

Confidencial. Eliminado 6 palabras que contienen clave interbancaria, conforme al IMCFD/CT/VP0002/2025, emitido por el Comité de Transparencia con fecha 07 de abril de 2025, con fundamento legal en los artículos 128 y 134 de la LTAIPECH. Sin temporalidad.

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., EN FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 2024, ANTE EL JUEZ PÚBICO JUDICIAL, SIN TEMPORALIDAD, DE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SUSCRIBEN ESTE DOCUMENTO, COMPARECIERON, POR UNA PARTE, EL C. ING. JUAN HEREDIA BARRANCA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE NORTE PNEUMATIC, S.A. DE CV. A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR". POR OTRA EL ING. JUAN JOSÉ ABDO FIERRO, EN REPRESENTACIÓN DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA FÍSICA Y DEPORTE PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO", Y ACTUANDO CONJUNTAMENTE SE LES IDENTIFICARÁ COMO "LAS PARTES", QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara El "ARRENDADOR", por conducto de su Representante Legal:

A) Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según el Acta Número 1,093, de fecha 08 de marzo de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Omar Cayam Valenzuela Escalante, Corredor Público Número Dos, en ejercicio para la plaza del Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua bajo el Numero 18 a folios 58 volumen 82 del Libro primero de comercio , en chihuahua , Chih. a los 26 días del mes de Marzo de 1999.

B) Que su apoderado cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos del presente Contrato, facultades que no le ha sido revocadas o modificadas en forma alguna.

C) Que es propietario y se encuentra en plena posesión del siguiente bien inmueble: Bodega número 11 ubicada en la Calle Dionisio Pérez, No. 1100 Col. Deportistas, de esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

II.- Declara El "ARRENDATARIO":

A) Que es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Municipal, dotado de plena capacidad jurídica en términos de lo dispuesto por el Artículo 1° de su decreto de creación, emitido mediante Acuerdo del H. Ayuntamiento dictado en la Sesión ordinaria de cabildo, verificada el 24 de Abril del 2008, Publicado mediante acuerdo del C. Gobernador del Estado en el Periódico Oficial del estado el 7 de junio del 2008, modificado en sesión ordinaria de cabildo del 19 de Septiembre del 2013, publicado mediante acuerdo del C. Gobernador del Estado el Periódico Oficial de fecha 5 de Octubre del 2013; y modificado mediante decreto publicado el 19 de abril de 2017 en el periódico oficial del Estado de Chihuahua.

B) Que entre otros tiene por objeto, planear, promover, desarrollar, vigilar, fomentar y estimular la práctica y enseñanza del deporte, la cultura física y el desarrollo integral de la población en el Municipio de Chihuahua.

C) Que de conformidad con el Artículo 18 de su Reglamento Interior, Fracción II, la representación legal del Instituto recae en su Director, quien comparece con tal carácter a la celebración del presente instrumento, lo acredita con el nombramiento expedido a su favor

Ing. Abdo

por el C. Presidente Municipal Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza en ejercicio de las facultades que le confiere el Art. 29 Fracción II y IV del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y cuenta con facultades amplias otorgadas por la Junta Directiva en su Primera Sesión Ordinaria, celebrada el 24 de septiembre del 2021 acta debidamente protocolizada mediante Escritura Pública No. 27,478 celebrada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número 24, con fecha 17 de diciembre de 2021, consistentes en Poder general para pleitos y cobranzas, y actos de administración en materia laboral, poder cambiario y facultades bancaria.

D) Que señala como su domicilio para los efectos legales derivados del presente instrumento, el ubicado en la Avenida Homero número 330, de la Colonia Complejo Industrial Chihuahua, C.P. 31136 de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

E) Que de conformidad con las disposiciones vigentes en el capítulo Tercero Sección Tercera Artículo 18 Fracciones II y XV del Reglamento que lo rige, el Director del Instituto Municipal de Cultura Física y Deporte para el Municipio de Chihuahua, se encuentra facultado para celebrar contratos con terceros.

F) Que designa como correo electrónico sandra.delariva@mpiochih.gob.mx para que en ambos a través de esto se realicen los avisos, comunicados y notificaciones de cualquier tipo derivados de la ejecución de este contrato.

III.- "LAS PARTES" manifiestan que han acordado en celebrar libre y espontáneamente este contrato para lo cual otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. El "ARRENDADOR" entrega en arrendamiento y el "ARRENDATARIO" recibe en tal concepto, en perfectas condiciones de uso y a su entera satisfacción, el siguiente bien inmueble: Bodega numero 11 ubicada dentro de la propiedad en Calle Dionisio Pérez, No. 1100 Col. Deportistas, de esta Ciudad de Chihuahua, el cual se destinará exclusivamente para Almacén de Archivo, Muebles y Enseres de oficina.

SEGUNDA. El término de duración del presente contrato será por un plazo forzoso de 12 (Doce) meses, por lo que empezando a surtir sus efectos a partir del 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025; por tanto, en la fecha de vencimiento el "ARRENDATARIO" devolverá a el "ARRENDADOR" la posesión del inmueble objeto de este contrato en el mismo buen estado en que lo recibió, junto con sus mejoras y acciones, renunciando expresamente al derecho de prórroga establecido en el Código Civil para el Estado de Chihuahua.

TERCERA. El "ARRENDATARIO" pagará a el "ARRENDADOR" por concepto de renta, la cantidad de \$ 93,264.00 (NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, por la totalidad de las rentas por el periodo comprendido del día 1 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025 , debiéndose pagar el total de la cantidad referida, a la firma de este contrato, en el domicilio del "ARRENDADOR" ubicado en

Jun Abdo

Calle Dionisio Pérez #1100 COL. Deportistas, Chihuahua, Chihuahua o por medio de transferencia electrónica de fondos, a la cuenta clabe [REDACTED], a nombre de Norte Pneumatic, S.A. de C.V.

Si al finalizar la vigencia del presente contrato, el "ARRENDATARIO" sigue ocupando el inmueble sin autorización del "ARRENDADOR", expresada ésta para que sea válida solo mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento por escrito, durante el tiempo que siga ocupado, pagará por concepto de renta, por mensualidades adelantadas y en el domicilio especificado en el primer párrafo de esta cláusula la cantidad mensual de \$ 7,772.00 (SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), incluido el Impuesto al Valor Agregado. Esta renta no implica penalidad a cargo del "ARRENDATARIO", sino solo renta pactada de antemano, para el supuesto acabado de referir. Esta renta también se exigirá durante el juicio de desocupación correspondiente, en su caso.

CUARTA. Si el "ARRENDATARIO" al termino del presente contrato decide continuar con el inmueble arrendado, previo acuerdo por escrito entre "LAS PARTES", se estipula que la renta se incrementará para el siguiente periodo acordado, en la cantidad de \$ 7,370.00 (SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N) por mes, sin incluir el impuesto al valor agregado y, sin exceder de 12 (doce) meses del acuerdo pactado.

QUINTA. Si el "ARRENDATARIO" no desocupa el inmueble arrendado y no lo entrega al "ARRENDADOR" al término de la vigencia de este contrato, dará motivo a que se le aplique una pena equivalente al 100% de las rentas que debieron de pagarse durante la vigencia del contrato, sin que ello implique que se prorrogue o nove este documento. Esta pena se hará efectiva por el solo retraso en la entrega del bien arrendado y es independiente de la renta referida en a la cláusula tercera.

SEXTA. Todos los arreglos, composturas y reposición de cristales que amerite el inmueble arrendado durante la vigencia del contrato, serán por cuenta del "ARRENDATARIO", por tanto, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado, tanto durante la vigencia del contrato, como al desocupar la inmueble arrendado, el "ARRENDADOR" responderá de los vicios ocultos de la finca arrendada.

SEPTIMA. En caso de que el "ARRENDATARIO" incurra en mora en el pago de las parcialidades mensuales convenidas para pagar la renta total pactada, en el lugar y tiempo convenidos en este contrato, motivará que pague al "ARRENDADOR" una pena convencional igual a el 10% del valor de la renta vencida , mas un cargo por intereses a razón de una tasa igual a el 0.5% (CERO PUNTO CINCO POR CIENTO) diario, sobre las cantidades que deje de pagar puntualmente, desde la fecha en que debieron pagarse, hasta la fecha en que las liquide, lo anterior será aplicado cuando el atraso exceda de los primeros 5 días después del vencimiento, y los abonos que en su caso hiciere, si los acepta el "ARRENDADOR", se aplicarán primeramente a intereses y posteriormente a capital, según lo dispuesto en los artículos aplicables del Código Civil. (No aplica en razón de que la renta pactada de paga por adelantado).

OCTAVA. - El consumo de energía eléctrica y agua del inmueble arrendado, serán por cuenta del "ARRENDATARIO", al desocupar la finca arrendada el "ARRENDATARIO" deberá mostrar al

Jim Abad

"ARRENDADOR" los recibos justificantes de encontrarse al corriente en estos pagos. El servicio de energía eléctrica será contratado por el "ARRENDATARIO" a su propio nombre, ante las oficinas correspondientes, debiendo dar de baja el contrato respectivo al desocupar la finca arrendada. Por lo tanto, a la firma de este contrato el "ARRENDATARIO" acepta de hecho el reglamento interior de la plaza, así como los costos de la cuota de mantenimiento vigente y las sanciones impuestas por la administración de la plaza en lo correspondiente al pago puntual de cuotas de mantenimiento.

NOVENA. El "ARRENDATARIO" entrega al "ARRENDADOR" y éste recibe a la firma de este contrato, en calidad de depósito, la cantidad de \$ 6,960.00 (SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100) incluido el IVA, a fin de garantizar el pago de, servicios referidos en la cláusula anterior y daños al inmueble arrendado. Esta cantidad la regresará el "ARRENDADOR" a el "ARRENDATARIO" sin intereses, una vez desocupado el inmueble objeto de este contrato y recibido que sea éste de conformidad por el "ARRENDADOR", previa justificación de encontrarse al corriente en el pago de las rentas y de todos y cada uno de los servicios estipulados en la cláusula anterior, así como las demás consecuencias que se deriven de las obligaciones que a su cargo quedaron con motivo de la celebración de este contrato. Si alguno de estos conceptos no estuviere totalmente pagado, así como la pena convenida, de la cantidad depositada se cubrirán los conceptos correspondientes, regresándose la diferencia al "ARRENDATARIO" si resultare alguna a su favor, más si queda cantidad alguna a su cargo, el "ARRENDADOR" se la reclamará por separado como en derecho corresponda. El depósito a que se refiere esta cláusula se incrementará cada vez y en la misma proporción o porcentaje en que se incremente la renta, a fin de que siempre quede en garantía la cantidad equivalente a cero meses de renta vigente, este ajuste deberá realizarse dentro de los 30 días naturales siguientes al incremento de la renta, su no pago oportuno por parte del "ARRENDATARIO" causará intereses en los términos de la cláusula sexta.

En el supuesto de que el "ARRENDATARIO" desee dar por terminada o desocupe el inmueble arrendado en forma anticipada a la vigencia del presente contrato, queda convenido que el "ARRENDADOR" no reembolsará ninguna cantidad remanente de lo pagado por EL "ARRENDATARIO".

DECIMA. El "ARRENDATARIO" recibe el inmueble arrendado con las instalaciones eléctrica, hidráulica, en forma útil y adecuada; por lo que cualquier desperfecto o descompostura de los mismos, será a cargo del "ARRENDATARIO".

DECIMA PRIMERA. El "ARRENDATARIO" renuncia al derecho de preferencia establecido por los artículos aplicables del Código Civil, para el caso de que el vencimiento del presente contrato el "ARRENDADOR" pretenda seguir arrendando. También renuncia al derecho de preferencia por el tanto establecido en los artículos aplicables del Código civil, para el supuesto de que el "ARRENDADOR" desee vender el inmueble arrendado.

DÉCIMA SEGUNDA. Serán causales de rescisión del presente contrato, y por lo tanto del desalojo del local sin mediar juicio alguno:

a. Si el "ARRENDATARIO" destina la finca arrendada a un fin diferente al estipulado en la cláusula PRIMERA.

Jun Aldo

- b. Si el "ARRENDATARIO" modifica el inmueble arrendado, aun con el carácter de mejora sin el previo consentimiento dado por escrito por el "ARRENDATARIO".
- c. Si el "ARRENDATARIO" guarda, conserva o tiene en la finca arrendada materiales explosivos o inflamables.
- d. Si el "ARRENDATARIO" tiene animales en a la finca arrendada.
- e. Si el "ARRENDATARIO" se conduce con indecencia o inmoralidad en contra de las buenas costumbres.
- f. Si el "ARRENDATARIO" causa daños al inmueble arrendado.
- g. Si el "ARRENDATARIO" subarrienda, traspasa el inmueble arrendado, cede los derechos de este contrato, así como las accesiones y mejoras que en su caso le hubiere hecho al inmueble arrendado.

DÉCIMA TERCERA. El "ARRENDATARIO" será responsable de los gastos y honorarios que se causen con motivo de cualquiera controversia suscitada respecto a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ya sea en forma judicial o extrajudicial.

DÉCIMA CUARTA. Todos los gastos e impuestos que genere la celebración del presente contrato serán por cuenta del "ARRENDATARIO" a excepción del Impuesto Predial e Impuesto Sobre la Renta, que serán a cargo del "ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA. El Ing. Juan José Abdo Fierro , quien asiste a la celebración del presente contrato se constituye también en FIADOR Y/O AVAL del "ARRENDATARIO" en favor del "ARRENDADOR", obligándose a pagar todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato, por parte del "ARRENDATARIO" constituyéndose por tanto en deudor directo del "ARRENDADOR" , y renuncia expresamente a los beneficios del orden, excusión y división, previstos en los artículos aplicables del Código Civil para el Estado de Chihuahua , acepta que su obligación durará por todo el tiempo que dure la del "ARRENDATARIO", hasta la devolución y entrega del inmueble arrendado y pago total de las rentas, intereses, impuestos y demás consecuencias pactadas en este contrato, renunciando de igual manera al beneficio establecido en los artículos aplicables del Código Civil.

DÉCIMA SEXTA. Para la interpretación y/o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Chihuahua, Chih.

DECIMA SEPTIMA. Para cualquier notificación con motivo del presente contrato, las partes señalan como domicilios convencionales los siguientes:

EL "ARRENDADOR": Calle Izalco No. 2415 Col. El Saucito, Chihuahua, Chih. C.P. 31125.

EL "ARRENDATARIO": Av. Homero No.330, Complejo Industrial Chihuahua, C.P. 31136 Chihuahua, Chih.

EL FIADOR Y/O AVAL: Av. Homero No.330, Complejo Industrial Chihuahua, C.P. 31136 Chihuahua, Chih.

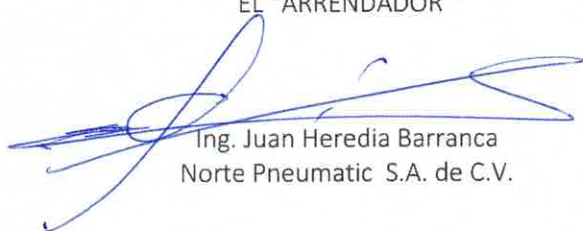
DECIMA OCTAVA. Ambas partes manifiestan que mutuamente se reconocen el carácter con que comparecen a la celebración de este contrato, por haberse justificado previamente a satisfacción de ambas partes.

Juan Abdo

DECIMA NOVENA. El "ARRENDATARIO" asume la obligación de sujetarse a las normas ecológicas y de desarrollo urbano que señalen las leyes respectivas, renunciando al beneficio establecido en los artículos aplicables del Código Civil para el Estado.

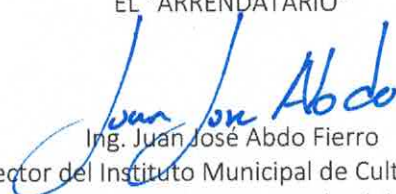
Leído que fue en voz alta el contenido del presente contrato a las partes que en el intervinieron, bien enteradas de su alcance y contenido, se manifestaron conformes con el mismo suscribiendo su firma en señal de aceptación a los 30 días del mes de Diciembre de 2024.

EL "ARRENDADOR"



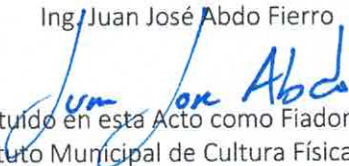
Ing. Juan Heredia Barranca
Norte Pneumatic S.A. de C.V.

EL "ARRENDATARIO"



Ing. Juan José Abdo Fierro
Director del Instituto Municipal de Cultura Física
y Deporte para el Municipio de Chihuahua

Ing. Juan José Abdo Fierro



Constituido en esta Acto como Fiador y/o Aval
Del Instituto Municipal de Cultura Física y Deporte
Para el Municipio de Chihuahua

TESTIGOS

Esta hoja pertenece al contrato de arrendamiento celebrado entre la persona moral Norte Pneumatic S.A. de C.V. y El Instituto Municipal de Cultura Física y Deporte para el Municipio de Chihuahua.