



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SRA. BERNARDINA RUIZ SERNA, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA EL "ARRENDADOR" Y POR LA OTRA PARTE DISTRIBUIDORA CHIHUAHUENSE DE GAS S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL, C. JORGE ALBERTO CHAVEZ CHAVEZ EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO LA "ARRENDATARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

PRIMERA. DECLARA EL "ARRENDADOR":

- A. Que es una persona física de nacionalidad mexicana, en pleno ejercicio de sus derechos y al corriente en el pago de sus cargas tributarias, declarando expresamente que cuenta con la capacidad moral y financiera necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven del presente contrato.
- B. Que es propietario del siguiente bien inmueble, del cual tiene plena posesión y dominio:
Terrero urbano y lote comercial sobre el construido, ubicado en la Calle Miguel Barragán, esquina con calle Abedul, sin número, Fraccionamiento Basaseachic, en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua; mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Por el frente, mide 40.00 metros y linda con calle Miguel Barragán; por el Costado Derecho, mide 185.00 metros y linda con propiedad de Blas Ibarra; por su espalda, mide 40.00 metros y linda con calle sin nombre; y, por su Costado Izquierdo, para cerrar figura, mide 185.00 y linda con calle Abedul. Manifiesta además, que el terreno del inmueble respecto del cual es propietario y tiene plena posesión y dominio cuenta con una superficie de 7,363.00m² (siete mil trescientos sesenta y tres metros cuadrados).
Lo anterior en el acuerdo de ambas partes de que sólo se otorgará en arrendamiento la superficie total de 1,175.00 (un mil ciento setenta y cinco metros cuadrados).
Se anexa el plano correspondiente a la superficie otorgada en arrendamiento debidamente firmada por las partes para formar parte integral del presente Contrato (en lo sucesivo denominado como "el inmueble")
- C. El Arrendador acredita la propiedad, plena posesión y dominio del bien inmueble señalado, mediante escritura pública número 4977, otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con fecha 26 de marzo de 2011, ante la fe de la Licenciada Marcela Reyna Molinar Lucero, Adscrita a la Notaría Pública número 7 para el Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de Notario Público por licencia de su titular el Licenciado Norberto Burciaga Cazares; cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua bajo el número 66, folio 69, libro 3443, sección Primera, con fecha 2 de agosto de 2001.
- D. Que dicho inmueble se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio y al corriente en el pago de sus cargas tributarias. Se anexa al presente Contrato el certificado de gravamen correspondiente que así lo acredita.

SEGUNDA. DECLARA LA "ARRENDATARIA":

- A. Que es una sociedad mercantil, legalmente constituida, de conformidad con las leyes mexicanas, mediante la escritura pública número quinientos sesenta, volumen XI, otorgada con fecha 14 de mayo de 1960, ante la fe del protocolo a cargo del señor Licenciado J. Oscar Treviño Prieto, Notario Público número quince en ese entonces en ejercicio para el Distrito Bravos, misma que obra debidamente inscrita bajo el número 81, a folios 75, del volumen 162, del Libro Primero de Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Bravos.
- B. Que el Sr. Jorge Alberto Chávez Chávez cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada, las cuales le fueron conferidas mediante mandato otorgado a su favor mediante escritura



pública número ciento once mil quinientos setenta y dos, otorgada en esta Ciudad, el día 4 de septiembre del 2018, ante la fe del Lic. Eduardo Romero Ramos, Notario Público número 4 para el Distrito Judicial Bravos, manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas o limitadas en forma alguna.

- C. Que desea tomar en arrendamiento el inmueble descrito y deslindado en el inciso B de la declaración primera anterior bajo los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

TERCERA. DECLARAN AMBAS PARTES:

A.- Que en la celebración del presente Contrato no ha existido dolo, error, mala fe o violencia que vicie su consentimiento.

B.- Que habiendo expuesto lo anterior, es su voluntad comprometerse y sujetarse al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO.- El "Arrendador" da en arrendamiento y la "Arrendataria" recibe en tal concepto el bien inmueble de su propiedad descrito y deslindado en la declaración primera inciso B del presente Contrato, consistente en un terrero urbano y lote comercial sobre el construido, ubicado en la Calle Miguel Barragán, esquina con calle Abedul, sin número, Fraccionamiento Basaseachic, en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua; mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Por el frente, mide 40.00 metros y linda con calle Miguel Barragán; por el Costado Derecho, mide 185.00 metros y linda con propiedad de Blas Ibarra; por su espalda, mide 40.00 metros y linda con calle sin nombre; y, por su Costado Izquierdo, para cerrar figura, mide 185.00 y linda con calle Abedul. Manifiesta, además, que el terreno del inmueble respecto del cual es propietario y tiene plena posesión y dominio cuenta con una superficie de 7,363.00m² (siete mil trescientos sesenta y tres metros cuadrados). Lo anterior en el acuerdo de ambas partes de que sólo se otorga en arrendamiento la superficie total de 1,175.00 (un mil ciento setenta y cinco metros cuadrados). Se anexa el plano correspondiente a la superficie otorgada en arrendamiento debidamente firmada por las partes para formar parte integral del presente Contrato (en lo sucesivo denominado como "el inmueble").

El Arrendador acredita la propiedad, plena posesión y dominio del bien inmueble señalado, mediante escritura pública número 4977, otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con fecha 26 de marzo de 2011, ante la fe de la Licenciada Marcela Reyna Molinar Lucero, Adscrita a la Notaría Pública número 7 para el Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de Notario Público por licencia de su titular el Licenciado Norberto Burciaga Cazares; cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua bajo el número 66, folio 69, libro 3443, sección Primera, con fecha 2 de agosto de 2001.

El Arrendador manifiesta expresamente que el inmueble que otorga en arrendamiento se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio.

Se anexa el plano correspondiente a la superficie otorgada en arrendamiento al presente Contrato debidamente firmada por las partes para formar parte integrante del mismo.

La "Arrendataria" acepta el presente arrendamiento y toma para sí, el bien inmueble indicado, bajo los términos y condiciones estipulados en este instrumento.

SEGUNDA. RENTA MENSUAL. La "ARRENDATARIA" pagará por concepto de renta mensual la cantidad de \$15,000.00 (Quince mil pesos), Moneda Nacional mas el Impuesto al Valor Agregado, mismos que serán cubiertos por la Arrendataria por adelantado, dentro de los 05 (cinco) días siguientes a aquel en que reciba del Arrendador, la factura o recibo fiscal correspondiente que deberá cumplir con todos los requisitos fiscales que las leyes exijan.



Dicho pago se efectuará en moneda nacional mediante transferencia electrónica a la cuenta número [REDACTED] cuyo titular es el Arrendador, precisamente dentro de los 5 (cinco) días siguientes a aquel en que reciba la factura mensual correspondiente por parte del Arrendador.

La falta de entrega de la factura o recibo fiscal por parte del Arrendador autorizará a la Arrendataria a retener el pago de la Renta hasta en tanto el Arrendador entregue dicha factura o recibo fiscal.

La renta se incrementará anualmente en cada fecha de aniversario del presente Contrato a razón de 5% (cinco) por ciento anual.

TERCERA.- DESTINO DEL INMUEBLE.- El Arrendatario destinará el Inmueble para fines comerciales, específicamente para operar directamente una ESTACIÓN DE CARBURACIÓN para la venta de Gas L.P.

CUARTA.- VIGENCIA. La duración del presente Contrato será de 8 años forzosos para ambas partes, contados a partir de la firma del mismo, siendo prorrogable por un lapso idéntico automáticamente a la fecha de su vencimiento, salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra con noventa (90) días de anticipación su deseo de no renovar el presente Contrato.

QUINTA.- DEPOSITO. La "ARRENDATARIA" pagará por concepto de depósito en una sola exhibición la cantidad de \$15,000.00 (quince mil pesos moneda nacional) correspondiente a un mes de renta con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato. Dicha cantidad le será devuelta por EL ARRENDADOR dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato siempre y cuando LA ARRENDATARIA haya entregado el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió y acredite no adeudar pago alguno por los servicios públicos que en su caso haya contratado durante la vigencia del presente Contrato.

SEXTA.- PERMISOS Y LICENCIAS.- La Arrendataria tramitará por su cuenta todos los permisos y licencias que sean necesarios para la operación y funcionamiento de la Estación de Carburación para el uso requerido para instalar y operar la Estación de Carburación. En caso de que la Arrendataria así lo requiera, el Arrendador se obliga a expedir a favor de esta o de quien en su caso la Arrendataria designe, un poder especial para tramitar y obtener el uso de suelo correspondiente.

Quedando en el entendido de que, si por alguna razón ajena a la voluntad de las partes, no se lograran obtener la totalidad de los permisos y licencias correspondientes para la operación y funcionamiento de la Estación de Carburación, sean federales, estatales o municipales, y por lo tanto no fuera posible alcanzar los fines del presente contrato, quedara el multi citado contrato en su totalidad sin efectos y no habrá penalización alguna para las partes, a efecto de lo cual, bastará la notificación por escrito al Arrendador de parte de la Arrendataria.

SEPTIMA.- SERVICIOS E IMPUESTOS.- El pago de los servicios públicos, tales como agua y drenaje, energía eléctrica, gas y teléfono (los "Servicios Públicos"), serán por cuenta de la Arrendataria. Asimismo, la Arrendataria será responsable por el uso que haga de los servicios que contrate durante la Vigencia.

OCTAVA.- USO PACÍFICO DEL INMUEBLE.- El Arrendador garantiza el uso pacífico del Inmueble durante el periodo de Vigencia del presente Contrato, obligándose a sacar en paz y a salvo a la Arrendataria contra cualquier acto de molestia que se genere durante la vigencia del presente Contrato.

NOVENA.- SUBARRENDAMIENTO.- La Arrendataria no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble materia de este contrato, igualmente el Arrendador no estará facultado para ceder los derechos que le correspondan en virtud del presente contrato.

[REDACTED]



DECIMA.- CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS.- La Arrendataria se obliga a usar y ocupar el inmueble en forma cuidadosa y debida, y a no ocupar o hacer uso del mismo para fines distintos de los establecidos en el presente Contrato; cumpliendo y obedeciendo en todo tiempo las leyes, reglamentos y ordenamientos impuestos por las autoridades gubernamentales respecto al uso y ocupación del inmueble.

DECIMA PRIMERA.- MEJORAS.- Ambas partes acuerdan que la Arrendataria podrá efectuar todas las mejoras y modificaciones al inmueble que sean requeridas conforme a las necesidades propias de su giro, sirviendo la presente cláusula como constancia eficaz de la autorización expresa que al respecto otorga en éste momento el Arrendador.

Las partes acuerdan que aquellas mejoras inamovibles quedarán al término del Contrato en beneficio del Arrendador. Se exceptúan de las mejoras inamovibles, quedando facultada por tanto la Arrendataria para realizar su retiro al término del Contrato, los siguientes bienes:

1. Tanques de almacenamiento de Gas L.P.
2. Tubería de Gas L.P.
3. Dispenser o sistema de llenado de tanques de Gas L.P.
4. Tejabán de dispenser en Área de servicio.
5. Caja fuerte.
6. Puertas de acceso de vehículos.
7. Válvulas para surtir Gas L.P.
8. Cualquier bien equiparable a los anteriores.

DECIMA SEGUNDA.- MANTENIMIENTO.- Salvo el mantenimiento normal del bien inmueble de referencia, todas las instalaciones, construcciones y reparaciones que requiera el interior del inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato, las efectuara la Arrendataria por su cuenta y costo exclusivo.

DECIMA TERCERA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.- La Arrendataria a la terminación del presente contrato, deberá desocupar el inmueble y regresarlo en las mismas buenas condiciones en que lo recibió, salvo el desgaste y demérito causado por el uso normal del mismo.

DECIMA CUARTA.- IMPUESTOS.- La Arrendataria pagará por su cuenta y cargo, cualquier impuesto federal o estatal que cause el presente contrato, así como todos los demás gastos derivados de la formalización de este.

DECIMA QUINTA.- CAUSAS DE RESCISIÓN.- Cualquiera de las Partes está facultada para dar por rescindido el presente Contrato en caso de incumplimiento sin necesidad de declaración judicial, y mediante aviso por escrito de la Parte ofendida a la Parte incumplida, en los siguientes casos:

- a) Tratándose del Arrendador, cuando el Arrendatario incumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato, enunciando sin limitar, en caso de que el Arrendatario deje de pagar sin justificación dos o más Rentas mensuales; o
- b) Tratándose del Arrendatario, en caso de incumplimiento del Arrendador con cualquiera de sus obligaciones bajo el presente Contrato.

El incumplimiento de las obligaciones de una de las Partes dará derecho a la otra a exigir su cumplimiento mediante aviso simple por escrito para que dentro del término de diez (10) días hábiles sea corregido o subsanado. Una vez concluido dicho plazo y en caso de que el incumplimiento subsista, la Parte ofendida podrá llevar a cabo la rescisión inmediata del Contrato, sin necesidad de declaración judicial previa, con el correspondiente pago en uno u otro caso de los daños y perjuicios ocasionados.

DECIMA SEXTA.- RESPONSABILIDAD AMBIENTAL.- La Arrendataria será responsable frente al Arrendador y frente a todas las autoridades administrativas o judiciales a nivel municipal, estatal o federal, de cualquier incidente o incumplimiento a la normatividad en materia ambiental, sobre hechos ocurridos o realizados durante la vigencia del presente Contrato.



DECIMA SEPTIMA.- DERECHO DEL TANTO Y PREFERENCIA.- El Arrendador reconoce y otorga a la Arrendataria el derecho del tanto para el caso de la enajenación del Inmueble. Asimismo, goza del derecho de preferencia en el caso de que, al vencimiento del presente Contrato y sus prórrogas, el Arrendador desee otorgar en arrendamiento el Inmueble.

En caso de que el Arrendador pretenda enajenar el Inmueble durante la Vigencia del presente Contrato o bien, otorgarlo en nuevo arrendamiento al término de la Vigencia, deberá notificar por escrito al Arrendatario los términos y condiciones de la venta o arrendamiento (según sea el caso), para que la Arrendataria, en caso de que lo considere conveniente a su entera discreción, ejerza su derecho dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes al día en que fue notificado por el Arrendador. Para el supuesto de la enajenación, no se considerará dentro del precio de venta las edificaciones y mejoras realizadas por la Arrendataria

En caso de que el Arrendador enajene el Inmueble durante la Vigencia o lo otorgue en arrendamiento sin haber notificado a la Arrendataria, el contrato que haya celebrado el Arrendador se considerará nulo ab initio, y con independencia del ejercicio de los derechos que tenga la Arrendataria, el Arrendador responderá por los daños y perjuicios causados al Arrendatario.

DECIMA OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD.- El Arrendador se obliga a no reproducir o divulgar a terceras personas, físicas o morales, datos o información relacionados con la Arrendataria ni con el objeto de este Contrato, lo cual será considerado como confidencial (la "Información Confidencial"). La Información Confidencial incluirá respecto de la Arrendataria su información corporativa; datos de contacto de sus socios comerciales, proveedores, clientes, empleados, directivos o consultores; permisos, trámites, consultas o comunicaciones con dependencias de gobierno de cualquier nivel, en el poder judicial, ejecutivo o legislativo, y en general, toda la información de la Arrendataria a la que el Arrendador tenga acceso con motivo de la celebración del presente Contrato. La obligación de salvaguardar, proteger y manejar la Información Confidencial en tal carácter incluye:

- a) La obligación de no divulgar la misma a terceras personas sin el consentimiento por escrito de la Arrendataria.
- b) La obligación de no usar la Información Confidencial para beneficio propio o de terceras personas, debiendo utilizarla exclusivamente con el propósito de cumplir con el presente Contrato.
- c) La obligación de no llevar a cabo ninguna acción que pueda llegar a comprometer o poner en riesgo los derechos de propiedad intelectual o industrial contenidos o derivados de la Información Confidencial, incluyendo la validez y vigencia de patentes, marcas, derechos de autor o cualquier derecho de propiedad industrial o intelectual que sea propiedad o que utilice la Arrendataria.

El Arrendador se compromete a manejar la Información Confidencial con absoluta confidencialidad por tiempo indefinido, hasta en tanto dicha Información Confidencial se vuelva del dominio público por medio ajeno al incumplimiento de este Contrato.

DECIMA NOVENA. DATOS PERSONALES.- Las Partes acuerdan que el uso y manejo de los datos personales intercambiados entre sí por la celebración del presente instrumento será realizado exclusivamente para los fines expresamente convenidos, adoptando cada Parte en lo individual todas las medidas de seguridad necesarias para proteger en todo momento la confidencialidad de dicha información y respetando las disposiciones establecidas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en posesión de los particulares, su reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.

Así mismo las Partes reconocen que la celebración del presente Contrato se realiza apegándose en todo momento a los principios de legalidad en cumplimiento de las leyes, reglamentos y demás normas y disposiciones que resulten aplicables.

VIGESIMA.- NOTIFICACIONES. Salvo lo dispuesto en el presente Contrato, todos los avisos y comunicaciones entre las Partes deberán hacerse por escrito o por correo electrónico. Tendrán efectos cuando sean entregados de forma indubitable en las direcciones indicadas a continuación:

La Arrendataria:

El Arrendador:



Distribuidora Chihuahuense de Gas, S.A. de C.V.

Sra. Bernardina Ruiz Serna

VIGÉSIMA PRIMERA.- MODIFICACIONES Y RENUNCIAS.- Cualquier modificación al Contrato deberá hacerse mediante convenio escrito entre las Partes. La renuncia por cualquiera de las Partes o cualquier derecho derivado del presente Contrato deberá constar por escrito y ninguna omisión o falta de ejercicio de uno o más derechos derivados del presente Contrato se considerará como renuncia a los mismos, a menos de que conste por escrito debidamente firmado por la parte a quien se impute dicha renuncia.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- CONOCIMIENTO DEL DERECHO.- Las Partes manifiestan que conocen y son conscientes de las leyes que regulan este Contrato, así como los términos en los que se obligan y las posibles consecuencias que podrían derivarse del incumplimiento del mismo y de todas las normas aplicables.

VIGESIMA TERCERA. CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES.- Las Partes se obligan a cumplir a su costa con todas las leyes, reglamentos y disposiciones gubernamentales, sean federales, estatales o municipales vigentes y aplicables al presente instrumento o aquellas que en el futuro se publiquen y sean aplicables a la presente relación contractual.

VIGESIMA CUARTA.- NULIDAD Y DIVISIBILIDAD.- Para el caso de que alguna autoridad judicial declare la nulidad de una cláusula u obligación de las contenidas en el presente contrato, las partes acuerdan expresamente, que salvo esa cláusula u obligación de que se trate, permanecerán vigentes todas y cada una de las demás cláusulas y obligaciones contenidas en el presente contrato.

VIGESIMA QUINTA.- LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.- El presente Contrato se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes del Estado de Chihuahua. Las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales del fuero común de Ciudad Juárez, Chihuahua, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN POR DUPLICADO EN SEÑAL DE CONFORMIDAD, EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS 6 DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2020.

EL ARRENDADOR

SRA. BERNARDINA RUIZ SERNA