

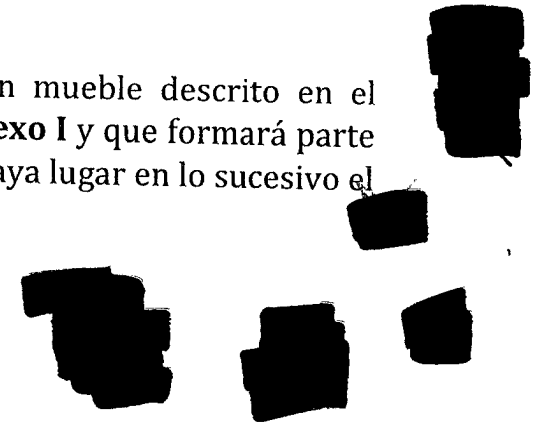
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA PERSONA MORAL RUMAS DEL NORTE, S.A. DE CV., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA ING. ROSA MARÍA CALDERÓN VEGA EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO LA "ARRENDADORA", Y POR OTRA, EL INSTITUTO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA LIC. TERESA DE JESÚS PIÑÓN CHACÓN, EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA GENERAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "ARRENDATARIA"; ACTUANDO CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DECLARA "LA "ARRENDADORA" QUE:

I.1. Es propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Agricultura Sur, esquina con Avenida del Parque, Sector Sur de Ciudad Delicias, el cual consta de lotes números 157 ciento cincuenta y siete, 158 ciento cincuenta y ocho, 159 ciento cincuenta y nueve, 160 ciento sesenta y 161-A ciento sesenta y uno, guion, a, y Fracción de los Lotes números 160 ciento sesenta y 161 ciento sesenta y uno, de la Manzana número 8 ocho, con superficie total de 326.29 (trescientos veintiséis metros veintinueve centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE 23.15 veintitrés metros quince centímetros y colinda con Avenida Agricultura Sur; AL NOROESTE 11.12 once metros doce centímetros y colinda con Avenida del Parque; AL SURESTE en línea quebrada compuesta por cinco Fracciones que miden la primera 11.40 once metros cuarenta centímetros y colinda con Lotes números 86 ochenta y seis y 87 ochenta y siete, la segunda 9.35 nueve metros treinta y cinco centímetros, la tercera 7.75 siete metros setenta y cinco centímetros, la cuarta 1.97 un metro noventa y siete y la quinta 4.00 cuatro metros y colindan con Lotes número 160 ciento sesenta y 161-B ciento sesenta y uno, guion, b y AL SUROESTE 18.50 dieciocho metros cincuenta centímetros y colinda con Lote número 156 ciento cincuenta y seis, Lotes todos de la misma Manzana.

I.2. En el "INMUEBLE" se encuentra instalado el bien mueble descrito en el inventario que se adjunta al presente contrato como **Anexo I** y que formará parte integral del mismo para todos los efectos legales a que haya lugar en lo sucesivo el "Inventario".



I.3. El **"INMUEBLE"** se encuentra libre de toda carga, gravamen o limitación en su dominio que impida en forma alguna el cumplimiento de las obligaciones que la **"ARRENDADORA"** contrae por virtud de la suscripción de este instrumento.

I.5. Es una persona moral de nacionalidad mexicana, debidamente constituida y registrada bajo el número de escritura 3,642, ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Número Veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, en la Ciudad de Chihuahua, Chih., a los veintinueve días del mes de noviembre del dos mil diez, cuyos primer testimonio obra inscrito bajo el folio Mercantil Electrónico número 26375*10 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de fecha 31 de enero de 2011. Mediante Escritura 5,347 otorgada ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek de fecha 14 de febrero de 2012, cuyos datos de registro se encuentran bajo el número 72 folio 73 del libro número 875 de la Sección Primera, de Ciudad Delicias, Chihuahua, de fecha 26 de Julio 2012, se establece en el artículo 18 de los estatutos sociales de dicha sociedad, establece que el Consejo de Administración de la RUMIAS DEL NORTE, S.A. DE C.V., posee la representación genuina de la sociedad, por lo que la Ing. Rosa María Calderón Vega en su calidad de Presidente del Consejo de Administración se encuentra investida de todas las facultades.

I.6. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes clave [REDACTED]

I.7. Es su libre voluntad suscribir el presente contrato a fin de otorgar a favor de la **"ARRENDATARIA"** el uso del **"INMUEBLE"** en los términos y condiciones descritos en el clausulado del presente contrato.

I.8. Para los efectos del presente convenio señala como domicilio en [REDACTED]
[REDACTED]

II. DECLARA LA **"ARRENDATARIA"** QUE:

II.1. Es un Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Chihuahua, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado mediante Decreto número 1041/01 VII P.E., publicado el 12 de Septiembre de 2001 en el Periódico Oficial del Estado y que según Decreto N°1384-2016 II P.O, de fecha 08 de agosto del año 2016, se reformó la Ley de creación del Instituto referido, en sus artículos 1, 3 fracciones I, V, IX Y X; 6 fracción I; se adiciona un segundo párrafo al artículo 1; las fracciones V, VI y VII al artículo 2; y las fracciones XI y XII al artículo 3.

II.2. Su objeto, entre otros, es el impartir e impulsar la capacitación formal para el trabajo en la entidad, propiciando su mejor calidad y vinculación con el sector

industrial y aparato productivo en general, considerando las necesidades de desarrollo existentes en las distintas regiones de Chihuahua, lo anterior de conformidad con el artículo 2 fracción I de la Ley del Instituto de Capacitación para el Trabajo del Estado de Chihuahua.

II.3. La **LIC. TERESA DE JESÚS PIÑÓN CHACÓN**, se encuentra investida de facultades suficientes para representar a **"ICATECH"** en su carácter de Directora General, quien acredita su personalidad con el nombramiento expedido a su favor por el C. Gobernador Constitucional del Estado, Lic. Javier Corral Jurado, de fecha 01 de abril del 2017 y en uso de facultades contenidas en el artículo 15 fracción I de la Ley del Instituto Capacitación para el Estado de Chihuahua, declarando que el carácter con el que se ostenta en representación de dicho organismo público descentralizado y sus facultades no le han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna.

II.4. Destinará el **"INMUEBLE"** exclusivamente para su uso como oficina y la impartición de cursos de capacitación impartidos por el organismo.

II.5. Cuenta con la solvencia y liquidez necesaria y suficiente a fin de obligarse en los términos del presente instrumento.

II.6. Es su libre voluntad suscribir el presente contrato, a fin de que la **"ARRENDADORA"** le otorgue el uso del **"INMUEBLE"** en los términos y condiciones descritos en el clausulado del mismo.

III. "PARTES" DECLARAN QUE:

III.1. A la celebración de este Contrato no ha mediado ni error, mala fe, ni coacción entre ellas.

III.2. Se reconocen mutuamente la personalidad y la capacidad con la que se ostentan y están de acuerdo en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento obligándose de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. Conforme a los términos y por medio de este Contrato la **"ARRENDADORA"** concede el uso y goce temporal del **"INMUEBLE"** a la **"ARRENDATARIA"**, y la **"ARRENDATARIA"** lo recibe en arrendamiento en las condiciones actuales del mismo, para destinarlo a su uso como oficina y centro de capacitación.

La posesión del "INMUEBLE" será entregada a favor de la "ARRENDATARIA" a la fecha de firma del presente instrumento legal y previo inventario de los bienes muebles instalados y especificados en el Anexo I.

SEGUNDA.- MONTO DE LA RENTA.

La "ARRENDATARIA", a partir de la fecha de firma del presente Contrato y durante la vigencia del mismo estará obligado a pagar a la "ARRENDADORA" la cantidad total mensual de **\$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de pago de renta mensual y contra la entrega del recibo correspondiente que cumpla con los requisitos exigibles en materia fiscal. Las "PARTES" acuerdan que cada año se revisará la renta mensual establecida, que podrá incrementarse aplicando el índice de inflación determinado por Banco de México para cada año, y aplicándose cuando se encuentren en común acuerdo ambas "PARTES".

Dichos pagos deberán llevarse a cabo mediante transferencia bancaria a la cuenta [REDACTED] con CLABE INTERBANCARIA [REDACTED] del Banco [REDACTED] a nombre de RUMAS DEL NORTE, S.A. DE C.V., debiendo la "ARRENDATARIA" enviar el comprobante de pago al correo electrónico: [REDACTED]

Lo anterior de conformidad con lo establecido por los artículos 2326 y 2351 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

TERCERA.- VIGENCIA.

La vigencia del presente contrato será de 4 (Cuatro) años contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento legal.

CUARTA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA.

"LAS PARTES" convienen que el cumplimiento del presente contrato por parte de la "ARRENDATARIA" sea garantizado mediante depósito por la cantidad total de **\$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que será entregado a la fecha de firma del presente contrato.

La "ARRENDATARIA" tendrá derecho a que se le devuelva el depósito mencionado a la terminación de este contrato, una vez que la "ARRENDADORA" haya comprobado que el estado en que se encuentra el "INMUEBLE" es el adecuado, así como que la totalidad de los servicios que se suministran al mismo estén al corriente en su pago. La reparación de cualesquiera deterioros que sufra el "INMUEBLE" por causa distinta a su uso normal, así como los pagos pendientes por el suministro de servicios, será sufragada con la cantidad descrita, entregando a la terminación el contrato el monto restante a favor de la "ARRENDATARIA". Si dicha cantidad no fuera suficiente, este último se obliga expresamente a pagar el [REDACTED]

excedente que sea necesario para la adecuada liquidación de los conceptos enumerados.

QUINTA.- REPARACIONES, OBRAS Y/O MEJORAS AL "INMUEBLE".

La "ARRENDADORA" se compromete a realizar las reparaciones que sean necesarias sobre el "INMUEBLE", con el propósito de conservarlo en las mismas condiciones en que se encuentra en esta fecha durante todo el tiempo que dure el presente arrendamiento. La "ARRENDATARIA" se obliga a poner en conocimiento de la "ARRENDADORA", a la brevedad posible, la necesidad de dichas reparaciones, bajo pena de pagar daños y perjuicios que su omisión cause.

La "ARRENDATARIA" por su parte se obliga a efectuar las reparaciones de aquellos deterioros que sean de poca importancia, y que hayan sido causados por él o por las personas a las que permita el uso del "INMUEBLE".

Así mismo "LAS PARTES" acuerdan expresamente que, la totalidad de las obras y mejoras que realice la "ARRENDATARIA" sobre el "INMUEBLE" pasarán a formar parte del patrimonio de la "ARRENDADORA" al término del presente contrato. La "ARRENDADORA" solamente estará obligado al pago de las mismas cuando así se haya convenido. En cualquier caso, la "ARRENDATARIA" deberá solicitar autorización expresa de la "ARRENDADORA" con anterioridad a la realización de obras y mejoras sobre el "INMUEBLE".

SEXTA.- SUMINISTRO DE SERVICIOS.

"LAS PARTES" convienen en que los gastos que se causen por concepto del suministro de los servicios de electricidad, agua, gas, entre otros servicios instalados en el "INMUEBLE", sean cubiertos por la "ARRENDATARIA", demostrando los pagos respectivos con los comprobantes correspondientes, copias de los cuales deberán ser entregados a la "ARRENDADORA" cuando así lo solicite.

SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD DE LA "ARRENDATARIA".

La "ARRENDATARIA" se obliga a responder plenamente de cualesquiera sanciones que las autoridades competentes le puedan imputar derivado de violaciones a las disposiciones legales vigentes y aplicables en materia ambiental, ecológica y de urbanismo, entre otras, por el uso dado al "INMUEBLE".

OCTAVA.- REVISIÓN DEL ESTADO DEL "INMUEBLE".

"LAS PARTES" convienen expresamente que la "ARRENDADORA", o la(s) persona(s) que para tal efecto sea(n) designada(s) por ella, podrá(n) acudir al "INMUEBLE" en cualquier momento durante la duración del presente contrato, con el propósito de verificar el estado que guarda el mismo, así como para realizar las reparaciones necesarias que sean requeridas. Para dicho efecto, la

"ARRENDADORA" deberán notificar vía telefónica a la **"ARRENDATARIA"** con al menos tres días naturales de antelación.

NOVENA.- OBLIGACIONES DE LA "ARRENDATARIA". La **"ARRENDATARIA"** se obliga, además del resto de las obligaciones contenidas en el presente instrumento, a:

1. Pagar en tiempo y forma la cantidad por concepto de renta mensual estipulada en la Cláusula Segunda que antecede, por el uso del **"INMUEBLE"**;
2. Destinar el uso del **"INMUEBLE"** exclusivamente para el de oficina e impartición de cursos de capacitación de oficios, y
3. Conservar en buen estado el **"INMUEBLE"**, para que al término de este contrato el inmueble se entregará en las mismas condiciones en que le entregó.

DÉCIMA.- SUBARRENDAMIENTO.

La **"ARRENDATARIA"** se compromete a no subarrendar, ni a ceder a terceras personas, parcial o totalmente, el uso del **"INMUEBLE"**, a menos de que cuente con el consentimiento por escrito de la **"ARRENDADORA"**. En caso de hacerlo sin dicha autorización, la **"ARRENDATARIA"** será responsable solidariamente con el SUBARRENDATARIO, por los daños y perjuicios causados a la **"ARRENDADORA"**.

DÉCIMA PRIMERA.- DOMICILIOS Y TELÉFONOS DE CONTACTO.

"LAS PARTES" convienen que para todo lo referente a la ejecución y cumplimiento de los términos y condiciones del presente instrumento, así como para efectuar los avisos, notificaciones y demás comunicaciones en relación con el mismo, señalan como sus domicilios y teléfonos de contacto los siguientes:

Por la **"ARRENDADORA"**:

ING. ROSA MARÍA CALDERÓN VEGA
REPRESENTANTE LEGAL DE
RUMAS DEL NORTE, S.A. DE C.V.

Por la **"ARRENDATARIA"**:

LIC. TERESA DE JESÚS PIÑÓN CHACÓN

**DIRECTORA DEL INSTITUTO DE CAPACITACIÓN
PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

C. RETORNO MARIO VARGAS LLOSA #104

COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

C.P. 31109

Tel. (614) 410-21-64

DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.

Cualquiera de "LAS PARTES" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, por así convenir a sus intereses, sin responsabilidad para la otra parte, mediante comunicación por escrito dirigida a la otra con quince días de anticipación a la entrega material del inmueble, previo cotejo con el inventario de bienes adjunto al presente.

DÉCIMA TERCERA.- RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO.-

En caso de incumplimiento por parte de "LA ARRENDATARIA" a las obligaciones a que se compromete en virtud de este contrato, la "ARRENDADORA" podrá escoger entre exigir el cumplimiento del contrato o declarar su rescisión, misma que operará en forma inmediata y sin necesidad de declaración judicial que autorice o ratifique la rescisión del contrato.

DÉCIMA CUARTA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Ninguna de "LAS PARTES" será responsable del retraso o incumplimiento de este contrato que resulte directa o indirectamente por caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMA QUINTA.- MODIFICACIONES. El presente convenio podrá ser modificado o adicionado por voluntad de "LAS PARTES", previamente a la fecha de vencimiento del mismo, cualquier modificación o adhesión deberá constar por escrito y ser firmada por todos los intervinientes

DÉCIMA SEXTA. DEVOLUCIÓN DEL "INMUEBLE".

"LAS PARTES" acuerdan expresamente y de buena fe, que al término de la vigencia de este contrato, ya sea por terminación natural o anticipada, o por la rescisión del mismo, la "ARRENDATARIA", sin necesidad de resolución judicial o administrativa alguna, entregue a favor de la "ARRENDADORA" la posesión del "INMUEBLE".

DÉCIMA SÉPTIMA.- TOTALIDAD DEL CONTRATO.

Las PARTES aceptan que el presente convenio contiene la totalidad de los acuerdos entre ellas con respecto a su objeto, dejando sin efecto y cancelando la totalidad de los convenios, informes, negociaciones, correspondencia,

compromisos y comunicaciones desarrollados con anterioridad entre ellas, ya fueran escritos o verbales relacionados.

DÉCIMA OCTAVA. LEGISLACIÓN APLICABLE.

El presente instrumento se registrará y será interpretado de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil para el Estado de Chihuahua y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua y sus supletorios en materia federal.

DÉCIMA NOVENA.- INTERPRETACIÓN.

Para cualquier cuestión no prevista o duda en la interpretación del presente convenio, **"LAS PARTES"** lo resolverán de común acuerdo. En caso de prevalecer la controversia, **"LAS PARTES"** se sujetan expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD AL CALCE Y AL MARGEN DE TODAS Y CADA UNA DE SUS SIETE HOJAS, EN DOS EJEMPLARES, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., EL DÍA 02 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2017.

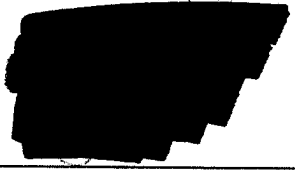
LA "ARRENDADORA"


RUMAIS DEL NOTRE, S.A. DE C.V.
REPRESENTANTE LEGAL
ROSA MARÍA CALDERÓN VEGA

LA "ARRENDATARIA"


LIC. TERESA DE JESUS PINON
CHACÓN
DIRECTORA GENERAL INSTITUTO DE
CAPACITACIÓN PARA EL TRABAJO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA

TESTIGOS


LIC. EMMA VERA FERNÁNDEZ LAGUETTE
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
INSTITUTO DE CAPACITACIÓN PARA EL
TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA


LIC. EDNA ROCIO OLIVAS ANCHONDO

ANEXO I
INVENTARIO

1 Aparato de aire acondicionado de 4500 pies.

SIN TEXTO

