

En caso de no ser autorizada la Licencia de Uso de Suelo, el contrato será rescindido en términos de lo dispuesto por la cláusula décima cuarta.

De igual manera, todos los gastos e impuestos que generen la celebración o ratificación ante notario público del presente contrato, serán por cuenta del **"ARRENDATARIO"**, incluyendo el impuesto al valor agregado que en su caso se causare en cualquiera de los actos.

El **"ARRENDATARIO"** será responsable de las costas y gastos que se causen con motivo de cualquier controversia suscitada con respecto al presente contrato, ya sea en forma judicial o extrajudicial, cuando recaiga en éste la responsabilidad y esta sea fehacientemente probada.

DÉCIMA SEXTA. DOMICILIOS. Cualquier notificación que deba entregarse al **"ARRENDATARIO"** en relación con el presente contrato y/o con el **"INMUEBLE"**, deberá de ser entregada en el domicilio señalado en las respectivas declaraciones.

"LAS PARTES" convienen expresamente que en caso de que cualquiera de ellas cambiare de domicilio, se obliga a notificar dicho cambio a la otra parte, mediante aviso dado por escrito con 3 (tres) días naturales de anticipación a la fecha del cambio, ya que mientras no se haga dicha notificación, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extra judiciales que se hagan en los domicilios aquí indicados, surtirán plenamente sus efectos.

DÉCIMA SEPTIMA. RESPONSABLES Y COMISIÓN DE SEGUIMIENTO. Se designan como responsables directos para el seguimiento y cumplimiento del presente contrato, a las siguientes personas.

Por el **"ARRENDATARIO"**: El **C. RICARDO ESPINOSA DIAZ DE LEON**, con teléfono celular 4444471223 y correo electrónico red.slp@hotmail.com.

Por el **"ARRENDADOR"**: a la persona titular de la Secretaría Administrativa de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, así como a la persona titular de su Departamento de Diseño y Construcción.

De igual manera, a partir de la firma del presente contrato, se constituirá una comisión, integrada por 2 (dos) representantes del **"ARRENDADOR"** y 2 (dos) representantes del **"ARRENDATARIO"**, para el seguimiento a la construcción y mantenimiento de la infraestructura en el espacio objeto del arrendamiento.

DÉCIMA OCTAVA. AVISOS DE PRIVACIDAD. **"LAS PARTES"** acuerdan y se obligan a cumplir con los avisos de privacidad en lo que respecta a la información y/o datos personales que se obtengan por motivo del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA. FIADOR. El **ING. HECTOR JOSE VALLE MARTIN** quien también comparece e interviene en este contrato, con renuncia expresa de los beneficios de orden o exclusión de que tratan los artículos 2644 y 2645 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, se constituye en fiador del **"ARRENDATARIO"** por todas las obligaciones que ha contraído en las cláusulas precedentes, obligándose a una responsabilidad que durará mientras dure la del **"ARRENDATARIO"**, aunque haya pasado el término legal o convencional del presente contrato. De igual manera, el fiador deberá de obligarse a mantener libre de todo gravamen al inmueble que presentará como garantía y renuncia a lo señalado por los artículos 2650, 2675 y 2676 del Código Civil anteriormente citado, por lo que no podrá solicitar plazo alguno para hacer la excusión, ni quedará libre de responsabilidad.

VIGÉSIMA. INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO. Ante cualquier controversia que se suscite en el cumplimiento del presente contrato, **"LAS PARTES"** acuerdan resolverlo de común acuerdo.

En caso de no llegar a un acuerdo, para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el presente instrumento, **"LAS PARTES"** se someten a la competencia territorial de los tribunales de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., y

renuncian expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por el cambio de domicilio actual o futuro al lugar señalado para el cumplimiento de las obligaciones.

VIGÉSIMA PRIMERA. TOTALIDAD DEL CONTRATO Y MODIFICACIONES. “LAS PARTES” acuerdan que el presente contrato contiene todas las obligaciones y acuerdos pactados entre las mismas y consecuentemente, este contrato de arrendamiento es el único documento contractual celebrado entre “LAS PARTES” en relación con el “INMUEBLE”.

Cualquier modificación a los términos y condiciones del presente contrato, deberá, para ser válida, constar en un convenio por escrito y debidamente firmado por ambas partes, el que se agregará como anexo al presente instrumento.

Enteradas de su contenido y alcance, así como de las obligaciones que asumen en virtud del presente contrato, “LAS PARTES” lo firman de conformidad en dos tantos originales, en la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., el día 12 de abril del año 2024.

EL “ARRENDADOR”

EL “ARRENDATARIO”



LIC. MARTÍN JOEL GONZÁLEZ
DE ANDA
ABOGADO GENERAL DE LA
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
SAN LUIS POTOSÍ



ING. FABIÁN ESPINOSA DÍAZ DE
LEÓN
APODERADO LEGAL DE
DISTRIBUIDORA VEM, S.A. DE C.V.



ING. HÉCTOR JOSÉ VALLE MARTÍN
FIADOR

ANEXO 3

Como complemento para dar seguridad económica y legal a la **Universidad Autónoma de San Luis Potosí**, en el convenio de arrendamiento del terreno propiedad de esa Institución, ubicado en la Colonia Lomas 4a Sección, en la Avenida Cordillera Karakorum s/n, de acuerdo al plano topográfico proporcionado y señalado como Anexo 1, en breña, resguardado por una malla metálica, (**anexo 1**) que desde su adquisición a la fecha se encuentra sin ninguna actividad. La empresa **Distribuidora V.E.M, S.A. de C.V.**, expresa al respecto los siguientes:

COMPROMISOS

Que es del interés de nuestra empresa y de varios empresarios potosinos, apoyar a la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, para hacer productivo y participativo dicha superficie, que permita un "acuerdo ganar – ganar", para todos los que en ella participan.

1. La empresa **Distribuidora V.E.M, S.A. de C.V.**, será la responsable legal y coordinadora administrativa, de todas las actividades a desarrollar en dicho terreno.
2. La empresa **Distribuidora V.E.M, S.A. de C.V.** se compromete a destinar su uso, única y exclusivamente en el desarrollo del proyecto denominado "**Centro Deportivo Santa Fe**", mismo que comprenderá espacios deportivos, comerciales, servicios y recreación.
3. El primer año se aplicará para concretar los proyectos con los empresarios e inversionista, así como para gestionar y concretar los trámites y permisos que requiera su construcción de acuerdo al proyecto de las instalaciones.
4. La empresa **Distribuidora V.E.M, S.A. de C.V.**, pagará anualmente, por adelantado, a la UASLP, la cantidad de \$3,450,000.00 (Tres millones cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), misma que ya incluye el Impuesto al Valor Agregado, en la inteligencia de que dicho monto se actualizará anualmente de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor.
5. La empresa **Distribuidora V.E.M, S.A. de C.V.**, se compromete a cumplir en tiempo y forma con el cronograma de construcción (**anexo 3**) y el de cumplimiento con el estacionamiento y las canchas deportivas.
6. **Distribuidora V.E.M, S.A. de C.V.** entregará la cantidad y las tarjetas, así como las horas uso para el acceso al estacionamiento, se entregarán de forma mensual a la(s) persona autorizada que la institución nos indique por escrito, en caso de que las personas autorizadas no sufrieran cambio el último escrito será el que prevalezca para el uso del área.
7. **Distribuidora V.E.M, S.A. de C.V.** entregará las tarjetas necesarias para el acceso a las actividades deportivas, se entregarán de forma mensual a la persona autorizada que la institución nos indique por escrito.
8. **Distribuidora V.E.M, S.A. de C.V.** se compromete a que las diversas instalaciones deportivas, tendrán las medidas reglamentarias establecidas por las diferentes federaciones tanto nacionales como internacionales, lo cual nos permitirá buscar ser sede nacional e internacional, en las diversas modalidades deportivas.
9. La empresa **Distribuidora V.E.M, S.A. de C.V.**, estará informando a quien designe la U.A.S.L.P., de los avances que se tengan en el proceso de construcción cumplir con los objetivos y de ser necesarios realizar las modificaciones que se requieran.
10. El fiador garantizará las inversiones que se requieren para cumplir los compromisos de la construcción del estacionamiento, así como de las canchas deportivas mencionadas, entregando copia, del acta número diecisiete del volumen dos mil quinientos cuarenta y tres, firmado ante la fe del Lic. Octaviano Gómez y Gómez, Notario Público Número 4, de esta ciudad capital, el día 5 de marzo de 1998, junto con documentos anexos.