CONTRATO DE MANTENIMIENTO, VIGILANCIA Y SUMINISTRO DE AGUA, QUE CELEBRA PROMOTORA DE LA INDUSTRIA CHIHUAHUENSE, REPRESENTADA POR EL LIC. SERGIO JURADO MEDINA, EN SU CARÁCTER DE COORDINADOR GENERAL DEL ORGANISMO, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ "PROMOTORA"; Y POR LA OTRA PARTE, SUPERIOR BRIGHT TECHNOLOGIES, S. DE R.L. DE C.V., REPRESENTADA POR EL C. SAUL SOSA QUIÑONEZ, EN LO SUCESIVO "EL USUARIO"; CONFORMES LAS PARTES, MANIFIESTAN LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES.

I.- Declara "PROMOTORA":

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 doce de septiembre de mil novecientos ochenta, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha veinte de septiembre del año mil novecientos ochenta, el cual, fue modificado mediante los decretos número 339-87-P.O., 187-90-V.P.E., 184-99-II-P.O. y 244-05-III-P.E., publicados respectivamente en el Periódico Oficial del Estado en fechas treinta de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, cuatro de agosto de mil novecientos noventa, diecinueve de junio de mil novecientos noventa y nueve y diez de septiembre del dos mil cinco.

I.2.- Que el Lic. Sergio Jurado Medina, acredita su personalidad y facultades con las cuales se ostenta mediante el nombramiento otorgado en fecha tres de noviembre del dos mil diez, por el Lic. Cesar Horacio Duarte Jáquez, Gobernador Constitucional del Estado, así como con el acta de protesta al cargo conferido y con fundamento en lo establecido en los Arts. 21° y 22° de la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Chihuahua y Art. 13° del Estatuto Orgánico de la Promotora de la Industria Chihuahuense.

I.3.- Que entre sus objetivos se encuentra, realizar las obras de infraestructura necesarias, desarrollar los servicios de apoyo requeridos por las industrias, tales como vivienda, comercio y servicios públicos en general; y promover la participación de empresarios para el establecimiento de industrias en dichas zonas y parques industriales; así mismo, entre sus atribuciones en general son las de celebrar cualquier contrato, convenio o acto que se requiera para la realización de sus objetivos.

I.4.- Que para cumplir con sus objetivos y atribuciones se creó el *"MANUAL E INSTRUCTIVO DE PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN"* que reglamenta la operación de los Complejos Parques Industriales.

I.5.- Que para fines del presente instrumento se señala el domicilio ubicado en la Avenida William Shakespeare # 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chih., C.P. 31136.

II.- Declara "EL USUARIO":

II.1.- Que es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable debidamente constituida mediante escritura pública número sesenta y cuatro mil ciento veinticuatro, otorgada ante el Lic. Alejandro Víctor Gonzalez Bernal, Notario Público número 19 del Distrito Bravos, instrumento que obra registrado en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

II.2.- Que el C. Saúl Sosa Quiñonez acredita su carácter de gerente mediante escritura pública sesenta y cuatro mil ciento veinticuatro, otorgada ante el Lic. Alejandro Víctor Gonzalez Bernal, Notario Público número 19 del Distrito Bravos, instrumento que obra registrado en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio; las facultades con que actúa no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.

II.3.- Que "EL USUARIO", es arrendatario de un inmueble, ubicado en Avenida Miguel de Cervantes # 141, Lotes 11 y 12 de la manzana 3 del Complejo Industrial Chihuahua, con una superficie de 128,522.16 metros cuadrados (el "Inmueble").

II.4.- Que se obliga a cumplir con lo establecido en el *"MANUAL E INSTRUCTIVO DE PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN"* del Complejo Industrial Chihuahua; especialmente con los servicios relacionados con el mantenimiento, vigilancia, operación de las áreas comunes y suministro de agua; así mismo, cubrirá en su totalidad los gastos que se generan a consecuencia de los servicios prestados por "PROMOTORA" de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

II.5.- Que señala como domicilio para los efectos del presente instrumento, el ubicado en la Calle Ciprés Point E-6, Fraccionamiento Bosques de San Francisco, Chihuahua, México.

III.- Ambas partes declaran:

III.1.- Que para la celebración del presente instrumento, no ha mediado entre las partes error, dolo o mala fe; así mismo, las partes se reconocen la personalidad que ostentan, existiendo un acuerdo de voluntades para la celebrar el presente contrato de conformidad a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- "EL USUARIO" se obliga a pagar a "PROMOTORA" por concepto del mantenimiento y operación de las áreas públicas del Complejo Industrial, la cantidad de $901.82 (NOVECIENTOS UN PESOS 82/100 M.N.) por hectárea del Inmueble; de igual forma, por concepto de vigilancia del Complejo Industrial, pagará la cantidad de $321.40 (TRECIENTOS VEINTIUN PESOS 40/00 M.N.); estas cuotas no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).

Asimismo, "PROMOTORA", mediante su sistema de suministro de agua, proveerá a "EL USUARIO", un límite de consumo mensual de 3,765.00 M3 (TRES MIL SETENCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CÚBICOS) de agua al Inmueble; la tarifa por el servicio será la cantidad de $25.32 (VEINTICINCO PESOS 32/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.). Si el volumen estipulado excede al máximo indicado, se cobrará al doble de la tarifa normal.

Conjuntamente la cuota de mantenimiento y operación y la cuota por el suministro de agua serán denominadas las "Cuotas".

SEGUNDA.- "EL USUARIO" acepta que las Cuotas mencionadas en la Cláusula anterior aumentarán en proporción al incremento en los costos de operación; según los presupuestos anuales de egresos e ingresos autorizados por el Comité Técnico de "PROMOTORA". Por este motivo, "PROMOTORA" comunicará por escrito el incremento a "EL USUARIO".

TERCERA.- El pago de las Cuotas, se efectuarán en las oficinas de "PROMOTORA" o mediante transferencia electrónica de fondos, a elección de "EL USUARIO", a las siguientes cuentas bancarias: BBV BANCOMER 0135020670, BANAMEX 0004514 y/o BANORTE 0128947777, dentro de la primera quincena de cada mes, así mismo, se hará entrega de la factura a nombre de "EL USUARIO" cumpliendo con todos los requisitos legales aplicables.

CUARTA.- "PROMOTORA" proporcionará a petición de parte, la información relativa a la vigilancia, mantenimiento y operación de las áreas públicas en general, así como del suministro de agua.

QUINTA.- Si firmado el presente instrumento existiera la posibilidad de obtener provisión de agua reciclada industrial a pié de terreno y "EL USUARIO", manifiesta el deseo de recibir este tipo de agua en complemento de agua de pozo, "PROMOTORA" estará en condiciones de coadyuvar con "EL USUARIO" en el trámite de contratación de este servicio ante el Organismo Operador del sistema de distribución de agua reciclada.

SEXTA.- "PROMOTORA" instalará a cuenta de "EL USUARIO", los medidores necesarios para controlar el suministro del agua, en el entendido de que "PROMOTORA" deberá enviar aviso por escrito a "EL USUARIO" incluyendo la descripción y costo de cada uno de los medidores que se vayan a instalar; así mismo, se efectuará mensualmente la lectura que permita conocer el consumo de "EL USUARIO". Si durante este lapso, el medidor dejare de funcionar por alguna razón, "EL USUARIO" comunicará a "PROMOTORA" por escrito, dentro de las veinticuatro horas siguientes a que "EL USUARIO" tenga conocimiento de que el medidor ha dejado de funcionar.

SEPTIMA.- "EL USUARIO" pagará a "PROMOTORA", el costo de los medidores y los gastos generados por su instalación; dentro de los treinta días naturales siguientes al momento de presentar las facturas correspondientes a "EL USUARIO". De la misma forma, correrá a cargo de "EL USUARIO" los gastos necesarios por reposición de los aparatos medidores y su instalación durante la vigencia del presente Contrato.

OCTAVA.- La tarifa por el suministro de agua, mencionada en la Cláusula Primera Segundo Párrafo, será determinada por "PROMOTORA" de conformidad con la lectura de los medidores.

"EL USUARIO" pagará a "PROMOTORA" la cuota por el suministro de agua, dentro de los quince días naturales siguientes a la recepción de la factura correspondiente.

NOVENA.- "EL USUARIO" usará el suministro del agua, únicamente en el Inmueble; asimismo, bajo ninguna circunstancia podrá conceder el uso parcial o total del suministro de agua a predios ajenos al Inmueble.

DÉCIMA.- Si por alguna razón "EL USUARIO" transmitiera a un tercero la propiedad del Inmueble, notificará por escrito a "PROMOTORA" dentro de los cinco días hábiles siguientes a que la transmisión se hubiere efectuado, con esto "PROMOTORA" celebrará un nuevo contrato por el servicio. Si omite dar aviso por escrito, "PROMOTORA" podrá interrumpir el servicio de suministro de agua al conocer de los hechos. Una vez entregado el aviso a que se refiere la presente Cláusula, el presente Contrato se rescindirá automáticamente y "PROMOTORA" deberá celebrar un nuevo contrato con el nuevo propietario del Inmueble.

DÉCIMA PRIMERA.- Si "EL USUARIO" fuera privada de los derechos adquiridos sobre el Inmueble deberá dar aviso por escrito a "PROMOTORA", el contrato de suministro de agua se rescindirá automáticamente y como consecuencia se suspenderá el suministro de agua hasta la celebración de un nuevo contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- "EL USUARIO" cumplirá con cada una de las disposiciones estipuladas en el presente instrumento, el cual regula el suministro de agua que se obtiene de los pozos que posee "PROMOTORA".

DÉCIMA TERCERA.- Las partes convienen que "PROMOTORA" no incurrirá en responsabilidad alguna, si por causas de fuerza mayor sea imposible suministrar los volúmenes de agua en las condiciones estipuladas en el presente instrumento; quedando "PROMOTORA" liberada de los daños y/o perjuicios que se pudieran causar en las instalaciones o en bienes de "EL USUARIO" por este motivo.

DÉCIMA CUARTA.- "PROMOTORA" podrá rescindir este instrumento sin responsabilidad alguna, cuando "EL USUARIO" incumpla con cualquiera de las obligaciones contraídas. Así mismo, "PROMOTORA" tendrá derecho a interrumpir, el suministro de agua sin responsabilidad de su parte, cuando de aviso por escrito con cuarenta y ocho horas de anticipación a "EL USUARIO" y siempre y cuando sea en virtud de alguno de los siguientes supuestos: (i) uso ilegal de "EL USUARIO" del suministro de agua o (ii) incumplimiento de "EL USUARIO" en el pago del servicio de suministro de agua por un periodo mayor a los 2 meses consecutivos.

DÉCIMA QUINTA.- El presente instrumento es por tiempo indeterminado; concluirá cuando "EL USUARIO" pierda el carácter de propietario del Inmueble; así mismo, es obligación de "EL USUARIO" comunicara "PROMOTORA" dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en la cual se pierda el carácter de propietario del Inmueble.

DÉCIMA SEXTA.- Las partes acuerdan que las obligaciones adquiridas, objeto del presente contrato, serán consideradas independientes unas de otras y en caso de que alguna de ellas sea declarada no exigible, nula, o sea incumplida, dicha falta de exigibilidad, nulidad o incumplimiento no afectará la validez del resto de las obligaciones a cargo de cada una de las partes.

DÉCIMA SEPTIMA.- Para cualquier cuestión no prevista, las partes lo resolverán de común acuerdo. En caso de controversia en el cumplimiento o interpretación del presente contrato las partes se sujetan expresamente a la jurisdicción y competencia de los H. Tribunales de la ciudad de Chihuahua, Chih; renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiere corresponder en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

DÉCIMA OCTAVA.- Todas las notificaciones entregadas conforme a este Contrato serán por escrito y se entregarán en los domicilios establecidos por cada una de las partes en las Declaraciones del presente Contrato, salvo por aquellas específicamente establecidas en el presente Contrato y que podrán ser realizadas mediante correo electrónico.

DECIMA NOVENA.- Nada en este Contrato será considerado o interpretado para constituir a "EL USUARIO" y "PROMOTORA" como socios, agentes o empleados uno del otro, y ninguna de las disposiciones de este Contrato será interpretada para responsabilizar a la otra parte por las deudas, responsabilidades y obligaciones de la otra. "PROMOTORA" y "EL USUARIO" en este acto acuerdan en no emprender o tomar cualquier acción, o realizar acto alguno que (i) crearía una obligación a la otra parte, o (ii) hiciera que cualquier tercero crea que una de las partes es un representante de la otra parte o que está autorizado para actuar en nombre y representación de la otra. Sin limitación a lo anteriormente señalado, ninguna de las partes podrá tomar acciones de cualquier naturaleza o asumir obligaciones o responsabilidades en nombre de la otra, excepto por lo expresamente señalado o permitido de acuerdo a los términos de este Contrato.

VIGÉSIMA.- Ninguna de las partes podrá ceder total ni parcialmente el presente Contrato sin el previo consentimiento por escrito de la otra parte.

VIGÉSIMA PRIMERA.- "PROMOTORA" se obliga y acuerda que en todo momento prestará los servicios aquí descritos de manera ética y de acuerdo con todas las leyes aplicables, incluyendo sin limitar las leyes que prohíban soborno comercial, pagos a funcionarios de gobierno y lavado de dinero y leyes que requieran cumplimiento con leyes fiscales locales

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, LAS PARTES DECLARAN ESTAR CONFORMES Y ENTERADOS DE LAS CONSECUENCIAS, ALCANCE Y VALOR LEGAL DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS QUE EL PRESENTE CONTRATO CONTIENE, POR LO QUE RATIFICAN Y FIRMAN EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., EL VEINTIUNO DE ABRIL DEL DOS MIL QUINCE.

"PROMOTORA"

LIC. SERGIO JURADO MEDINA
COORDINADOR GENERAL DE PROMOTORA
DE LA INDUSTRIA CHIHUAHUENSE.

"EL USUARIO"

C. SAUL SOSA QUIÑONEZ
GERENTE DE SUPERIOR BRIGHT TECHNOLOGIES, S. DE R.L. DE C.V.

TESTIGOS.

C. DANIEL ENRÍQUEZ ORTEGA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN A USUARIOS Y SERVICIOS
DE PROMOTORA DE LA INDUSTRIA CHIHUAHUENSE.

LIC. FERNANDO BAEZA CHÁVEZ
ASESOR JURIDICO DE PROMOTORA
DE LA INDUSTRIA CHIHUAHUENSE.

ESTA HOJA DE FIRMAS 6/6, CORRESPONDE AL CONTRATO DE MANTENIMIENTO, VIGILANCIA Y SUMINISTRO DE AGUA C.M.V.S.A.-024-2015.P, QUE CELEBRA "PROMOTORA" Y "EL USUARIO", EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL QUINCE.