

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que celebra por una parte **Meza Fourzán y Asociados, S.C.** representada en este acto por su Administrador, **Licenciado Leobardo Meza Fourzan**, a quien en lo sucesivo se le denominará como la **"Arrendadora"** y **Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo**, en su carácter de Institución Fiduciaria del **Fideicomiso Estatal para el Fomento de las Actividades Productivas en el Estado de Chihuahua (FIDEAPECH)**, representada por su Apoderado y Director General respectivamente, **Licenciado José Jesús Jordán Orozco**, quien en lo subsecuente será denominado como la **"Arrendataria"**; y cuando actúen en conjunto serán denominadas como **"Las Partes"**, sujetándose a las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

#### DECLARACIONES:

##### I. Declara la Arrendadora a través de su representante legal:

- a) Ser una sociedad civil legalmente constituida mediante Escritura Pública número 378 de fecha 12 de agosto del 2010 otorgada ante la fe del Lic. Fernando Rodríguez García Notario Público Número Dos en el ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial Morelos bajo el número 6 a folios 12, del Libro 148 de la Sección Cuarta, el 26 de agosto de 2010.
- b) Que su objeto social entre otros consiste en la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, usufructo, uso, comodato y administración de todo tipo de bienes muebles o inmuebles, así como la proyección, promoción y construcción de cualquier tipo de edificios ya sean privados o públicos, residenciales, comerciales e industriales.
- c) Que tiene la plena posesión y dominio del inmueble ubicado en Avenida División del Norte número 402, de la Colonia San Felipe, en esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, consistente en un local comercial destinado exclusivamente para oficinas, en adelante denominado como el "Inmueble".
- d) Que es su voluntad dar el inmueble descrito en arrendamiento a favor del "Arrendatario" bajo los términos y condiciones estipuladas en este acuerdo de voluntades.
- e) Que cuenta con clave del Registro Federal de Contribuyentes
- f) Que para los efectos del presente Contrato, señala como domicilio ubicado en la Calle

##### II.- Declara la "Arrendataria" a través de su representante legal:

- a) Que es un fideicomiso creado mediante contrato celebrado entre el Gobierno del Estado de Chihuahua, en su carácter fideicomitente único y Nacional Financiera, Sociedad Anónima, con el carácter de fiduciaria, fecha trece de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro; así mismo, se celebraron convenios modificatorios al contrato de "FIDEAPECH", en fechas nueve de abril de mil novecientos ochenta y siete, treinta de octubre de mil novecientos



noventa y seis y veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho y 23 de agosto del 2016.

- b) Que el Lic. José Jesús Jordán Orozco, acredita las facultades con que comparece como Director General, las cuales le fueron otorgadas mediante escritura pública número ciento cuarenta y seis mil novecientos sesenta y nueve, otorgada en el libro cuatro mil trescientos sesenta y siete con fecha diecinueve de junio del dos mil diecisiete, mediante el cual, se le otorgó Poder General para Actos de Administración, Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración, confiriéndole Poder Especial para otorgar créditos con cargo al patrimonio, así como Poder para Suscribir Títulos y Operaciones de Crédito y Poder General para Actos de Dominio respecto de los bienes que el fideicomiso reciba en pago, o se adjudique, en los términos y modalidades que requiera cada operación. El primer testimonio de dicha escritura obra inscrito en el Registro Público de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil 1275 con fecha 25 de julio del 2017, así mismo manifiesta que dichas facultades no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna.
- c) Que de acuerdo a lo que establece la Cláusula Primera del Convenio Modificatorio del 23 de agosto del 2016, el "FIDEAPECH" tiene entre otras la facultad de celebrar los actos necesarios el manejo operativo tendiente al cumplimiento de los fines del Fideicomiso, así como a los actos, contratos o acciones de carácter administrativo que deban realizarse, lo anterior de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, la normatividad legal aplicable.
- d) Que cuenta con clave del Registro Federal de Contribuyentes FEF840523UC5.
- e) Que para los efectos del presente Contrato, señala como domicilio la Avenida Don Quijote de la Mancha número 1 del Complejo Industrial Chihuahua, Código Postal 31136, Chihuahua, Chih.

### III.- Declaran Las Partes:

- a). Que se reconocen mutuamente la personalidad que ostentan
- b). Que a la celebración del presente Contrato no ha mediado entre ellas error, dolo, violencia o mala fe.

- c). Que de conformidad con las declaraciones anteriores, acuerdan suscribir el presente Contrato, sujetándose a las siguientes:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.- Objeto:** La Arrendadora, otorga en arrendamiento a la Arrendataria y ésta acepta el uso y goce temporal del inmueble descrito en la Declaración I inciso d) de este contrato.

**SEGUNDA.- Depósito:** La Arrendataria pagará a la Arrendadora a la firma de este Instrumento la cantidad de **\$35,000.00 (Treinta y cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional)** por concepto de depósito en garantía con respecto a los daños que pudiesen ocasionarse al "Inmueble".



La Arrendadora podrá aplicar el depósito referido en el párrafo anterior al pago de cualquier reparación que requiera el inmueble al momento de la entrega y/o la devolución de este al Arrendador.

El depósito será devuelto a la Arrendataria un mes después de que haya desocupado y entregado el Inmueble Arrendado a satisfacción de la Arrendadora, siempre y cuando (i) el depósito no se hubiere usado, (ii) no existiere ningún saldo pendiente a cargo de la Arrendataria por cualquier concepto, (iii) el presente contrato sea terminado por razones imputables a la Arrendataria o (iv) no existan daños que reparar sobre el Inmueble Arrendado.

El monto que se recibe como depósito en garantía no podrá aplicarse por ningún motivo para pago de rentas vencidas.

**TERCERA.- Monto del contrato:** La Arrendataria pagará a la Arrendadora por concepto de arrendamiento las cantidades que a continuación se indican, mismas que deberán ser cubiertas por mensualidades adelantadas dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes, previa exhibición del recibo que reúna todos los requisitos fiscales.

- a) Las partes acuerdan que por lo que hace al periodo comprendido del **01 DE NOVIEMBRE DE 2018 AL 01 DE DICIEMBRE DE 2018**, el monto por arrendamiento será el de **\$35,000.00 (Treinta y cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, más el Impuesto al Valor Agregado.
- b) Por lo que hace al resto del contrato es decir del **01 DE ENERO DE 2019 AL 01 DE NOVIEMBRE DE 2021**, ambas partes convienen, que el monto por arrendamiento será el de **\$40,000.00 (Cuarenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, más el Impuesto al Valor Agregado.

El pago de la renta deberá ser cubierto íntegramente por parte de la Arrendataria, sin mediar requerimiento alguno y sin importar que la Arrendataria haya utilizado el Inmueble Arrendado de forma parcial. En ningún caso, la Arrendataria podrá retener el pago de las rentas mensuales.

En el caso de renovación del contrato, la renta será elevado al inicio de cada año por un monto no mayor a la media de las 12 tasas mensuales de inflación del año anterior.

**CUARTA.- Forma de pago:** La Arrendataria efectuará el pago de la renta mediante la entrega de cheque, mismo que será recibido por la Arrendadora salvo buen cobro, en el domicilio del inmueble arrendado.

Si la Arrendataria paga la Renta mediante cheque y éste fuere devuelto por la institución crediticia que corresponda, sin importar la causa, la Arrendataria se obliga a cubrir a favor de la Arrendadora una pena convencional del 20% (veinte por ciento) calculada sobre el monto total del cheque devuelto, lo anterior, en términos de lo estipulado en el Artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; asimismo, la Arrendataria deberá cubrir las comisiones bancarias que se generen a cargo de la Arrendadora con motivo de la devolución de cada cheque. En el supuesto previsto en la presente Cláusula, la devolución de cada cheque implicará la falta de pago de la renta correspondiente al mes en que la Arrendataria pretendió pagar la renta con el cheque devuelto y comenzarán a causarse intereses moratorios de conformidad con lo pactado en la Cláusula Quinta de este Contrato.



**QUINTA.- Destino:** El inmueble arrendado deberá destinarse exclusivamente para uso e instalación de oficina, quedando expresamente prohibido a la Arrendataria usar el Inmueble para fines distintos a los pactados.

**SEXTA.- Entrega del inmueble:** La posesión del Inmueble le será entregada a la Arrendataria el día **01 de Noviembre de 2018**, por lo que la Arrendataria asume desde ese momento todo el riesgo sobre el cuidado del Inmueble.

Desde este acto la Arrendataria se responsabiliza en realizar, incluso por su seguridad, y si considera necesario el cambio de llaves de los accesos de la propiedad en arrendamiento, por ello, no se podrá responsabilizar desde este acto al Arrendador, por alguna pérdida o daños que puedan sufrir los bienes de la Arrendataria que se encuentren en el interior de la propiedad en arrendamiento.

Cualquier daño que sufra el Inmueble con motivo de la negligencia o descuido de la Arrendataria deberá ser reparado de inmediato a costa de la Arrendataria, reservándose la Arrendadora el derecho de dar por terminado el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial, constituyendo lo anterior un pacto comisorio expreso entre las Partes.

**SÉPTIMA.- Adecuaciones físicas:** La Arrendadora por su parte se compromete en llevar a cabo por su cuenta y gasto las adaptaciones, adecuaciones que son necesarias para poner en funcionamiento el inmueble arrendado, mismas que se describen en el **Anexo 1** de este contrato, mismas que deberán quedar culminadas a más tardar el día 7 de enero del 2019.

No obstante lo anterior, en caso de que por cualquier causa no imputable a la negligencia de la Arrendadora no pudiese cumplir con las adecuaciones referidas, se podrá autorizar una prórroga por una sola ocasión, por un periodo de un mes adicional.

La Arrendataria no podrá reclamar a la Arrendadora pago o indemnización alguno durante la vigencia del presente instrumento, ni al terminar el mismo por cualquiera que sea su causa, por las adaptaciones, adecuaciones, construcciones, incluyendo la contratación de cualquier servicio público, y o cualquier otra que haya realizado o realice durante la vigencia del presente contrato.

De acuerdo a lo anterior, todas las adaptaciones, adecuaciones, construcciones, que la Arrendataria realice en el Inmueble en arrendamiento quedarán a favor de la Arrendadora.

Antes de que la Arrendataria lleve a cabo cualquier adaptación, adecuación, construcción al Inmueble en arrendamiento, primero deberá obtener la autorización por escrito de la Arrendadora, de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios que se le llegaren a ocasionar a la Arrendadora, quien se reserva el derecho para dar por terminado el presente acuerdo de voluntades, sin necesidad de declaración judicial, constituyendo lo anterior un pacto comisorio expreso entre Las Partes.

Por su parte la Arrendataria, desde este acto, autoriza a la Arrendadora a realizar inspecciones con la finalidad de supervisar el buen uso y conservación del Inmueble, de igual manera para constatar, que se le esté dando el mantenimiento adecuado al equipo e instalaciones, sin la necesidad de dar aviso a la Arrendataria de las visitas de inspección que se realicen, lo cual se podrá efectuar cada cuatro meses, contados a partir de la formalización del presente Instrumento y/o cuando la Arrendadora así lo determine.



**OCTAVA.- Reparaciones:** Las reparaciones menores, así como aquellas que resulten del uso normal del Inmueble, correrán a cargo de la Arrendataria, considerando entre ellas, las reparaciones y/o mantenimiento considerado preventivo, por lo que la Arrendataria se obliga a dar el mantenimiento correspondiente.

Las reparaciones mayores para la conservación, funcionalidad y seguridad del Inmueble serán cubiertas por la Arrendadora, salvo que dichas reparaciones surjan con motivo de la negligencia o descuido de la Arrendataria. Se consideran reparaciones mayores a cargo de la arrendadora la impermeabilización, destape de tuberías de drenaje o cambio de las misma en caso de ser necesario, derrumbes en la techumbre paredes y muros ocasionados por siniestros naturales o desgastes naturales salvo los que sean provocados por la Arrendataria en cuyo caso serán cubiertas por la arrendataria.

Es obligación de la Arrendataria mantener limpio y en buenas condiciones al Inmueble; de no hacerlo, cualquier daño que sufra el Inmueble correrá por cuenta de la Arrendataria.

Es obligación de la Arrendataria efectuar el aseo del interior y exterior del Inmueble, por lo que, en caso de incumplimiento a esta obligación, deberá cubrir cualquier sanción que impongan las autoridades sanitarias, debiendo sacar en paz y a salvo al Arrendador ante cualquier procedimiento administrativo, judicial, multas u otro tipo de sanción que se le impongan al Arrendador como consecuencia, directa o indirecta del incumplimiento a lo estipulado en esta Cláusula.

**NOVENA.- Pago de servicios:** Serán por exclusiva cuenta y a cargo de la Arrendataria, el total de los servicios con que cuenta el inmueble en arrendamiento, como pueden ser agua, luz, teléfono, gas, internet, etc., hasta el último día en que ocupe el bien dado en arrendamiento, debiendo acreditar al momento de la terminación del presente contrato y entrega del Inmueble que todos los servicios se encuentran pagados.

El inmueble es entregado a la Arrendataria con el mantenimiento adecuado en todos sus equipos, por lo que al momento de la terminación del presente contrato el inmueble deberá ser entregado en las mismas condiciones en que le ha sido entregado a la Arrendataria.

**DÉCIMA.- Goce.-** La Arrendataria podrá gozar y disponer del Inmueble en forma ordenada y pacífica, no debiendo destinarlo a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, debiendo observar en todo tiempo las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas en este Contrato y en la legislación aplicable.

**DÉCIMA PRIMERA.- Subarrendamiento.-** La Arrendataria no podrá subarrendar, traspasar o ceder sus derechos contenidos en el presente Contrato, ni parcial ni totalmente, a cualquier persona física o moral. Si la Arrendataria incumple con las obligaciones previstas en esta Cláusula, la Arrendataria deberá pagar al Arrendador la cantidad equivalente al cien por ciento de las rentas correspondientes a la duración del presente arrendamiento, reservándose la Arrendadora el derecho de dar por terminado el presente acuerdo de voluntades, sin necesidad de declaración judicial constituyendo lo anterior un pacto comisorio expreso entre las Partes.

**DÉCIMA SEGUNDA.- Prohibiciones de Uso.-** Por su parte la Arrendadora, se compromete en no ejecutar actos en el Inmueble que perturben la seguridad o tranquilidad, tanto en el interior del inmueble, así como los que pudieran afectar de igual manera a los vecinos del Inmueble.



**DÉCIMA TERCERA.-** La Arrendataria no podrá almacenar sustancias peligrosas, inflamables, corrosivas, ilegales dentro del Inmueble. En caso de siniestro ocasionado por el almacenamiento de dichas sustancias, la Arrendataria deberá cubrir al Arrendador y, en su caso, a sus vecinos que resulten afectados, los daños y perjuicios que se les ocasione, debiendo además sacar en paz y a salvo al Arrendador ante cualquier procedimiento administrativo, judicial, multas u otro tipo de sanción que se le impongan al Arrendador como consecuencia, directa o indirecta del incumplimiento a lo estipulado en esta Cláusula.

**DÉCIMA CUARTA.- Daños.-** La Arrendadora no será responsable de daños, pérdidas o robos en los bienes de la Arrendataria o de terceras personas que se encuentren dentro del Inmueble, así como tampoco será responsable de lesiones o daños que se causen a personas o bienes por incendio, explosión, desprendimiento de materiales, vapor, gas, electricidad, agua, lluvia, nieve o por fugas de tuberías, aparatos o instalaciones hidráulica o sanitarias o de cualquier otra naturaleza similar que ocurra dentro del Inmueble.

**DÉCIMA QUINTA.- Vigencia.-** La duración del presente contrato es de tres (3) años iniciando su vigencia el día 01 de Noviembre de 2018 y terminando precisamente el día 01 de noviembre de 2021.

El presente acuerdo de voluntades será prorrogado únicamente mediante la celebración por escrito de un nuevo contrato de arrendamiento, por lo que, si dicho contrato no es celebrado, este Contrato quedará terminado el mismo día de la fecha señalada para su finalización, debiendo La Arrendataria desocupar el Inmueble el último día de vigencia de este contrato, sin necesidad de requerimiento.

No obstante lo anterior la Arrendadora podrá conceder, a petición realizada por la Arrendataria un periodo de hasta tres meses contados a partir de la fecha de vencimiento de este contrato y con el pago del monto de la renta correspondiente, a fin de que desocupe el inmueble arrendado.

**DÉCIMA SEXTA.- Terminación del Contrato.-** Será causal de terminación del presente Contrato, sin responsabilidad para la Arrendadora:

- a) La falta de pago de una o más Rentas consecutivas.
- b) Que la Arrendataria destine el Inmueble para un fin distinto al establecido en el presente Contrato.
- c) El incumplimiento de la Arrendataria a cualquiera de sus obligaciones previstas en el presente acuerdo de voluntades.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** Será causal de terminación del presente Contrato, sin responsabilidad para la Arrendataria:

- a) El incumplimiento de la Arrendadora a cualquiera de sus obligaciones previstas en el presente acuerdo de voluntades.

**DÉCIMA OCTAVA.- Modificaciones.-** Las partes convienen en que este contrato solo podrá ser modificado, adicionado o suplementado por escrito debidamente firmado y de común acuerdo, a través de sus representantes facultados para tal efecto.



**DÉCIMA NOVENA.- Modificaciones.-** Las partes convienen en que este contrato solo podrá ser modificado, adicionado o suplementado por escrito debidamente firmado y de común acuerdo, a través de sus representantes facultados para tal efecto.

**VIGÉSIMA.- Notificaciones.-** Todas las notificaciones que se realicen en relación con este contrato, deberán ser por escrito y dirigirse a las direcciones que se señalan a continuación.

**"LA ARRENDADORA":**

Citan como domicilio, Calle Kansas Num.2428, Colonia Quintas del Sol., en Chihuahua, Chih., C.P.31214 teléfono 614-196-05-40

**"LA ARRENDATARIA":**

Ademas de la del inmueble en arrendamiento, el ubicado en Avenida Don Quijote de la Mancha número 1, del Complejo Industrial Chihuahua, C.P. 31136, Chihuahua, Chihuahua.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- Interpretación.-** Para cualquier cuestión no prevista, duda o interpretación del presente acuerdo de voluntades, las partes lo resolverán de común acuerdo. En caso de controversia las partes se someten a las leyes, jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios, la ubicación de sus bienes o por cualquier otra razón presente o futura pudiere corresponderles.

LEÍDO el contrato y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman por duplicado en la Ciudad de Chihuahua, Chih., el día treinta y uno de octubre del año dos mil dieciocho.

**"ARRENDADORA"**

**Lic. Leobardo Meza Fourzan**

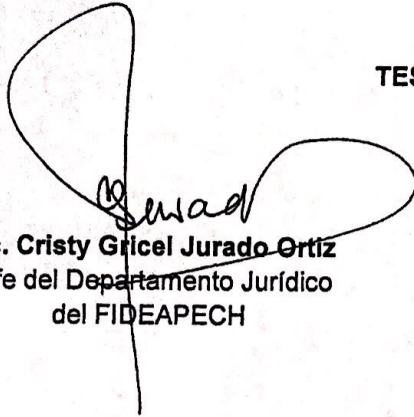
Administrador de Meza Fourzán y Asociados, S.C.

**"ARRENDATARIA"**



**Lic. José Jesús Jordán Orozco**  
Apoderado de "Nacional Financiera", S.N.C., Institución de Banca  
de Desarrollo y Director General del FIDEAPECH

**TESTIGOS**



**Lic. Cristy Grisel Jurado Ortiz**  
Jefe del Departamento Jurídico  
del FIDEAPECH



**Lic. Claudia Marcela Sanabria Trillo**  
Jefe del Departamento Administrativo  
del FIDEAPECH