

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL ORGANISMO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARAESTATAL DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA DENOMINADO "PROMOTORA PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE CHIHUAHUA", REPRESENTADO POR SU COORDINADOR GENERAL, EL ING. ALEJANDRO JASCHACK JAQUEZ, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA PARTE, LA PERSONA MORAL DENOMINADA "TRANSFORMACIONES Y BENEFICIOS ALMANCEÑA, S.A. DE C.V.", POR CONDUCTO DEL SR. FRANCISCO SILVEYRA ARIAS EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", LO ANTERIOR, CONFORME LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- "EL ARRENDADOR", por conducto del Coordinador General, declara que:

- a) Es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Paraestatal del Poder Ejecutivo 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.
- b) Sus principales objetivos consisten en instrumentar y ejecutar los planes y programas de desarrollo y fomento industrial del Gobierno del Estado en coordinación con los gobiernos federal y municipales así como con el sector privado; fomentar y apoyar el desarrollo de la pequeña, mediana y gran industria en el Estado, tanto nacional como extranjera induciendo el desenvolvimiento equilibrado de sus diversas regiones a la integración entre productores primarios e industriales y el incremento de la actividad exportadora; crear zonas y complejos industriales en el Estado, realizando las obras de infraestructura necesarias; así como estimular y fomentar 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 dichas zonas y complejos industriales.
- c) Acredita su personalidad y facultades con base al nombramiento expedido el 17 de enero de 2022, por la Mtra. Maria Eugenia Campos Galván, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados según sección 1, del folio 8, del libro 1 y en el Registro de Nombramientos de Servidores Públicos según inscripción 124, folios 124, del libro seis, así como con lo establecido en los artículos 20 y 21 de la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Chihuahua, el artículo Quinto del Decreto de Creación y el artículo 14 de su Estatuto Orgánico.

- d) Es propietario y tiene la posesión material de la parcela 68 Z-1 P1/1 con superficie de 25-38-93.1 hectáreas, el inmueble se encuentra registrado a favor del Organismo con el Folio Real 2022264 ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Hidalgo, el cual, para efectos del presente contrato, se denominará "La Propiedad Arrendada", identificándose el mismo en el **Anexo 1**, mismo que forma parte integral del presente contrato de arrendamiento.
- e) "La Propiedad Arrendada", cuenta con la autorización de las autoridades competentes para uso de suelo de zona rústica en transición con vocación industrial.
- f) "La Propiedad Arrendada", se encuentra libre de cualquier limitación, gravamen o carga.
- g) Mediante la Séptima Sesión Ordinaria del Comité Técnico de fecha 14 de diciembre de 2022, Asunto número 7, se aprobó otorgar en arrendamiento "La Propiedad Arrendada" a "EL ARRENDATARIO", esto, bajo los términos y condiciones que se establecen en el presente instrumento; asimismo, mediante oficio número CPI/019/2023 de fecha 31 de marzo del 2023, el Comité de Patrimonio Inmobiliario mediante Sesión Ordinaria del citado Comité con fecha 30 de marzo del 2023, aprobó otorgar en arrendamiento "La Propiedad Arrendada" a "EL ARRENDATARIO".
- h) Celebró con Grupo Coanzamex, S.A. de C.V, un contrato de fecha 6 de octubre del 2014, denominado "De Exploración y Estudio de Factibilidad con Opción a Procesamiento de Jales", ratificado con fecha 30 de enero del 2015 ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número 24 para el Distrito Judicial Morelos, registrado en el acta número 12439 del volumen 11 del Libro de Registro de Actas Fuera de Protocolo; en la misma tesitura en fecha 22 de septiembre del 2016, se signó un convenio modificadorio al contrato denominado "De Exploración y Estudio de Factibilidad con Opción a Procesamiento de Jales", ratificado con fecha 22 de septiembre del 2016 ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número 24 para el Distrito Judicial Morelos, registrado en el acta número 16,552 del volumen 14 del Libro de Registro de Actas Fuera de Protocolo, **Anexo 2**.
- i) Hace del conocimiento de "EL ARRENDATARIO", el contenido y alcance de la Cláusula Cuarta de la escritura 361 del volumen 14 del protocolo del Lic. Luis Calderón De Anda, Notario Público número 10 del Distrito Judicial Morelos, instrumento registrado bajo la inscripción 49 del Libro 1050 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Hidalgo.

II.- "EL ARRENDATARIO", por conducto del Presidente del Consejo de Administración, declara que:

- a) Es una Sociedad Anónima de Capital Variable, constituida conforme a las leyes mexicanas, mediante póliza 3207 del libro de registro 3 de fecha 25 de marzo del 2014 ante el Lic. Enrique Ángel Marcos Abularach, Corredor Público número 11 para la Plaza del Estado de Chihuahua, instrumento registrado bajo la inscripción N-2020074476 en

el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua de fecha 27 de noviembre del 2020.

- b) Acredita personalidad como Presidente del Consejo de Administración, mediante póliza 3207 del libro de registro 3 de fecha 25 de marzo del 2014 ante el Lic. Enrique Ángel Marcos Abularach, Corredor Público número 11 para la Plaza del Estado de Chihuahua, instrumento registrado bajo la inscripción N-2020074476 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua de fecha 27 de noviembre del 2020; manifestando, "Bajo Protesta de Decir Verdad" que, las facultades otorgadas no han sido revocadas y modificadas a la firma del presente instrumento.
- c) Tiene como objeto, entre otros, "La obtención por cualquier título legal de concesiones, permisos o autorizaciones para la exploración, explotación y beneficio de minerales metálicos y no metálicos y la celebración de contratos para tales propósitos".
- d) Cuenta con constancia de situación fiscal y registro federal de contribuyentes TBA2011276Q7, otorgado por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- e) Conoce y acepta el estado de "La Propiedad Arrendada", siendo la parcela 68 Z-1 P1/1 con superficie de 25-38-93.1 hectáreas, inmueble registrado a favor del Organismo con el Folio Real 2022264 ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Hidalgo; el cual, se describe mediante el Due Dilligence - Ambiental de la presa de jales de la planta de beneficio de minerales "Luis Escudero Chavez" de fecha 20 de febrero del 2020, Anexo 3.
- f) Conoce el contrato firmado con Grupo Coanzamex, S.A. de C.V, de fecha 6 de octubre del 2014, denominado "De Exploración y Estudio de Factibilidad con Opción a Procesamiento de Jales", ratificado con fecha 30 de enero del 2015 ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número 24 para el Distrito Judicial Morelos, registrado en el acta número 12439 del volumen 11 del Libro de Registro de Actas Fuera de Protocolo; asimismo, el convenio de fecha 22 de septiembre del 2016, modificadorio al contrato denominado "De Exploración y Estudio de Factibilidad con Opción a Procesamiento de Jales", ratificado con fecha 22 de septiembre del 2016 ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número 24 para el Distrito Judicial Morelos, registrado en el acta número 16,552 del volumen 14 del Libro de Registro de Actas Fuera de Protocolo.

III.- Con base en las declaraciones establecidas, las PARTES manifiestan que, se reconocen la personalidad que ostentan; existiendo un acuerdo de voluntades para la celebración del contrato, sujetándose a las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA. - LA PROPIEDAD ARRENDADA: Según los términos de este Contrato de Arrendamiento, "EL ARRENDADOR" por este medio otorga en arrendamiento a "EL

ARRENDATARIO", el uso y la posesión temporal de "La Propiedad Arrendada" que se describe en el inciso d) de la Declaración I, del presente instrumento legal.

SEGUNDA. - ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA: "EL ARRENDADOR" en este acto entrega "La Propiedad Arrendada" a "EL ARRENDATARIO", a partir de la fecha estipulada para el inicio de término como más adelante se conviene, "EL ARRENDATARIO" pagará renta de conformidad con la Cláusula Sexta de este Contrato.

TERCERA. - USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA: "EL ARRENDATARIO" se compromete a utilizar la Propiedad Arrendada únicamente para depositar los jales del material procesado en la Planta de Beneficio de su propiedad y que se encuentra colindante a la "Propiedad Arrendada"; bajo ninguna circunstancia, cualquiera que ésta sea, se permitirá a "EL ARRENDATARIO" usar "La Propiedad Arrendada" para el almacenaje de sustancias nucleares.

CUARTA. - CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO: "EL ARRENDATARIO" podrá subarrendar "La Propiedad Arrendada" o ceder los derechos del presente contrato de arrendamiento.

QUINTA. - IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO: PRECIO. "EL ARRENDATARIO" pagará por "La Propiedad Arrendada", la cantidad de **\$37,700.00 (TREINTA Y SIETE MIL SETESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales más el Impuesto al Valor Agregado; el domicilio de pago indistintamente será el ubicado en Avenida William Shakespeare # 163 del Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua, México, C.P. 31136 y/o mediante transferencia bancaria a la clabe interbancaria número 012150001350206705, cuenta 0135020670 de la Institución Bancaria denominada BBVA México, S.A. a nombre de "EL ARRENDATARIO".

SEXTA. - INTERESES MORATORIOS: En el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" no cumpliera con su obligación de pago dentro del plazo señalado en la cláusula anterior, cubrirá a "EL ARRENDADOR" a partir del día siguiente a la fecha de su vencimiento y hasta el día de su pago, intereses moratorios a razón de la tasa promedio de Cetes a 28 días más dos puntos porcentuales. Si "EL ARRENDATARIO" incurriera en la falta de pago del precio del arrendamiento por más de tres mensualidades consecutivas, "EL ARRENDATARIO" procederá a hacer efectiva la fianza de cumplimiento de contrato y como consecuencia a la rescisión del contrato de arrendamiento.

SÉPTIMA. - TÉRMINO: El término inicial de este Contrato de Arrendamiento (el "Término Inicial") será por un período de 5 (cinco) años, iniciando del 1 de mayo del 2023 y concluyendo el 2 de enero del 2028, "EL ARRENDATARIO" disfrutará del uso y goce pacífico de "La Propiedad Arrendada", "EL ARRENDATARIO" podrá terminar anticipadamente el presente contrato mediante notificación por escrito en el domicilio señalado por "EL ARRENDADOR".

OCTAVA. - IMPUESTOS: "EL ARRENDADOR" será responsable de aquellos impuestos causados por o relacionados con el uso de la "Propiedad Arrendada", por este Contrato o por cualquier combinación de ambos, consistentes en el Impuesto Sobre la Renta recaudado por el Gobierno Federal o Estatal a cargo de "EL ARRENDADOR" y el Impuesto al Activo correspondiente a "La Propiedad Arrendada".

NOVENA. - SERVICIOS PÚBLICOS: "EL ARRENDADOR" manifiesta que en "La Propiedad Arrendada", no cuenta con servicios públicos disponibles; "EL ARRENDATARIO" será también responsable de contratar y cubrir el costo de todos los servicios públicos y/o adicionales que pudiera requerir, tales como: vigilancia, logística, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, etc.

DÉCIMA. - MANTENIMIENTO: La responsabilidad por el mantenimiento, reparación y reemplazo, se regirá por lo siguiente:

A. "EL ARRENDATARIO" se obliga a reparar y mantener en buen estado la cerca perimetral que delimita el terreno que ocupa "La Propiedad Arrendada".

B. "EL ARRENDATARIO" manifiesta y garantiza que, durante el término de la presente Contrato, se obliga a cumplir con la normatividad ambiental así como, cualquier otra aplicable a "la Propiedad Arrendada" y a las operaciones de "EL ARRENDATARIO".

C. Durante el período de vigencia del presente Contrato, "EL ARRENDATARIO" proporcionará a "EL ARRENDADOR", cada año, el Estudio de Impacto Ambiental con el fin de verificar que el uso de "la Propiedad Arrendada" cumpla con la normativa ambiental aplicable.

D. "EL ARRENDATARIO" conviene en cumplir con todas las acciones que deberán ser tomadas, contenidas en dicho Estudio de Impacto Ambiental, en la medida que dichas acciones se relacionen a las condiciones derivadas de las actividades realizadas en "la Propiedad Arrendada" durante la vigencia de este contrato, que no estén relacionadas con las acciones de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA PRIMERA. - ALTERACIONES: "EL ARRENDATARIO" no podrá cambiar la estructura básica, la apariencia externa o los servicios públicos básicos, ni podrá hacer alguna obra mayor de alteración, sin el consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR", la cual no será negada de manera injustificada.

"EL ARRENDATARIO" por este medio está autorizado para realizar alteraciones menores o modificaciones a "La Propiedad Arrendada", a su propio riesgo y gasto, siempre y cuando dichas alteraciones o modificaciones no alteren o deterioren la estructura básica de "La Propiedad Arrendada" o la naturaleza básica de la misma; todos los accesorios y/o equipo de cualquier naturaleza ("Accesorios Comerciales") que se hayan instalado en "La Propiedad Arrendada" por "EL ARRENDATARIO", de manera que no sea permanente, continuarán siendo propiedad de "EL ARRENDATARIO", y deberán ser retirados por "EL ARRENDATARIO" al vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento, a menos que "EL ARRENDATARIO" reciba el consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR", por anticipado, en cada caso específico, que dichos Accesorios Comerciales puedan permanecer en dicha propiedad a la terminación del Contrato de Arrendamiento.

"EL ARRENDATARIO" a su propio costo y gasto reparará cualquier daño a "La Propiedad Arrendada" resultante del retiro de dichos Accesorios Comerciales y deberá entregar "La Propiedad Arrendada" a "EL ARRENDADOR" en razonables buenas condiciones

de orden, presentación y limpieza, excepto por el uso y desgaste razonable; cualquier construcción, alteración o adición al Edificio hecha por "EL ARRENDATARIO", así como cualquier accesorio y/o equipo de cualquier naturaleza que haya sido permanentemente instalada en "La Propiedad Arrendada" por "EL ARRENDATARIO" quedará en beneficio de "La Propiedad Arrendada" y permanecerá en la misma a la terminación del Contrato de Arrendamiento sin ningún costo para "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA SEGUNDA. - RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES: De conformidad con la legislación aplicable, "EL ARRENDADOR" garantiza a "EL ARRENDATARIO" el uso y goce pacífico de "La Propiedad Arrendada" durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, y "EL ARRENDATARIO" se obliga en usar "La Propiedad Arrendada" solamente para los fines estipulados en este Contrato y de conformidad con la naturaleza y uso convenido de "La Propiedad Arrendada".

Sin perjuicio de lo anterior, "EL ARRENDATARIO", se compromete a lo siguiente:

- a) "EL ARRENDATARIO" se obliga a defender y a mantener a salvo a "EL ARRENDADOR" sin cargo alguno para éste, de cualquier requerimiento, reclamación, procedimiento administrativo, judicial o de cualquier otra naturaleza que se presentare ante autoridades administrativas, fiscales, del trabajo o judiciales con motivo de la operación de "La Propiedad Arrendada" que se otorga en arrendamiento y que sean consecuencia del incumplimiento de normas vigentes en materia de medio ambiente y ecología; incumplimiento de obligaciones fiscales; relaciones y obligaciones laborales; de seguridad social; Infonavit; Sistema de Ahorro para el Retiro; diferencias o mermas de mineral de los remitentes o introductores de mineral; falta de pago a sus proveedores y prestadores de servicio o por cualquiera otra concepto.
- b) "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir las sanciones, multas, recargos, derechos, aprovechamientos, así como al pago de la responsabilidad civil en que incurriera por su negligencia o ineptitud, la reparación de los daños y perjuicios que ocasionare y hacer las correcciones o remediaciones que el caso amerite, así como al pago de lo que fuere condenado.

DÉCIMA TERCERA. - ENTREGA: "EL ARRENDATARIO" al término de la vigencia de este Arrendamiento o a su terminación anticipada, entregará y devolverá a "EL ARRENDADOR" la posesión y el uso de "La Propiedad Arrendada" sin demora, en buen estado de orden y condición, salvo por el desgaste ocasionado por el uso normal y el transcurso del tiempo. Todos los anuncios, inscripciones, letreros, toldos e instalaciones de similar naturaleza que hubiese colocado "EL ARRENDATARIO", deberán retirarse al momento o con anterioridad al vencimiento del término de este Arrendamiento.

Todos los muebles y Accesorios Comerciales fijos que se hubiesen instalado por "EL ARRENDATARIO" continuarán siendo propiedad de "EL ARRENDATARIO" y deberán ser retirados por "EL ARRENDATARIO" en cualquier tiempo durante o a la terminación de la vigencia del presente. Cualquier propiedad personal que permanezca en "La Propiedad Arrendada" después de la terminación del Arrendamiento podrá, a opción de "EL ARRENDADOR", considerarse como abandonada y podrá retenerse por "EL ARRENDADOR".

como su propiedad o disponerse, sin ninguna responsabilidad, de la manera que "EL ARRENDADOR" estime conveniente.

DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar puntualmente los importes que se generen por concepto de: precio de arrendamiento de conformidad con la Cláusula Quinta de este instrumento, consumo de energía, consumo de agua, consumo de servicio telefónico y en su caso, de fax e internet, vigilancia del terreno, etc.

DÉCIMA QUINTA. - DERECHO A CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DE LA OTRA PARTE: Si "EL ARRENDATARIO" en cualquier momento dejare de cumplir con uno o más de sus compromisos acordados en este Contrato de Arrendamiento, "EL ARRENDADOR", después de dar aviso por escrito a "EL ARRENDATARIO" con diez (10) días de anticipación (o sin aviso en caso de emergencia), y sin renunciar o liberar a "EL ARRENDATARIO" de cualquier obligación a su cargo prevista en el presente Contrato de Arrendamiento, podrá, pero no estará obligado a, llevar a cabo cualquier acto a cargo de "EL ARRENDATARIO" conforme al presente Contrato de Arrendamiento, y podrá entrar a "La Propiedad Arrendada" para tales efectos, y llevar a cabo todos los actos que se requieran realizar para lo mismo.

Todas las sumas razonables pagadas por "EL ARRENDADOR" y todos los costos y gastos razonables en los que haya incurrido "EL ARRENDADOR" derivados del cumplimiento de cualquier obligación de "EL ARRENDATARIO" serán pagados por "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR" cuando se lo requiera.

Si "EL ARRENDADOR" en cualquier momento dejare de cumplir con uno o más de sus acuerdos convenidos en este Contrato de Arrendamiento, "EL ARRENDATARIO", después de dar aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con diez (10) días de anticipación (o sin aviso en caso de emergencia) y sin renunciar o liberar a "EL ARRENDADOR" de cualquier obligación a su cargo prevista en el presente Contrato de Arrendamiento, podrá, pero no estará obligado a, llevar a cabo cualquier acto de mantenimiento a cargo de "EL ARRENDADOR" conforme al presente Contrato de Arrendamiento, llevando a cabo todos los actos que sean necesarios; estableciéndose, sin embargo, que "EL ARRENDATARIO" no podrá llevar a cabo, construcción o alteración estructural alguna a "La Propiedad Arrendada" al amparo de esta Cláusula.

"EL ARRENDATARIO" previa autorización por escrito por parte de "EL ARRENDADOR" y únicamente para efectos de aumentar su capacidad de molienda ya sea en el área de flotación o cianuración podrá llevar a cabo, construcción o alteración estructural alguna a "La Propiedad Arrendada", entendiéndose que los gastos serán por parte de "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEXTA. - ACCESO DEL ARRENDADOR A LA PROPIEDAD ARRENDADA: "EL ARRENDATARIO" permitirá a "EL ARRENDADOR" por conducto de sus representantes autorizados y/o las personas que estos designen el ingreso a "la Propiedad Arrendada" en cualquier momento razonable, a fin de inspeccionarla y de llevar a cabo cualquier trabajo en la misma que pudiera requerirse inherentes a "La Propiedad Arrendada".

Asimismo, permitirá a "EL ARRENDADOR" llevar a cabo cualquier trabajo, reparación y/o acción que fuera necesario como consecuencia del incumplimiento de "EL ARRENDATARIO", así como para efectos de evaluar los riesgos de ocupación que pudieran existir y para instruir a "EL ARRENDATARIO" sobre la manera de eliminar o reducir dichos riesgos de ocupación, mismas instrucciones razonables que deberán ser cumplidas por "EL ARRENDATARIO" con presteza.

"EL ARRENDADOR" deberá ejercer sus facultades conforme a la presente disposición de tal manera que no interfiera con las operaciones de "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SÉPTIMA. - SUBORDINACIÓN: "EL ARRENDATARIO" a solicitud de "EL ARRENDADOR", subordinar el presente Contrato de Arrendamiento a cualquier hipoteca que se constituya sobre "la Propiedad Arrendada", en el entendido que, el titular de la misma se obligue a no perturbar la posesión y demás derechos de "EL ARRENDATARIO" conforme al presente Contrato de Arrendamiento mientras que "EL ARRENDATARIO" continúe cumpliendo con las obligaciones a su cargo previstas en el presente Contrato; y en caso de que el mencionado titular de la hipoteca adquiera el título a través de un procedimiento de ejecución o por cualquier otro medio, dicho titular conviene en aceptar a "EL ARRENDATARIO" como tal y en cumplir con las obligaciones de "EL ARRENDADOR" conforme al presente (pero únicamente mientras sea el propietario de "la Propiedad Arrendada"); asimismo, "EL ARRENDATARIO" conviene en reconocer al mencionado titular o a cualesquiera otras personas que adquieran el título sobre la Propiedad Arrendada.

"EL ARRENDATARIO" y "EL ARRENDADOR" convienen en celebrar y entregar los documentos que se requieran para cumplir los convenios establecidos en el presente.

DÉCIMA OCTAVA. - DE LAS MEJORAS, ADAPTACIONES Y AMPLIACIONES: Todas las mejoras, adaptaciones y ampliaciones que "EL ARRENDATARIO" llegare a hacer, al término del contrato quedarán en beneficio de "EL ARRENDADOR", sin que a "EL ARRENDATARIO" tenga derecho de retiro o retribución por parte de "EL ARRENDADOR" por estos conceptos.

DÉCIMA NOVENA. - RELACIONES OBRERO PATRONALES: "EL ARRENDATARIO" será el único responsable de la relación laboral que resulte con el personal que contrate y utilice en la ejecución del presente contrato, por tanto es y será el único responsable respecto de las obligaciones laborales, fiscales, de seguridad social, Infonavit, Sistema de Ahorro para el Retiro y cualquier otra que resulte; por lo tanto, responderá de todas las reclamaciones que sus trabajadores presenten en contra de él o de "EL ARRENDADOR", sea cual fuere la naturaleza del conflicto, por lo que en ningún caso y bajo ningún concepto se podrá considerar a "EL ARRENDADOR" patrón solidario o sustituto de "EL ARRENDATARIO".

En consecuencia, "EL ARRENDATARIO" se obliga a mantener a salvo a "EL ARRENDADOR" de cualquier reclamación que con motivo del presente contrato pretendiese el personal contratado y utilizado por ella en la ejecución de este contrato, pagando en todo caso, los gastos y prestaciones que llegara a reclamar su personal.

VIGÉSIMA. - CAUSALES DE RESCISIÓN: Las partes convienen que el presente contrato, podrá ser rescindido en todas y cada una de sus partes por "EL ARRENDADOR", cuando se

presenten las circunstancias que a continuación se señalan, sin necesidad de declaración judicial:

1. El incumplimiento por parte de "EL ARRENDATARIO" a cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato.
2. Si "EL ARRENDATARIO" se declara o es declarado en concurso mercantil.
3. Si dentro de la estructura orgánica de "EL ARRENDATARIO" forman parte de ella, personas que tengan el carácter de servidores públicos, o bien, que éstos hayan sido inhabilitados para desempeñar un cargo o comisión en el servicio público.
4. Si "EL ARRENDATARIO" ha proporcionado datos falsos o bien cuando siendo reales éstos, hayan variado y no se hubiere dado aviso de ello a "EL ARRENDADOR".
5. Si "EL ARRENDATARIO" no otorga a "EL ARRENDADOR" o a quien este designe, las facilidades y datos necesarios para la inspección y supervisión a que se refiere la cláusula Décima Novena del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. - RESCISIÓN DEL CONTRATO: En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por "EL ARRENDADOR", "EL ARRENDATARIO", podrá a su elección:

- a). - Exigir el cumplimiento de las obligaciones que "EL ARRENDADOR" adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, o bien,
- b). - Rescindir el contrato, sin necesidad de declaración o resolución judicial previa para tal efecto.

Asimismo, "EL ARRENDATARIO" acepta expresamente la facultad que le confieren los artículos 1646 y 1647 del Código Administrativo del Estado, al C. Gobernador Constitucional del Estado para rescindir administrativamente mediante oficio el presente Contrato sin responsabilidad para "EL ARRENDADOR" por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas a su cargo o lo podrá dar por terminado 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 las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa del Estado y serán razones de interés general cuando por alguna causa fuera del control del Estado se ponga en peligro o se altere el orden social, la economía, los servicios públicos, la salubridad, la seguridad o el ambiente de alguna zona o región del país. Se entiende por caso fortuito o fuerza mayor la imposibilidad absoluta de dar cumplimiento a una obligación por causas externas no atribuibles al obligado.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - OPCIÓN DE COMPRA: En los términos de lo establecido por el artículo 2346 del Código Civil del Estado de Chihuahua, LAS PARTES de común acuerdo establecen para efectos del presente contrato que, "EL ARRENDATARIO" tendrá derecho a ser preferido en igualdad de condiciones en el nuevo arrendamiento de "La Propiedad Arrendada", al concluir la vigencia del mismo; así mismo "EL ARRENDATARIO" tendrá preferencia en la

opción de adquirir mediante compraventa "La Propiedad Arrendada" en el precio que en su momento se desprenda mediando avalúo colegiado, esto previa aprobación del Comité Técnico de "EL ARRENDADOR", el Comité de Patrimonio Inmobiliario del Estado y en su caso, el H. Congreso del Estado.

En el caso de que se ejercite la opción de compra, "EL ARRENDATARIO" o posible adquirente, asumirá los costos de remediación ambiental, cuando le sea aplicable, conforme el dictamen ambiental del mes de febrero del 2020, asimismo, cumplirá con la Norma Oficial Mexicana NOM-141-SEMARNAT-2003, la cual, establece los procedimientos para caracterizar los jales, las especificaciones y criterios para la caracterización y preparación del sitio, proyecto, construcción, operación y postoperación de presas de jales; en el entendido de que "La Propiedad Arrendada" se construyó antes de la entrada en vigor de la citada norma, por lo que el cumplimiento de la presente cláusula se tendrá con lo que le sea aplicable.

En el supuesto de que se ejercite la opción de compra y se modifique el destino o uso de "La Propiedad Arrendada", "EL ARRENDATARIO" o en su caso el posible adquirente, deberá cumplir con lo dispuesto en la norma oficial mexicana antes mencionada para la etapa de postoperación en lo aplicable, liberando a "EL ARRENDADOR" de cualquier responsabilidad en materia ambiental que le pudiera corresponder.

VIGÉSIMA TERCERA. - MODIFICACIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Ninguna modificación a lo establecido por este Contrato de Arrendamiento, o renuncia de cualquiera de las disposiciones del mismo, tendrá fuerza ni surtirá sus efectos a menos que "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" firmen tal acuerdo por escrito.

VIGÉSIMA CUARTA. - LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: Este Contrato de Arrendamiento se registrará según lo establecido por las disposiciones aplicables del Código Administrativo del Estado de Chihuahua, Código Civil del Estado de Chihuahua, la Ley de Minería y su Reglamento, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables, acordando ambas PARTES a someterse expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, México.

VIGÉSIMA QUINTA. - NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones, demandas y peticiones requeridas bajo este Contrato de Arrendamiento deberán ser por escrito. Dichas notificaciones, demandas y peticiones se considerarán debidamente entregadas si se entregan personalmente con acuse de recibo en el domicilio de "EL ARRENDADOR" o a "EL ARRENDATARIO", señalado en el presente Contrato, toda notificación dirigida a cualquiera de las partes de dirigirá como sigue:

"EL ARRENDADOR":

Coordinador General
Promotora para el Desarrollo Económico de Chihuahua
Avenida William Shakespeare # 163
Complejo Industrial Chihuahua
Chihuahua, Chihuahua, México, C.P. 31136

“EL ARRENDATARIO”:

Representante legal
Transformaciones y Beneficios Almaceña, S.A. de C.V.
Calle Ex Hacienda La Esmeralda, Kilómetro 4, Carretera La
Esmeralda s/n, Colonia Miguel Hidalgo
Hidalgo del Parral, Chihuahua, México, C.P. 33873

Leído en su totalidad el presente Contrato de Arrendamiento y manifestando las partes su total aceptación con el mismo, lo firman al calce y margen para constancia en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el día 1 de mayo del 2023.

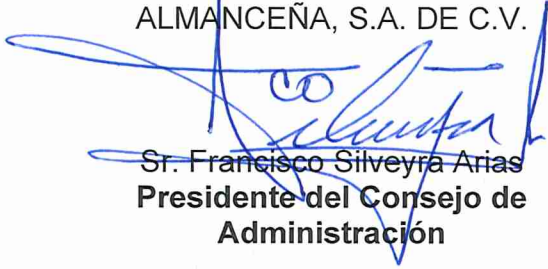
“EL ARRENDADOR”

PROMOTORA PARA EL DESARROLLO
ECONÓMICO DE CHIHUAHUA


Ing. Alejandro Jaschack Jaquez
Coordinador General

“EL ARRENDATARIO”

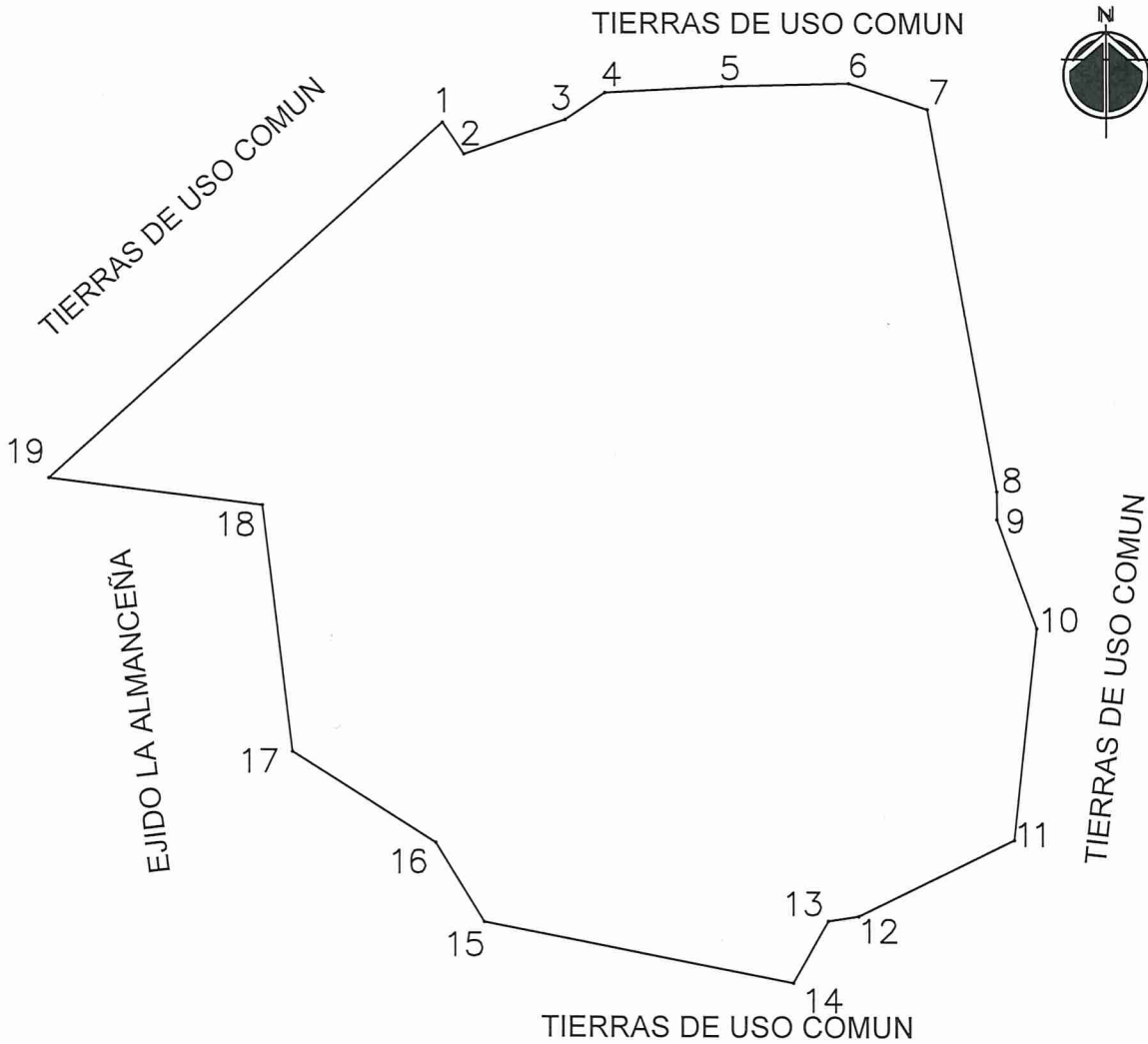
TRANSFORMACIONES Y BENEFICIOS
ALMANCENA, S.A. DE C.V.


Sr. Francisco Silveyra Arias
**Presidente del Consejo de
Administración**

PLANO de la Parcela 68 Z-1 P1/1 Ubicada dentro del Ejido La Almanceña, Municipio de Hidalgo del Parral, en el Estado de Chihuahua y Propiedad de:

PROMOTORA PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DE CHIHUAHUA

Escala =1: 5,000



CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
						Y X
					1	2,978,057.474 429,397.158
1		2	S 34°23'28" E	25.24	2	2,978,036.646 429,411.414
2		3	N 71°02'23" E	70.58	3	2,978,059.578 429,478.165
3		4	N 56°12'10" E	31.55	4	2,978,077.128 429,504.383
4		5	N 86°52'59" E	77.39	5	2,978,081.336 429,581.659
5		6	N 88°30'00" E	83.82	6	2,978,083.530 429,665.450
6		7	S 71°57'59" E	54.68	7	2,978,066.603 429,717.444
7		8	S 10°16'31" E	255.97	8	2,977,814.738 429,763.103
8		9	S 00°19'36" W	18.39	9	2,977,796.348 429,762.998
9		10	S 20°10'47" E	76.55	10	2,977,724.497 429,789.405
10		11	S 06°03'47" W	140.57	11	2,977,584.713 429,774.558
11		12	S 63°42'48" W	114.46	12	2,977,534.014 429,671.917
12		13	S 81°06'19" W	20.51	13	2,977,530.843 429,651.653
13		14	S 29°19'20" W	46.80	14	2,977,490.039 429,628.734
14		15	N 79°02'42" W	207.96	15	2,977,529.559 429,424.564
15		16	N 31°44'08" W	61.15	16	2,977,581.566 429,392.399
16		17	N 57°42'48" W	111.68	17	2,977,641.221 429,297.986
17		18	N 06°57'59" W	163.98	18	2,977,803.990 429,278.098
18		19	N 82°59'07" W	141.91	19	2,977,821.321 429,137.250
19		1	N 47°44'30" E	351.17	1	2,978,057.474 429,397.158
SUPERFICIE = 25-38-93.10 Has.						