

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL SEÑOR JESUS IVANOVICH NUÑEZ MATUS, Y EN SU CARÁCTER DE APODERADO DE LOS SEÑORES OSCAR REZA OROZCO Y MARIA ENRIQUETA ACOSTA PALOMINO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ POR SU NOMBRE O COMO "EL ARRENDADOR", Y POR LA OTRA PARTE, EL SEÑOR JOSE JOEL TORRES ARROYO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUTO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", QUIENES SUJETAN EL PRESENTE CONTRATO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:-----

-----**DECLARACIONES**-----

I. Declara el señor JESUS IVANOVICH NUÑEZ MATUS, en su carácter indicado lo siguiente:-----

- a) Los señores OSCAR REZA OROZCO y MARIA ENRIQUETA ACOSTA PALOMINO, son dueños y se encuentran en posesión del local marcado con el número 2705 PLANTA ALTA, UBICADO EN CALLE EJERCITO MEXICANO DE ESTA CIUDAD Y TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDO, CON SUPERFICIE DE 400.00 CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (en adelante "La Propiedad"), según consta en la Escritura Pública No. 3200, otorgada en ésta Ciudad, con fecha 14 de enero de 1981, ante la fe del Lic. José Antonio de Lascaráin y Osio, en ese entonces Notario Público Número Veintiuno para el Distrito Judicial Morelos, y cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 1331 a folios 77 del libro 1650 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para éste Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha 30 de abril de 1981.-----
- b) Continúa declarando "EL ARRENDADOR" que el inmueble descrito en el párrafo que antecede, aparece registrado en la División de Catastro bajo la Clave [REDACTED] para efectos del Impuesto Predial.-----
- c) Que el inmueble motivo del presente Contrato se encuentra libre de gravamen y al corriente en el pago del impuesto predial.-----
- d) Sigue declarando "EL ARRENDADOR" que es su deseo dar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", "La Propiedad" descrita en el inciso a) de la declaración primera.-----
- e) Que el Registro Federal de Contribuyentes de su representado el señor OSCAR REZA OROZCO es: [REDACTED], mismo que a su vez es representante común de la sociedad conyugal, para efectos de expedición de comprobantes fiscales.-----
- f) Que tiene su domicilio para oír y recibir notificaciones-----
- g) Que para acreditar el carácter con el cual comparece en este contrato, cuenta con poder suficiente para llevar a cabo la presente operación, el cual le fue conferido por los señores OSCAR REZA OROZCO Y MARIA ENRIQUETA ACOSTA PALOMINO con fecha 27 de abril de 2015, ante la fe del Licenciado LUIS ARTURO CALDERON TRUEBA, Notario Público Número Diez, del cual se tomó razón en el actos fuera de protocolo número 54, bajo el número 50,364 en esa misma fecha. Dicho poder no le ha sido revocado ni modificado en forma alguna a la fecha, ni ha concluido por ninguna otra causa.-----

II.- Por su parte, declara el señor JOSE JOEL TORRES ARROYO, en su carácter de representante legal del INSTITUTO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO en lo sucesivo "EL ARRENDATARIO":-----

- a) Que el Instituto que representa es un ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DEL PODER EJECUTIVO con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuya cabeza del sector será la Secretaría de Desarrollo Industrial, según Artículo reformado mediante decreto número 182-02 I P.E publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 28 con fecha 6 de Abril de 2002.-----
- b) Que cuenta con poder bastante y cumplido para llevar a cabo la celebración de éste contrato, según se ve en el MANDATO y/o PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y ACTOS DE ADMINISTRACION EN MATERIA LABORAL que le fue conferido entre otros, por el LIC. ANDRES VENEGAS BELTRAN, en su carácter de Director General del Instituto de Capacitación para el Trabajo del Estado de Chihuahua, Organismo Público descentralizado, CON FECHA 29 DE MAYO DE 2012, ante la fe del Licenciado Pedro Castañeda Villanueva, Aspirante al ejercicio del Notariado, Adscrito a la Notaría Pública Número Tres del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular, Licenciado Sergio Granados Pineda, del cual se tomó razón en el volumen cinco del Libro de Registro de Actos fuera de Protocolo bajo el número 5458, con esa misma fecha.-----
El carácter con el cual comparece en este contrato, no le ha sido revocado ni modificado en forma alguna, ni ha concluido por ninguna otra causante.-----
- c) Que desea tomar en arrendamiento el local descrito en el inciso a) de la declaración I anterior y que conoce la localización, distribución y condiciones de "La Propiedad" arrendada.-----
- d) Que tiene su domicilio fiscal en Don Quijote de la Mancha 1 complejo Industrial Chihuahua, entre Shakespeare Chihuahua, Chihuahua C.P. 31109.-----

- e) Que su clave del Registro Federal de Contribuyentes es ICT010913134- -----
- f) En vista de lo anterior, ambas partes sujetan el presente contrato a las siguientes: -----

----- CLAUSULAS -----

CLAUSULA 1 ARRENDAMIENTO

1.1.- EL ARRENDADOR en este acto otorga a EL ARRENDATARIO el uso y posesión temporal de la PROPIEDAD ARRENDADA, que ha sido descrita en la declaración I, inciso a) de este contrato.-----

1.2.- Manifiestan las partes que conforme a lo establecido en el artículo 2308, del Código Civil para el Estado de Chihuahua, este Contrato mantendrá su vigencia en el caso de transmisión de la PROPIEDAD ARRENDADA, motivada por la ejecución de algún gravamen, hipoteca o venta. EL ARRENDATARIO acepta que en caso de celebrarse una hipoteca sobre la PROPIEDAD ARRENDADA o modificarse los términos de una ya existente, el contrato de hipoteca deberá de incluir un apartado donde se especifique la existencia de este Contrato, su tiempo de vigencia así como el derecho de prórroga del mismo si así lo convienen las partes.-----

1.3.- EL ARRENDATARIO acepta y recibe en arrendamiento la PROPIEDAD ARRENDADA conforme a los términos y condiciones establecidos en este Contrato.-----

CLAUSULA 2 TERMINO

2.1.- Este Contrato de Arrendamiento tendrá un término de duración forzoso para ambas partes de 1 (un año), comenzando a partir del día 15 De Abril de 2016 para terminar el 14 de Abril del 2017, en lo sucesivo denominado como "El Término".-----

2.2.- Este contrato de arrendamiento termina el periodo forzoso el día 14 de Abril del año 2017, y las partes acuerdan que a partir del 15 de Abril del 2017 dará inicio un periodo indeterminado.-----

2.3.- Una vez transcurrido el periodo forzoso, para poder dar por terminado el contrato por cualquiera de las dos partes, se deberá dar aviso a su contraparte por escrito con 90 (noventa) días de anticipación, o bien, cubrir tres meses de renta. --

CLAUSULA 3 USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA

3.1.- EL ARRENDATARIO deberá usar la PROPIEDAD ARRENDADA, únicamente para O F I C I N A S -----
Durante el término de este Contrato o sus prórrogas, EL ARRENDATARIO no llevará ni permitirá que se lleve a cabo ninguna actividad en la PROPIEDAD ARRENDADA que pueda de cualquier manera infringir cualquier Ley, reglamento, disposición o reglas gubernamentales.-----

CLAUSULA 4 RENTA

4.1.- EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR por el uso y posesión temporal de la propiedad arrendada la cantidad de \$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales más el I.V.A. EL ARRENDATARIO se obliga asimismo a efectuar las retenciones y enteros de impuestos a que lo obliguen las leyes fiscales correspondientes. ---
El importe de la renta será ajustado cada día 15 De Abril en por lo menos el porcentaje de inflación acumulada de los doce meses anteriores que publique el INEGI. EL ARRENDATARIO no podrá retener el pago de la renta ni hacer deducción alguna por mejoras o reparaciones realizadas.-----

4.2.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar el pago de la Renta sin la necesidad de solicitud o requerimiento previo de pago y "EL ARRENDADOR" deberá expedir el recibo de Arrendamiento correspondiente, que cumpla siempre con los requisitos fiscales establecidos por la legislación aplicable, una vez cobrado en su totalidad el importe de la renta mensual.--

4.3.- La renta será pagada por "EL ARRENDATARIO" a EL ARRENDADOR durante los siguientes cinco (5) días después del día quince de cada mes precisamente en el domicilio de EL ARRENDADOR. La renta se pagará por meses completos aunque EL ARRENDATARIO ocupe solo parte del mes LA PROPIEDAD ARRENDADA.-----

4.4.- En caso de que EL ARRENDATARIO incurra en mora en el pago de la renta a que se refiere el inciso 4.1 de la presente cláusula, el importe insoluto de la o las rentas en mora causará un interés del 4% CUATRO POR CIENTO mensual, calculado desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de su total liquidación, sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda además rescindir el contrato por incumplimiento y reclamar daños y perjuicios.-----

4.5.- Convienen las partes en que una vez que "EL ARRENDATARIO" haya incurrido en mora, cualquier pago que se reciba de su parte será aplicado en primer término a cubrir los intereses moratorios generados conforme al párrafo anterior, y en el segundo término a la renta vencida, de manera que si ésta no se alcanza a cubrir en su totalidad, el saldo pendiente continuará causando intereses moratorios al 4% (CUATRO POR CIENTO) mensual hasta su total liquidación.- - - - -

CLAUSULA 5 DEPOSITO EN GARANTIA

5.1.- Con el fin de garantizar las obligaciones asumidas por "EL ARRENDATARIO" al amparo del presente Contrato, EL ARRENDATARIO deberá cubrir a EL ARRENDADOR al momento de la firma del presente contrato, un depósito por la cantidad de \$7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) la cual equivale a un mes de la renta pactada, otorgándose en ese momento el recibo correspondiente. En caso de incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de sus obligaciones al amparo del presente contrato, EL ARRENDADOR podrá aplicar los fondos de dicho depósito de garantía o cualquier porción del mismo para liquidar cualquier adeudo a cargo de EL ARRENDATARIO en los términos del contrato, y si no fuera suficiente, EL ARRENDATARIO pagará la diferencia. A la terminación o rescisión del contrato y entrega de la PROPIEDAD ARRENDADA a EL ARRENDADOR tal como se describe en la cláusula 15 del contrato, EL ARRENDADOR deberá rembolsar cualquier saldo no aplicado del depósito de garantía a EL ARRENDATARIO.

CLAUSULA 6 PENAL

6.1.- El incumplimiento a cualquiera de las cláusulas por parte de EL ARRENDATARIO dará origen a una pena convencional de 11 veces la renta mensual. Así mismo serán a cargo de EL ARRENDATARIO los gastos y costas del juicio que se hiciere necesario para demandar la rescisión del contrato por causas imputables a él mismo.- - - - -

CLAUSULA 7 POSESION DE EL ARRENDATARIO

7.1.- EL ARRENDADOR, en este acto entrega la posesión de la PROPIEDAD ARRENDADA a EL ARRENDATARIO en el estado en que se encuentra para ocuparse en buenas condiciones de operación. EL ARRENDATARIO, a su vez, recibe la posesión de la PROPIEDAD ARRENDADA misma que ha revisado cuidadosamente y la encuentra a su entera satisfacción.- - - - -

7.2.- EL ARRENDATARIO permitirá el acceso a la PROPIEDAD ARRENDADA a la persona o personas designadas por EL ARRENDADOR durante los días y horas de trabajo, exclusivamente a fin de que verifiquen el cumplimiento de las obligaciones de EL ARRENDATARIO bajo los términos establecidos en este Contrato, previa notificación por escrito, con 36 horas de anticipación que haga EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO de la fecha y hora a que se realizará la visita de verificación. El acceso de las personas designadas por EL ARRENDADOR no deberá interrumpir el desempeño y labores de los empleados de EL ARRENDATARIO.- - - - -

7.3.- Todos los agentes, empleados o trabajadores de EL ARRENDADOR que entren a la PROPIEDAD ARRENDADA deberán convenir en sujetarse a los reglamentos de trabajo de EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO tendrá en todo momento durante la vigencia de este Contrato y cualquier prórroga del mismo, el derecho a negar la entrada a compañías competidoras.- - - - -

CLAUSULA 8 MANTENIMIENTO

La responsabilidad por el mantenimiento, reparación y reemplazo se normará por las siguientes estipulaciones:- - - - -

8.1.- El mantenimiento y reparación de los techos, incluyendo canalones, será responsabilidad de EL ARRENDADOR. Sin embargo, cuando ocurra un daño ocasionado por EL ARRENDATARIO, sus empleados, contratistas o cualquier otra persona que no sea EL ARRENDADOR o sus dependientes, será obligación de EL ARRENDATARIO avisar fehacientemente a EL ARRENDADOR (por escrito) y éste mandará reparar el daño CON CARGO a EL ARRENDATARIO. Para evitar en lo posible este tipo de daños, EL ARRENDATARIO no permitirá -salvo una emergencia- que se hagan trabajos en los techos sin antes solicitar que EL ARRENDADOR verifique el adecuado cuidado de los mismos. - - - - -

8.2.- El mantenimiento del inmueble, excepción hecha de los techos y canalones, corre por cuenta de EL ARRENDATARIO, quien deberá emplear tanto los materiales como la mano de obra de primera calidad, para evitar la depreciación del inmueble. EL ARRENDADOR, a solicitud, podrá asesorar a EL ARRENDATARIO sobre la mejor manera de mantener o reparar el edificio. En caso de vandalismo (graffiti, roturas de vidrios, etc.) EL ARRENDATARIO deberá proceder de inmediato a corregir los daños y a tomar las medidas a su alcance para evitar que se repita. En caso de daño a los muros o cualquier parte del edificio por un tercero, EL ARRENDATARIO procederá a denunciar el hecho de inmediato, ya que como responsable de las instalaciones, también es responsable de la seguridad y reparación de las mismas. - - - - -
En el caso de los equipos e instalaciones de aire acondicionado y calefacción, y cualquier equipo recibido en el inventario, el mantenimiento de los mismos deberá ser proporcionado por EL ARRENDATARIO, contratando a un profesional del ramo, con el objeto primero de que tenga un buen servicio, y segundo que los equipos se conserven sin deterioros por mala mano de obra, sustracciones, o accesorios y refacciones inadecuadas. EL ARRENDADOR podrá a solicitud asesorar a EL ARRENDATARIO.- - - - -

8.3.- Los equipos incluidos en el inventario serán entregados por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR al término del arrendamiento, en funcionamiento óptimo y con el mantenimiento al día. En caso contrario, EL ARRENDADOR realizará los mantenimientos necesarios con cargo a EL ARRENDATARIO.-----

8.4.- EL ARRENDATARIO será el encargado de la seguridad de los equipos, así como de que se conserven en condiciones de funcionamiento todas las instalaciones y equipo durante todo el arrendamiento.-----

CLAUSULA 9 MEJORAS E INSTALACIONES A LA PROPIEDAD ARRENDADA

9.1.- EL ARRENDATARIO podrá realizar modificaciones a la PROPIEDAD ARRENDADA, con la previa autorización por escrito de EL ARRENDADOR y a su propio costo y riesgo.-----

9.2.- Las partes del contrato convienen expresamente en que todas las modificaciones que con la autorización expresa de EL ARRENDADOR realice EL ARRENDATARIO quedarán en beneficio de la propiedad. EL ARRENDADOR, a la terminación o rescisión del Contrato podrá optar por: (I) exigir a EL ARRENDATARIO, -obligándose éste a cumplir- que retire dichas mejoras, adaptaciones o modificaciones a las mismas, y deje la PROPIEDAD ARRENDADA en el mismo estado en el que se encontraba cuando recibió la posesión material de la misma; o (II) dejar para beneficio de la PROPIEDAD ARRENDADA las mejoras o modificaciones que EL ARRENDADOR juzgue conveniente.-----

9.3.- Las partes de contrato se comprometen a responder y cumplir en lo que a cada una le corresponda, sus obligaciones de pago de indemnizaciones en caso de cualquier reclamación o gravamen de contratistas y proveedores por daños causados a la PROPIEDAD ARRENDADA debido a la realización de trabajos de mantenimiento, reparaciones o modificaciones a la misma.-----

9.4.- En cualquier caso, a la terminación del presente contrato, EL ARRENDATARIO deberá entregar a EL ARRENDADOR la posesión material de la PROPIEDAD ARRENDADA en el mismo estado en que ésta se encontraba al inicio del contrato, con su inventario completo, salvo el uso y desgaste razonablemente causado por su utilización normal y transcurso del tiempo. Asimismo la propiedad deberá encontrarse al corriente en los pagos de todos los servicios, y libre de cualquier problema de contaminación causado durante el término del contrato y en su caso las prórrogas. La recepción de la posesión material de la PROPIEDAD ARRENDADA por parte de EL ARRENDADOR, no liberará a EL ARRENDATARIO de su obligación de entregar como la recibió, hasta en tanto EL ARRENDADOR no le entregue una carta de liberación expresa (Carta de Liberación) quedando a salvo el ejercicio de cualquier acción legal a que tenga derecho EL ARRENDADOR.-----

A continuación se desglosa el inventario existente en la propiedad a la fecha de firma de este contrato.-----

I N V E N T A R I O

SANITARIO 1

- 1 taza con asiento, tanque con tapa.
- 1 dispensador para papel higiénico.
- 1 lavabo con llave mezcladora
- 1 roseta
- 1 apagador

SANITARIO 2

- 1 taza con asiento y tanque con tapa
- 1 lavabo con llave mezcladora y gabinete
- 1 dispensador para papel higiénico
- 1 roseta
- 1 apagador

OFICINA 1

- 1 puerta de madera con marco y chapa
- 1 ventana de aluminio y cristal fijo
- 1 roseta
- 1 apagador
- 1 contacto doble

OFICINA 2

- 1 puerta de madera con marco y chapa
- 2 ventanas de aluminio y cristal fijo
- 1 roseta
- 1 apagador
- 1 contacto doble

AREA DE BODEGA

- Escalera con estructura metálica y huellas de concreto
- 1 barandal en 3 partes

12 lámparas de 2 x 75 w
 7 contactos dobles
 1 centro de carga de 4 pastillas triples de 30 amperes
 1 centro de carga de 3 pastillas sencillas de 20 amperes
 1 centro de carga de 4 pastillas sencillas de 20 amperes
 2 aparatos para aire acondicionado marca Frikko con capacidad de 6800 pies
 2 rejillas para aire acondicionado.
 1 portón corredizo
 1 puerta metálica de tablero abatible y con chapa
 4 ventanas metálicas abatibles con mica
 1 elevador con capacidad de 1.5 toneladas
 1 ventana de baño con un fijo y un corredizo con cristal

9.5.- Todas las instalaciones o equipos de cualquier naturaleza instalados en la PROPIEDAD ARRENDADA por EL ARRENDATARIO durante el término del arrendamiento, continuarán siendo propiedad de EL ARRENDATARIO y deberán ser retirados por éste a la terminación de este Arrendamiento a menos que EL ARRENDATARIO reciba previamente la confirmación por escrito de EL ARRENDADOR, de qué enseres o instalaciones específicas puedan permanecer en la PROPIEDAD ARRENDADA a la terminación de este contrato. En el caso de retiro de dichas instalaciones, equipos o accesorios, EL ARRENDATARIO deberá a su propio costo y gasto, reparar cualquier daño causado en la PROPIEDAD ARRENDADA y deberá regresarlo a EL ARRENDADOR en condiciones adecuadas, con excepción del desgaste y uso normal del mismo, tomado en cuenta el uso autorizado de la PROPIEDAD ARRENDADA.-----

CLAUSULA 10 ANUNCIOS

10.1.- EL ARRENDATARIO estará autorizado para instalar dentro o fuera de la PROPIEDAD ARRENDADA, sin dañarla, aquellos anuncios que considere necesarios, en el entendido de que estos deberán ser retirados a la terminación de este Arrendamiento por cualquier causa, teniendo EL ARRENDATARIO la obligación de reparar los daños causados por los mismos a su propio costo. Los anuncios en el exterior deberán ser autorizados EL ARRENDADOR y deberán de ser estéticos y proporcionales al frente de la propiedad.-----

10.2.- EL ARRENDATARIO deberá permitir a EL ARRENDADOR instalar anuncios en la PROPIEDAD ARRENDADA, a fin de ofrecerla en arrendamiento o venta, durante los tres meses previos a la terminación de este Contrato.-----

CLAUSULA 11 SEGURIDAD

11.1.- EL ARRENDATARIO deberá:

- a).- Tomar todas las medidas de seguridad a que lo obliguen los reglamentos gubernamentales vigentes.-----
- b).- Instalar por su exclusiva cuenta los equipos contra incendio que indiquen los reglamentos gubernamentales y las compañías de seguros.-----
- c).- No recargar las líneas eléctricas, ajustando su uso a lo indicado en el plano eléctrico que se anexa como parte de este contrato.-----
- d).- Contratar los seguros estipulados en la cláusula 13. Se conviene que EL ARRENDADOR se desliga totalmente de cualquier responsabilidad con cualquier entidad o persona.-----

CLAUSULA 12 SERVICIOS PUBLICOS

12.1.- EL ARRENDATARIO deberá celebrar por su propia cuenta los Contratos correspondientes para el suministro de electricidad, agua, gas, drenaje y de cualquier otro servicio que requiera EL ARRENDATARIO para realizar sus actividades dentro de la PROPIEDAD ARRENDADA. EL ARRENDADOR garantiza se encuentran disponibles y al corriente en sus pagos los servicios con los que cuenta el local a la fecha de firma del presente contrato.-----

12.2.- Todos los gastos derivados de los consumos de dichos servicios públicos deberán ser pagados por EL ARRENDATARIO. Si cualquiera de los servicios fuese cancelado o suspendido por falta de pago de EL ARRENDATARIO éste deberá contratar nuevamente a su costa la reinstalación y/o contratación del servicio que se encuentre suspendido. --

12.3.- Se ha realizado una inspección por parte de EL ARRENDATARIO a las instalaciones eléctricas, sanitarias y las encuentra en buen estado y adecuadas a sus necesidades.-----

12.4.- A continuación se relacionan los números de medidor o contrato de los servicios que se encuentran activos y al corriente en sus pagos en la propiedad arrendada, y de los cuales EL ARRENDATARIO se hace responsable a partir de la firma del presente contrato.-----

ELECTRICIDAD (medidor) ----- 89P8A7 Núm.de servicio 580-131-002-414

AGUA (contrato) ----- 0300359

TELEFONO -----

EL ARRENDADOR podrá en cualquier momento asegurarse que los pagos por estos servicios siguen al corriente. -

12.5.- A la terminación de este Contrato, EL ARRENDATARIO deberá liquidar todos los contratos de servicios públicos y entregar a EL ARRENDADOR los comprobantes correspondientes a los finiquitos de dichos servicios como parte de la terminación de las obligaciones relacionadas con la entrega de la PROPIEDAD ARRENDADA.-----

CLAUSULA 13 SEGUROS

13.1.- Las partes de este arrendamiento específicamente convienen en que: -----
Durante la vigencia de este arrendamiento EL ARRENDATARIO obtendrá y mantendrá vigentes pólizas de seguro sobre la propiedad arrendada, del tipo y las cantidades referidas a continuación: -----
Un seguro de daños que cubra incendios y/o rayos con cobertura amplia que incluya huracanes, explosiones, granizo, aeroplanos, inundación, incendio, terremoto, daños causados por vehículos, huelgas y vandalismo que afecten a la propiedad arrendada y todas las mejoras que se lleven a cabo en ella, que actualmente o posteriormente queden contenidos dentro de la llamada "cobertura amplia" en cantidades suficientes para evitar que EL ARRENDADOR o EL ARRENDATARIO se conviertan en coaseguradores bajo los términos de la póliza aplicable, pero en cualquier caso y en todo tiempo, en cantidades no menores al 100% (cien por ciento) del "máximo valor asegurable" de LA PROPIEDAD ARRENDADA. Para los fines de esta cláusula se considerará como el costo de reposición el costo que implique dejar la PROPIEDAD ARRENDADA en el mismo estado en que se encontraba, hasta antes del siniestro, menos el costo de excavaciones, cimientos y zapatas, y sin ninguna deducción por concepto de depreciación física de la PROPIEDAD ARRENDADA. Dicho "máximo valor asegurable" no podrá ser inferior a la cantidad de **cien veces la renta mensual pactada** ajustándose anualmente -en caso de renovación del contrato- por el porcentaje de aumento del Índice Nacional de Precios al Consumidor.-----

13.2.- EL ARRENDATARIO no está obligado a mantener cobertura de seguro por una cantidad mayor que el máximo valor asegurable de la PROPIEDAD ARRENDADA más recientemente determinado de conformidad con las disposiciones de este contrato.-----

13.3.- EL ARRENDATARIO deberá entregar a EL ARRENDADOR el comprobante de la obtención de dicho seguro dentro de los 15 quince días siguientes a la firma de este contrato.-----

13.4.- Las pólizas correspondientes deberán designar a EL ARRENDADOR como beneficiario y deberán indicar "EL MAXIMO VALOR ASEGURABLE" como cantidad pagadera en caso de pérdida.-----

13.5.- EL ARRENDATARIO deberá obtener y pagar un seguro de responsabilidad civil, que cubra las reclamaciones por lesiones, muerte, o daños en propiedad que pudieran ocurrir por culpa o negligencia de EL ARRENDATARIO en relación con la PROPIEDAD ARRENDADA, en cantidad no menos de **cien veces la renta mensual pactada**.
Este seguro deberá incluir una cobertura en contra de pérdida o daño ocasionado por el mal funcionamiento o explosión interna de boilers o de cualquier otro equipo instalado en LA PROPIEDAD ARRENDADA.-----

13.6.- Todos los seguros previstos en esta cláusula deberán ser obtenidos y amparados por pólizas válidas e ejecutables expedidas por compañías aseguradoras autorizadas para realizar negocios en México.-----

13.7.- Todas las pólizas de seguros previstas en este contrato deberán designar a EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO como beneficiarios del seguro según sus respectivos intereses.-----

13.8.- Cada una de dichas pólizas o certificados expedidos por las compañías aseguradoras deben contener un convenio de la compañía aseguradora, de que dicha póliza no podrá ser cancelada sin previo aviso dado a EL ARRENDADOR y a EL ARRENDATARIO, por lo menos, por 30 (treinta) días de anticipación y que cualquier siniestro que sea pagadero a EL ARRENDADOR, deberá ser pagado, no obstante cualquier acto o negligencia de EL ARRENDATARIO que pudiera dar como resultado la pérdida del derecho de cobrar el seguro total o parcialmente.-----

13.9.- En caso de que como resultado de un siniestro se dañe o destruya el edificio, EL ARRENDATARIO deberá dar aviso por escrito a EL ARRENDADOR lo más pronto posible. Los procedimientos de ajuste deberán ser iniciados inmediatamente por EL ARRENDADOR o EL ARRENDATARIO.-----

CLAUSULA 14 DERECHOS DE EL ARRENDADOR DE SATISFACER OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO

14.1.- Si EL ARRENDATARIO deja de cumplir con una o más de sus obligaciones contraídas en el presente contrato, EL ARRENDADOR, después de haber enviado notificación por escrito a EL ARRENDATARIO con (10) diez días de anticipación (o sin notificación en caso de emergencia) podrá, sin que sea su obligación, llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias, sin que esto implique una renuncia o liberación de EL ARRENDATARIO a cualquiera de sus obligaciones como tal contenidas en el presente Contrato-----

14.2 Todas las sumas pagadas por EL ARRENDADOR en relación con el cumplimiento de cualesquiera de tales obligaciones de EL ARRENDATARIO, serán reembolsadas por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR en cuanto éste lo requiera.-----

CLAUSULA 15
ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA

15.1.- A la terminación de este Arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá entregar sin retraso, la PROPIEDAD ARRENDADA a EL ARRENDADOR, en buenas condiciones de orden y reparación excepto el desgaste por el uso normal y el transcurso del tiempo. Todos los anuncios, señalamientos y avisos hechos por EL ARRENDATARIO deberán ser removidos con anterioridad o a la terminación de la duración de este Arrendamiento.-----

15.2.- Todos los muebles, enseres y equipo de oficina instalados por EL ARRENDATARIO, permanecerán siendo propiedad de EL ARRENDATARIO y éste deberá retirarlos en cualquier tiempo durante o a la terminación de este contrato. EL ARRENDATARIO deberá, a su propio costo, reparar todos los daños que resulten de la instalación o retiro de los mismos.-----

15.3.- Cualquier bien propiedad de EL ARRENDATARIO o de terceros que permanezca en la PROPIEDAD ARRENDADA después de la terminación de este Arrendamiento, será extraído por EL ARRENDADOR en presencia de notario público, será debidamente inventariado y —en el caso de bienes no perecederos— trasladado a un depósito adecuado para su almacenamiento, quedando a disposición de EL ARRENDATARIO, el cual se hará cargo de los gastos incurridos por esta acción.-----

CLAUSULA 16
CESION Y SUBARRENDAMIENTO

16.1.- EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar total o parcialmente la PROPIEDAD ARRENDADA sin previa autorización por escrito de EL ARRENDADOR y siempre que se trate de empresas filiales del mismo grupo económico al que pertenece EL ARRENDATARIO.-----

Si EL ARRENDATARIO subarrienda total o parcialmente la PROPIEDAD ARRENDADA, ello no le liberará en forma alguna del cumplimiento cabal, como único obligado, de todas las obligaciones asumidas por virtud del presente Contrato o que deriven de las leyes aplicables.-----

CLAUSULA 17
INCUMPLIMIENTO

17.1.- Las partes del presente contrato podrán rescindirle sin responsabilidad alguna, y sin necesidad de declaración judicial, si la contraria incumple con las obligaciones asumidas por virtud del presente, siempre y cuando dicho incumplimiento perdure por un plazo mayor a 10 días, salvo lo que se dispone expresamente en cuanto a incumplimiento y tiempos de gracia en los párrafos subsecuentes.-----

A).- Se considerarán causas de incumplimiento:

(1).- El retraso de mas de 10 días en el pago de cualquiera de las rentas mensuales u otros pagos que sean a cargo de EL ARRENDATARIO en los términos del contrato.-----

(2).- La omisión por parte de EL ARRENDATARIO de ejecutar o realizar cualquiera de las obligaciones, condiciones o disposiciones de este Contrato, -incluyendo la contratación de los seguros que se mencionan en la cláusula 13- al haber transcurrido más de 15 días del inicio del contrato.-----

(3).- (a) La mera solicitud por o en contra de EL ARRENDATARIO para que se le declare en estado de quiebra, o en una solicitud de suspensión de pagos conforme a la ley de Quiebras y Suspensión de pagos.-----

(b) El nombramiento de un síndico o interventor que tome posesión de todos o la mayoría de los activos de EL ARRENDATARIO;-----

(c) El embargo, ejecución u otro apoderamiento judicial de todos o la mayoría de los activos de EL ARRENDATARIO.-----

B).- En caso de que exista incumplimiento por EL ARRENDATARIO a las obligaciones derivadas del Contrato, EL ARRENDADOR, además de cualquier otro derecho o acción que pueda ejercitar, tendrá derecho a dar por terminado el Contrato, y EL ARRENDATARIO deberá pagar la renta por el periodo estipulado en el párrafo 2.3.-----

Sin embargo, EL ARRENDADOR realizará su mejor esfuerzo para arrendar la PROPIEDAD ARRENDADA a otra persona durante tal término en condiciones que puedan ser razonables, en cuyo caso las cantidades entonces recibidas serán acreditadas a EL ARRENDATARIO.-----

CLAUSULA 18
RETENCION DE LA POSESION

18.1.- En caso de que EL ARRENDATARIO retenga la posesión de la PROPIEDAD ARRENDADA con posterioridad a la terminación del contrato, que en su caso ejercite tal retención no se considerará por si misma como constitutiva de una renovación o prórroga del contrato; sin embargo, las partes convienen en que la renta aplicable será la que resulte de incrementar la Renta del ultimo mes en que estuvo vigente el Contrato, en un 100 % (cien por ciento) adicional.-----

CLAUSULA 19
FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO

19.1.- La señora MARIA GUADALUPE VEGA LARA se constituye como FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO de todas y cada una de las partes de este contrato, tanto en lo que corresponde al término forzoso como el indefinido, renunciando a cualquier excepción que pudiera existir. Así mismo extiende su condición a que sea cumplida cualquier obligación derivada de este contrato aún y cuando el mismo hubiera concluido su vigencia.-----

CLAUSULA 20
DISPOSICIONES MISCELANEAS

20.1.- Los documentos adjuntos al presente contrato son parte integrante del mismo y las partes los rubrican en señal de conformidad.-----

20.2.- Los subtítulos o encabezados que aparecen en este contrato se establecen, únicamente, para propósitos de conveniencia y referencia, por tanto, en caso de existir un conflicto relacionado con la interpretación del contenido de Cláusula o párrafo y el subtítulo o encabezado, el sentido literal del contenido de cláusula o párrafo prevalecerá.-

20.3.- Este contrato es el único convenio celebrado entre las partes en relación con el arrendamiento de la PROPIEDAD ARRENDADA, por tanto, a fin de que tenga efecto legal cualquier modificación a este contrato, la misma deberá ser realizada en forma escrita y firmada por todas las partes que intervienen en este Contrato.-----

20.4.- En cualquier caso que sea necesario para EL ARRENDATARIO hacer cualquier notificación al amparo del Contrato, para que dicha notificación se considere efectivamente entregada y recibida, y surta los efectos legales a que haya lugar al amparo del contrato, la misma deberá ser entregada personalmente o a través de correo certificado y registrado con acuse de recibo, dirigido a EL ARRENDADOR a su domicilio que se menciona en la presente cláusula, salvo que EL ARRENDADOR dé instrucciones en contrario por escrito; igual situación a la inversa se aplicará cuando la notificación haya que hacerse de EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO, el cual manifiesta como su domicilio para oír y recibir notificaciones el mencionado en la presente cláusula.-----

Hasta en tanto las partes designen otros domicilios, tendrán los siguientes: -----

DOMICILIOS:

EL ARRENDADOR:

JESUS IVANOVICH NUÑEZ MATUS

EL ARRENDATARIO:

INSTITUTO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA,
ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO
DON QUIJOTE DE LA MANCHA 1 COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA
ENTRE SHAKESPEARE
CHIHUAHUA, CHIH., C.P. 31109
TEL. 410-21-36

REPRESENTANTE LEGAL

JOSE JOEL TORRES ARROYO

EL FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO:
MARIA GUADALUPE VEGA LARA

En el caso de la representante legal de EL ARRENDATARIO Y DEL FIADOR Y OBLIGADO SOLIDARIO se anexan copias de identificación oficial consistente en credenciales del IFE NÚMERO 0621095769239 y 1407821171 así como comprobantes de domicilio.-----

CLAUSULA 21
SUBSISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES

21.1 Las partes convienen en que aquellas obligaciones cuyo cumplimiento deba de ocurrir después de la terminación del contrato, subsistirán a éste y obligarán a las partes, aun y cuando el contrato que les dio origen ya no se encuentre vigente.

CLAUSULA 22
LEY APLICABLE Y JURISDICCION

22.1.- Para la interpretación, ejecución y cumplimiento forzoso del presente contrato ambas partes se someten expresamente a la legislación civil del Estado de Chihuahua, México, renunciando expresamente las partes a cualquier otra jurisdicción que les pudiera corresponder debido a sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón. - - - -

DATOS GENERALES

JESUS IVANOVICH NUÑEZ MATUS, ORIGINARIO DE

JOSE JOEL TORRES ARROYO

MARIA GUADALUPE VEGA LARA,

Las partes, habiendo leído el presente contrato; conscientes de su contenido, alcance y fuerza legal, lo firman en señal de su voluntad libre e informada para obligarse conforme a sus términos. - - - -

Chihuahua, Chih., a 15 de Abril de 2016.

"EL ARRENDADOR"

"EL ARRENDATARIO"

JESUS IVANOVICH NUNEZ MATUS
APODERADO LEGAL DE:
C.P. OSCAR REZA OROZCO y
MARIA ENRIQUETA ACOSTA PALOMINO

INSTITUTO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA, ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO
JOSE JOEL TORRES ARROYO
Representante Legal

FIADOR
OBLIGADO SOLIDARIO

MARIA GUADALUPE VEGA LARA

TESTIGOS

MARIA ELENA ACOSTA MOLINA

SANDRA IRENE ESPINOZA MIRANDA