CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **SR. JULIO BERUMEN ALATORRE y/o CLAUDIA BERUMEN ALATORRE** (EN LO SUCESIVO EL "ARRENDADOR"), Y POR LA OTRA PARTE EL **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA A TRAVES DEL INSTITUTO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, REPRESENTADO POR EL LIC. RAMON EDMUNDO CUERVO IBARVO** EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL (EN LO SUCESIVO EL "ARRENDATARIO"), AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

D E C L A R A C I O N E S:

I.- EL ARRENDADOR declara que:

a) Es legítimo propietario y tiene plena posesión y disposición de un bien Inmueble denominado *"CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL PARQUE"*, que consta de locales comerciales para rentarse, ubicado en la Calle 16 de Septiembre y Gregorio M. Solís, # 2475 Oriente, Colonia Adición Oriental (Partido Romero), de esta ciudad; lo cual está debidamente acreditado en el registro público de la propiedad bajo el numero 2, 271 a 148 folios, volumen 273, del libro numero 1, 911 sección registro inmobiliario, de la sección primera de fecha 11 de julio del año 2005.

b) Que los locales comerciales que se mencionan en el inciso anterior, tienen diferente superficie, y todos tienen permiso municipal para uso de suelo en locales comerciales, según documentos foliados con el No. DGDU/LUS-0984/2015, emitidos por el Gobierno de ésta ciudad.

c) Que los locales comerciales 3 y 4 interior del referido centro comercial, cuenta con un área construida de 95 mts cuadrados aproximadamente de uso exclusivo del arrendatario en mención y con 4 (cuatro) cajones de estacionamiento.

d) Desea dar en arrendamiento el local que se menciona en el inciso anterior , bajo los términos y condiciones estipulados en el presente contrato.

II.- EL ARRENDATARIO declara:

a) Ser Director General del Instituto de Capacitación para el Trabajo del Estado de Chihuahua (ICATECH) y contar con capacidad legal para contratar y obligarse en los términos de las cláusulas del presente contrato.

b) Que su clave del Registro Federal del Contribuyente es:

ICT010913134

c) Que conoce el estado físico y jurídico del Inmueble motivo del presente contrato y especialmente respecto del uso de suelo y desea tomarlo en arrendamiento, en los términos y condiciones establecidos en este contrato.

d) Está conforme con el estado del Inmueble y se compromete a erogar las cantidades que debe cubrir por concepto de renta y mantenimiento.

III.- Las partes declaran que es su deseo celebrar, y al efecto celebran, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** al tenor de las siguientes:

C L A U S U L A S:

PRIMERA.- OBJETO: EL ARRENDADOR da en arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe en tal concepto, el Inmueble señalado en la primera declaración del presente contrato.

SEGUNDA.- PRECIO: El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR, como precio del presente arrendamiento, la cantidad de $ 9,500.00M.N (NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).) mas $600.00 M.N (Seiscientos pesos 00/100 M.N.) de mantenimiento mensual; NO INCLUYENDO el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) El mantenimiento consiste en limpieza exterior y de Áreas verdes.

TERCERA.- DEPOSITO: El ARRENDATARIO se obliga a entregar al ARRENDADOR como depósito, la cantidad de $9, 500.00 mínima cantidad

que responderá para el caso de que el Inmueble sufriera algún daño, se dejare de pagar algún servicio o el ARRENDATARIO no hubiere pagado las contribuciones fiscales respectivas. .
En caso de que el " ARRENDATARIO ", Habiendo firmado contrato de Arrendamiento y entregado su depósito en Garantía, decide siempre no ocupar el inmueble o romper el contrato antes de su termino, el depósito quedaría a favor del " ARRENDADOR".

CUARTA.- DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración forzosa para ambas partes de **04 MESES** contados a partir del 01 de Septiembre del 2016; terminando el 31 de Diciembre de 2016.
En caso de que, vencido el término obligatorio de vigencia contractual, el ARRENDATARIO no desocupe en Inmueble arrendado, éste se obliga y compromete a pagarle al ARRENDADOR como precio de renta, la suma de $ 1000.00 (UN MIL DOLARES 00/100 M. A.) mensuales, hasta la desocupación del Inmueble por parte del ARRENDATARIO.

ARRENDATARIO. Renunciando expresamente dicho ARRENDATARIO a lo estipulado por los artículos 2384 y 2386 del Código Civil vigente en el Estado.

El "ARRENDATARIO" una vez haya dado aviso de desocupación del inmueble, la renta seguirá corriendo hasta en tanto haga entrega de las llaves del mismo; pues en caso contrario, pagará al " ARRENDADOR" el doble del importe de la renta por el tiempo adicional que dure ocupando el mencionado inmueble.

QUINTA.- MOMENTO Y LUGAR DE PAGO: El precio de arrendamiento se pagará por mensualidades adelantadas, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, precisamente en el domicilio del ARRENDADOR.
Pasando un sólo día del vencimiento del pago de la renta, sin que el "ARRENTADARIO" haya cumplido su obligación de hacer dicho pago en los términos que se expresan en la cláusula quinta, pierde todos los derechos que le da el presente Contrato y el "ARRENDADOR" puede desde luego exigir la desocupación y pedir su lanzamiento del inmueble arrendado.

Toda mensualidad será pagada íntegra, aún cuando el "ARRENDATARIO" sólo ocupe la finca parte del mes.

De acuerdo al artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cargaremos al "ARRENDATARIO" el 20% de castigo por cheques devueltos.

SEXTA.- PAGO DE INTERESES: La falta puntual del pago de las rentas en los términos convenidos en el presente contrato, dará derecho al ARRENDADOR, a cobrarle al ARRENDATARIO el 5% de intereses moratorios mensuales hasta en tanto se cubra la cantidad de renta adeudada.

SÉPTIMA.- DESTINO DE LA UNIDAD: EL ARRENDATARIO destinará única y exclusivamente el Inmueble arrendado, para **Oficinas del Instituto de Capacitación para el Trabajo del Estado de Chihuahua (ICATECH)** Quedándole estrictamente prohibido darle un uso o propósito distinto al contractualmente señalado, ni almacenar productos flamables ni solventes peligrosos que pudieran producir incendios o explosiones, como tampoco podrá extender el mismo giro comercial al resto del área ni ocupar las personas que los visiten los pasillos u otras áreas en común haciendo estas sala de espera ni pernoctar los visitantes o clientes en ningún caso en las instalaciones del centro comercial, siendo esto, una causa de rescisión del presente contrato.

El " ARRENDATARIO" se obliga y está enteramente de acuerdo en que el local objeto del presente arrendamiento, no lo destinará a Expendio de Vinos y Licores o alimentos.

Claramente se establece que el "ARRENDADOR" no tendrá responsabilidad alguna con relación al giro comercial que establezca el "ARRENDATARIO", ni será responsable, Tampoco por reclamaciones obreras o por cualquier otra derivada de dicho giro comercial.

OCTAVA.- RENOVACION: Si es interés del ARRENDATARIO seguir arrendando el Inmueble al término de 4 meses señalado en la cláusula cuarta del presente contrato, deberá solicitarlo por escrito al ARRENDADOR en la penúltima renta correspondiente al vencimiento del presente instrumento contractual.

NOVENA.- NO RETENCION DE RENTAS: El ARRENDATARIO no podrá retener en ningún caso, bajo ninguna circunstancia ya sea judicial o extrajudicial las rentas, sino que la pagará íntegramente y en las fechas convenidas.

DECIMA.- IMPUESTOS Y SERVICIOS: Las partes convienen expresamente que el ARRENDATARIO será responsable de pagar el Impuesto al Valor Agregado que se genere en relación a la renta. EL ARRENDADOR pagará el Impuesto sobre la Renta derivado de este Contrato.

EL ARRENDADOR se obliga a entregar oportunamente al ARRENDATARIO los documentos necesarios para el pago de los impuestos mencionados en el párrafo anterior, y el ARRENDATARIO pagará tales impuestos directamente a las autoridades correspondientes.

DECIMA PRIMERA.- ALTERACIONES Y MEJORAS AL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO no podrá efectuar mejoras, modificaciones o adiciones de carácter permanente al Inmueble, sin la previa autorización escrita del ARRENDADOR. Las mejoras que el ARRENDATARIO haga al Inmueble y que por su naturaleza sean inamovibles o que para su remoción se dañe, menoscabe o perjudique el Inmueble, quedarán a beneficio del mismo.

DECIMA SEGUNDA.- SERVICIOS: Convienen expresamente las partes en que los servicios de: agua, gas, electricidad, teléfono y televisión serán contratados por el ARRENDATARIO y el costo de ellos deberá ser cubierto por él mismo, en la inteligencia de que el Inmueble arrendado cuenta con las instalaciones de dichos servicios, comprometiéndose el ARRENDATARIO a entregarle al ARRENDADOR, al momento de pagar la renta, copias de los recibos pagados del mes inmediato anterior.

DECIMA TERCERA.- MANTENIMIENTO: El ARRENDATARIO se compromete a efectuar todas las reparaciones y dar el completo mantenimiento, para que se mantenga en buen estado el local arrendado, con el fin de continuar Con el uso y goce del Inmueble arrendado. El local se entrega sin aparatos de aire acondicionado y calefacción pero cuenta con las debidas instalaciones.

DECIMA CUARTA.- CONSERVACION: EL ARRENDATARIO recibe el bien inmueble arrendado en buen estado de conservación y se obliga y compromete a la conclusión del mismo, a entregarlo en el mismo estado en que lo recibió, sin más deterioro que aquel causado por el transcurso del tiempo y el uso normal del mismo. Si cualquiera de estos aparatos o instalaciones sufrieren daños o desgaste, o se echaran a perder por completo no se obliga plaza del parque a la reposición del mismo ni darle mantenimiento alguno.
El "ARRENDATARIO", desde este momento faculta a el " ARRENDADOR" o su representante de llevar a cabo inspecciones en el interior y exterior del inmueble arrendado, durante horas hábiles.

El "ARRENDADOR" al hacer las inspecciones de conformidad con lo establecido en este contrato, y que encuentre cualquier fuga de agua en W.C., lavabos, aire Acondicionado, boiler y/o en cualquier otra instalación especial, al

"ARRENDATARIO" se le hará un cargo adicional mensual del 100% más sobre el pago que esté efectuando por consumo de agua, hasta que repare dichas fugas. Si las fugas anteriores son detectadas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento y ésta aplica alguna sanción por dicho motivo, la citada multa será repercutida al " ARRENDATARIO".
El " ARRENDADOR" no será responsable de daños o robos causados en los bienes que el "ARRENDATARIO" tenga en el inmueble arrendado, si éstos se producen por causa de fuerza mayor, o por hechos o autos realizados por personas ajenas al 'ARRENDADOR" y tampoco el conserje ni el administrador, serán responsables de lo antes mencionado.

EL " ARRENDADOR" no se hace responsable por explosión o incendio que pudiera ocasionarse en el inmueble dado en arrendamiento, ya que las instalaciones de energía eléctrica y gas se entregaron en buenas condiciones y así lo reconoce el "ARRENDATARIO". Como consecuencia de lo anterior, el ARRENDATARIO se obliga y compromete a conservar el inmueble en óptimo estado y erogar todos aquellos gastos que sean necesarios para la reparación del mismo, obligándose a indemnizar al "ARRENDADOR", si por negligencia o culpa de él, sus parientes, sirvientes y visitantes, causen un daño al inmueble de referencia.

DECIMA QUINTA.- SUBARRIENDO: El presente contrato, bajo ninguna circunstancia o título podrá ser subarrendado a terceras personas. El incumplimiento de ésta obligación dará derecho al ARRENDADOR a rescindir de inmediato el presente instrumento más los daños y perjuicios que le fueron causados.

DECIMA SEXTA.- DERECHOS: El ARRENDADOR tiene derecho a exigir al ARRENDATARIO, le sea entregada una copia fotostática del comprobante del pago fiscal del ejercicio que corresponda a ese momento.
Para el caso de que se actualicen recargos, actualizaciones, multas u otros accesorios fiscales por omisión del ARRENDATARIO en el pago se sus obligaciones fiscales, o que se percate el ARRENDADOR de la simple mora en el pago de las obligaciones de referencia, ambas partes contratantes convienen en ésta cláusula, que dichas anomalías fiscales serán suficientes para dar por rescindido con responsabilidad del ARRENDATARIO, el presente contrato de arrendamiento.

DECIMA OCTAVA.- DOMICILIOS: Para todo lo relativo al presente contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

EL ARRENDADOR:

Calle 16 de Septiembre y G. M. Solís
Número Oficial 2475, Partido Romero,
Delegación Cd. Juárez,
Chih., México

EL ARRENDATARIO: Av. Don Quijote de la Mancha 1
Complejo Industrial Chihuahua,
Chihuahua. Chih.,
C.P. 31109

DÉCIMA NOVENA.- JURISDICCIÓN: Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes en Ciudad Juárez, Chihuahua Renunciando a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

VIGÉSIMA.- DOCUMENTO ÚNICO: El presente contrato es el único documento que contiene las obligaciones y derechos convenidos entre las partes, respecto al Inmueble arrendado, por lo que cualquier modificación al mismo deberá constar por escrito y firmado por el ARRENDATARIO y el ARRENDADOR.

El "ARRENDATARIO" se obliga a devolver la localidad con el sólo deterioro consiguiente al desgaste moderado del fin a que se destine la localidad arrendada, dándose por recibido del buen estado en que ahora se encuentra, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que por su cuenta se originen en escaleras, pisos o en cualquier parte del inmueble, al introducir o sacar equipos y mobiliarios. El "ARRENDATARIO" recibe completas y en perfectas condiciones las instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas, por lo que será por su cuenta las reparaciones y reposiciones que por esos servicios fuera necesario. También recibe completos y en perfecto estado, los cristales correspondientes a la localidad arrendada y las cerraduras y chapas, obligándose a reponer todos los accesorios faltantes, dañados o destruidos y a resanar y limpiar los muros y pisos a la desocupación. Asimismo, se prohibe que se introduzca clavos en las paredes tanto interiores como exteriores, salvo causas de fuerza mayor. Se prohibe expresamente al " ARRENDATARIO" tener canes u otros animales que molesten a los demás arrendatarios, o maltraten la finca; por otra parte, el "

ARRENDATARIO" se obliga expresamente a que se haga el aseo de la porción interior o exterior que le corresponde al inmueble arrendado, cumpliendo con el reglamento de limpieza. Asimismo, si por negligencia o descuido quedarán abiertas las llaves de agua de la localidad arrendada y se inundaran otros pisos o departamentos ocasionando daños a la propiedad, se obliga el "ARRENDATARIO" a indemnizar a los perjudicados y reparar los daños
Causados al edificio, independientemente del posible delito al que haya incurrido.
Si en el inmueble a que se refiere el presente Contrato, existen otros arrendatarios no podrá el "ARRENDATARIO" celebrante del presente Contrato, hacer uso exclusivo o invadir con mercancías ni otros artículos, los estacionamientos, corredores, escaleras y azoteas si no es únicamente para tránsito o para el servicio indispensable del inmueble arrendado.

El "ARRENDATARIO" renuncia a oponer la excepción de estado de huelga a que se refiere el artículo 466 del Código de Procedimientos Civiles.

Habiendo sido leído el anterior contrato por las partes y enterados éstos de su contenido y fuerza legal, lo firman en señal de conformidad el 01 de Septiembre de 2016.

EL ARRENDATARIO *EL ARRENDADOR*

Lic. Ramon Edmundo Cuervo Ibarvo
Director General del Instituto
De Capacitación para el trabajo del
Estado de Chihuahua (ICATECH)

Ing. Julio Berumen Alatorre y/o
Claudia Berumen Alatorre

ANEXO '1'

Plaza del Parque. Representante o trabajadores de la misma no tienen responsabilidad alguna por robos o daños a sus propiedades o de algún siniestro. Mas el locatario es responsable de daños en perjuicio de demás arrendatarios, como incendios e inundaciones causadas por negligencia del locatario.

Anuncios luminosos y su conexiones son responsabilidad del locatario mismo que los mando poner. En caso de algún accidente causado por este anuncio o sus conexiones no será responsabilidad de Plaza del Parque o representante o trabajadores de la misma.