

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL LOCAL COMERCIAL NUMERO 31 (TREINTA Y UNO) QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA MORAL DENOMINADA DETEA DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR LIC. DANIEL PIÑERA CARMONA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR, POR OTRA PARTE EL SEÑOR LIC. ANDRES VENEGAS BELTRAN EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE "EL ICATECH" A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA ARRENDATARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

ANTECEDENTES

I. Declara "**EL ARRENDADOR**" que tiene la libre disposición del local comercial número 31 treinta con superficie aproximada de 97 metros cuadrados, ubicado en la Plaza Comercial Oasis Galería del Sector Oriente de esta ciudad el cual cuenta con ventanería de aluminio, con cristal flotado, un aire acondicionado nuevo, ductos de aire, piso de cerámica, un medio baño, inmueble que reúne todas las condiciones de higiene, salubridad y seguridad correspondiente, en buen estado de uso, sin ningún vicio oculto.

II.- Declara "**LA ARRENDATARIA**" que inspeccionó el local, descrito en la declaración inmediata anterior, el cual considera apropiado para realizar la actividad que quedará indicada en las cláusulas del presente contrato, previo las modificaciones a cargo de "**EL ARRENDADOR**" que quedarán indicadas en el presente instrumento.

Que derivado de los antecedentes anteriores las partes están de acuerdo en celebrar el presente contrato de arrendamiento, para efecto de otorgar la posesión del local comercial que ha quedado indicado con anterioridad, así como establecer el pago de la renta mensuales, el cual son conformes en sujetar a las siguientes:

DECLARACIONES:

"EL ARRENDADOR" DECLARA:

A).- Que su representada tiene autorización del propietario del local comercial número 31 (treinta y uno) del Centro Comercial denominado Oasis Galerías, para celebrar el presente contrato de arrendamiento, toda vez que señala que el citado propietario es en lo personal el señor Licenciado Daniel Piñera Carmona, propiedad que adquirió mediante escritura pública número 31,947 del volumen 1162 otorgada en Notaría Pública Número Nueve a cargo del Licenciado FRANCISCO DE ASIS GARCIA RAMOS, autorización de renta que se acredita con la documental pública consistente en copia certificada expedida el día 4 de marzo del 2015 ante la fe del licenciado José Antonio Chávez López, aspirante al ejercicio de notaría, adscrito a la Notaría Pública Número Nueve del Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua, actuando en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular Licenciado Francisco de Asis García Ramos, mismo que se adjunta a presente escrito como **ANEXO NÚMERO 1.**

RED LIC. PIÑERA: OASIS Contratos Arrendamiento/ICATECH

B).- Que a la fecha tiene la posesión material del local comercial materia del presente contrato de arrendamiento.

C).- Que para la debida identificación del citado local se precisa que el mismo tiene las siguientes superficies, medidas y colindancias:

Local comercial que se identifica con el número 31 treinta y uno, del Centro Comercial denominado Oasis Galerías, localizado en la Avenida Segunda Oriente y Calles 10 y 11 Oriente, de la ciudad de Delicias, Chihuahua, con una superficie de 97.20 M2 noventa y siete punto veinte metros cuadrados, con los siguientes lados, medidas y colindancias: por su frente mide 5.73 cinco punto setenta y tres metros y linda con pasillo; por su costado derecho mide 16.805 dieciséis punto ochocientos cinco metros y linda con local número 30 treinta; por su fondo mide 5.79 cinco punto setenta y nueve metros y linda con área de estacionamiento, y; por su costado izquierdo mide 16.67 dieciséis punto sesenta y siete metros y linda con local número A-4.

Al inmueble referido le corresponde un porcentaje del 1.0832% (uno, punto, cero, ocho, tres, dos) por ciento de las áreas de estacionamiento, carga y descarga, pasillos interiores, servicio, banquetas y jardines del centro comercial, equivalentes a una superficie de 105.29 ciento cinco punto veintinueve metros cuadrados.

“LA ARRENDATARIA” DECLARA:

a).- Que 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°182/02 I P.E., de fecha 06 de abril del año 2002, se reformó la Ley de creación del Instituto referido, en sus artículos 1,2 fracciones I, II Y III; 3 fracciones II, III, IV Y VII; 6 fracciones I y III; 7 fracciones II, XII Y XIV; 15 fracción IV; 19 fracción I;; 23 párrafo segundo fracción III y 25.

b).- Que 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.

c).- Que el Lic. Andrés Venegas Beltrán, tiene a la fecha de celebración del presente contrato el carácter de Director General de “ **EL ICATECH**”, quien acredita su personalidad con el nombramiento expedido a su favor por el C. Gobernador Constitucional del Estado, Lic. César Horacio Duarte Jáquez, y la correspondiente toma de protesta efectuada el 01 de febrero del 2012, con las facultades suficientes para celebrar y suscribir convenios de colaboración inherentes a los objetivos del organismo, las cuales no le han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna, mismos documentos que se adjunta al presente contrato como **ANEXOS 2 Y 3**.

d).- Que requiere la renta del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, para la realización de cursos de capacitación.

e).- Que para todos los efectos a que haya lugar, señala como su domicilio legal el ubicado en la calle Independencia y Progreso No. 1 Colonia Centro C.P 31000 Chihuahua, Chih.

Expuesto lo anterior, las partes están de acuerdo en sujetar el presente contrato a las siguientes:

C L A U S U L A S:

PRIMERA.- OBJETO.

A partir del día 1 del mes de Agosto del 2016, "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "LA ARRENDATARIA" y ésta acepta, el uso y goce temporal del local comercial que se identifica con el número 31 en el centro comercial denominado Oasis Galerías en las superficies, medidas y colindancias que quedaron indicadas en el inciso C) de la declaración primera I del capítulo de Declaraciones del presente instrumento.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, las partes convienen que a más tardar el día señalado en el párrafo anterior se entregará a LA ARRENDATARIA el local materia del presente contrato de arrendamiento, toda vez que expresamente aceptan las partes que el mismo requiere mantenimiento de pintura, eléctrico, de instalaciones hidrosanitarias, así como la instalación del aire acondicionado nuevo y ductos así como la demolición parcial de un muro dentro del citado local para que "LA ARRENDATARIA" pueda realizar las actividades que correspondan a su objeto y que quedaron debidamente indicadas en el capítulo de declaraciones en el presente contrato, mejoras y cambios que se realizarán por "EL ARRENDADOR" en el entendido de que el costo de éstas será pagado por el mismo.

Derivado de lo anterior, las partes son conformes en que el único contrato de arrendamiento que rige la posesión que tiene "LA ARRENDATARIA" a partir de la fecha del presente acuerdo de voluntades, con respecto al inmueble señalado en el párrafo anterior, es el presente instrumento.

SEGUNDA.- DESTINO.

"LA ARRENDATARIA" se obliga a destinar el local arrendado específicamente para instalar y operar la Acción Móvil Delicias, a fin de dar cumplimiento al objeto de creación del Instituto de Capacitación para el Trabajo del Estado de Chihuahua, en donde además de ser el centro de captación de los alumnos, de igual manera se contara con espacios para la instalación de cursos de capacitación.

TERCERA.- RENTA Y MANTENIMIENTO.

LA ARRENDATARIA acepta pagar por concepto de renta mensual la cantidad fija de \$5,000.00 (Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado, por cada mes o fracción del mes que ocupe "LA ARRENDATARIA" el local objeto del presente contrato de arrendamiento, aceptando las partes que "EL ARRENDADOR" estará obligado a otorgar el comprobante fiscal correspondiente, una vez que por escrito "LA ARRENDATARIA" le requiera dicho comprobante.

Las partes convienen que el importe de la renta mensual señalada en el párrafo anterior, se incrementará anualmente el día 1 de agosto de cada año, para lo cual aceptan que dicho incremento se determinará en base a la tasa de inflación anual que dé a conocer la institución u organismo financiero correspondiente en México.

Independientemente de lo convenido en los dos párrafos anteriores, las partes convienen que por única ocasión y con motivo de la entrega del inmueble arrendado a "LA ARRENDATARIA" esta última paga a EL ARRENDADOR la cantidad de \$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.) más IVA que comprende el

RED LIC. PIÑERA: OASIS Contratos Arrendamiento/ICATECH

pago de la primera mensualidad por adelantado que comprenderá del día 1 al 31 del mes de Agosto del 2016, así como también la cantidad de \$5,000.00 (Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.) más IVA por concepto de depósito que EL ARRENDADOR se obliga a devolver a LA ARRENDATARIA una vez que el presente contrato de arrendamiento termine y se haga entrega a "EL ARRENDADOR" del inmueble arrendado en condiciones óptimas y con todos los servicios pagados y al corriente que sobre dicho inmueble se haya contratado, conviniendo las partes que el pago de la cantidad antes indicada, así como el pago de las rentas mensuales que se generen con motivo del presente contrato se deberán de depositar en la cuenta número _____ con _____ que tiene "EL ARRENDADOR" en la institución de crédito _____ Institución de _____, por lo cual "EL ARRENDADOR" está obligado a expedir en favor de "LA ARRENDATARIA" el comprobante fiscal correspondiente, en el entendido de que el pago por la cantidad de \$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.) antes referida, deberá de quedar depositada en la cuenta antes mencionada en favor de "EL ARRENDADOR" a más tardar el día 2 de Agosto del 2016.

Adicionalmente al pago de la renta mensual que deberá de cubrir "LA ARRENDATARIA" en los términos de la presente cláusula, ésta se obliga a pagar las cuotas por mantenimiento por las superficies de uso común que eventualmente le corresponda cubrir del inmueble objeto de arrendamiento por encontrarse el mismo dentro de un condominio, para lo cual reconoce "LA ARRENDATARIA" que deberá de pagar los días primero de cada mes la cantidad de \$500.00 (Quinientos Pesos 00/100 M.N.) más IVA mensuales por concepto de cuota de mantenimiento al administrador del local, previo comprobante fiscal que éste le emita, para lo cual "EL ARRENDADOR" le deberá de informar el nombre y la forma en que se deberá de cubrir dicho pago al citado administrador, en el entendido de que el primer pago se deberá hacer por "LA ARRENDATARIA" a más tardar el día 2 de agosto del 2016 y así sucesivamente .

CUARTA.- LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES.

"LA ARRENDATARIA" se obliga a obtener y mantener vigentes, durante el tiempo en que el local esté arrendado, todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la operación del centro de capacitación que eventualmente instale en el inmueble materia del presente contrato de arrendamiento, obligándose a pagar por su cuenta los costos de tales derechos.

QUINTA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO.

"LA ARRENDATARIA" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" las cantidades que correspondan a la renta mensual pactada, en los términos de la cláusula Tercera precedente, sin necesidad de requerimiento legal alguno, mediante el depósito en la cuenta bancaria número _____ con _____ que tiene "EL ARRENDADOR" en la institución de crédito denominada _____, Institución de Banca Múltiple _____, aceptando expresamente que esta obligación subsistirá hasta en tanto "EL ARRENDADOR" no le notifique por escrito a "LA ARRENDATARIA" el cambio de la cuenta o la forma o lugar de pago de esta renta, mediante pagos realizados por mensualidades adelantadas y dentro de los primeros tres días naturales de cada mes de la mensualidad que corresponda.

Las partes convienen expresamente que el único comprobante de pago del importe señalado en el párrafo anterior, será la factura electrónica correspondiente, y la ficha de depósito o el comprobante del mismo que eventualmente expida la institución de crédito antes mencionada, aunado al estado de cuenta de la cuenta antes mencionada en donde aparezca efectivamente depositado el importe mensual de la renta.

Si "LA ARRENDATARIA" no pagare la renta dentro del plazo convenido de tres días naturales, las cantidades adeudadas causarán un interés moratorio del 10%

RED LIC. PIÑERA: OASIS Contratos Arrendamiento/ICATECH

mensual, el cual se calculará sobre saldos insolutos a partir del día en que "LA ARRENDATARIA" incumpliera con el pago de las rentas que mediante el presente contrato asume realizar y el cual se continuará generando hasta que se paguen en su totalidad el monto de las rentas y los intereses que eventualmente se adeuden.

Toda mensualidad de renta deberá ser pagada íntegramente, en la forma estipulada, aun cuando "LA ARRENDATARIA" ocupase la localidad arrendada un solo día o parte del mes.

SEXTA.- VIGENCIA Y TÉRMINO.

El presente contrato entrará en vigor y surtirá efectos legales a partir del 1 del mes de Agosto del 2016 y la vigencia del presente contrato será por un tiempo de un año obligatorio para "LA ARRENDATARIA" y voluntario para "EL ARRENDADOR" aceptando las partes que de transcurrir dicho plazo y continuar "LA ARRENDATARIA" en el inmueble arrendado, el presente contrato se entenderá modificado por tiempo indeterminado, siempre y cuando "EL ARRENDADOR" dé su consentimiento por escrito.

SEPTIMA.- DESOCUPACION Y ENTREGA.

Las partes convienen en que llegado el vencimiento del presente acuerdo de voluntades por los motivos que establece la ley "LA ARRENDATARIA" se obliga expresamente a desocupar la localidad arrendada, debiendo devolverla a "EL ARRENDADOR" en el estado en que la recibió, salvo el deterioro que llegue a sufrir por el uso normal.

"LA ARRENDATARIA" se obliga a desocupar y entregar el inmueble una vez que se den las causas de vencimiento o terminación del mismo y en caso de que por cualquier circunstancia no lo hiciera, se entiende que lo hace con la expresa oposición de "EL ARRENDADOR", renunciando en todo caso a la continuación automática del arrendamiento a que se refiere el artículo 2385 del Código Civil para nuestro Estado, a menos que exista consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR".

En caso de que por cualquier circunstancia "LA ARRENDATARIA" no desocupara y entregara el inmueble al término de este contrato o a partir del incumplimiento en el pago de las rentas a cargo de la arrendataria, ambas partes están de acuerdo en establecer como pena convencional, una renta mensual equivalente al 200% (doscientos por ciento) de la renta convenida en la cláusula Tercera, hasta el momento en que se entregue el inmueble.

OCTAVA.- CONSTRUCCION, ALTERACIONES, OBRAS NUEVAS Y MEJORAS.

"EL ARRENDADOR" autoriza la posibilidad de instalar en la azotea del local o en el techo de éste todos los equipos y estructuras necesarias para el correcto desempeño y operación del centro de capacitación que instalará "LA ARRENDATARIA" como son de manera enunciativa tinacos, equipo de extracción de aire necesario para el buen funcionamiento de dicho local, en el entendido de que LA ARRENDATARIA deberá de respetar las condiciones, uso de suelo de uso común, limitaciones y restricciones del condominio comercial denominado Centro Comercial Oasis Galerías en donde se encuentra localizado el local materia del presente contrato de arrendamiento, por lo que acepta que en caso de existir impedimento no realizará las mejoras sin la autorización del condominio antes referido o del responsable del centro comercial, por lo que expresamente acepta LA ARRENDATARIA que estará obligado a desinstalar o eliminar cualquier modificación o construcción que realice al amparo de esta cláusula a su costa.

Independientemente de lo anterior y tomando en cuenta, que de acuerdo a la Cláusula Segunda del presente contrato, el local comercial será utilizado para impartir los cursos de capacitación objeto del actuar de "LA ARRENDATARIA" y/o actividades similares a ésta última y que en virtud de lo anterior es necesario

RED LIC. PIÑERA: OASIS Contratos Arrendamiento/ICATECH

hacer diversas adecuaciones como son la demolición de un muro interno, la revisión de instalaciones eléctricas, la instalación de redes hidrosanitarias y la instalación de un aire acondicionado nuevo marca master cool 6800, convienen las partes que dichas mejoras se realizarán a costa de **"EL ARRENDADOR"** para que en dicho local se puedan realizar las actividades antes mencionadas con las modificaciones referidas para el correcto funcionamiento del centro de capacitación, de acuerdo a las necesidades de LA ARRENDATARIA, mismos que deberán de concluirse a más tardar el día 1 de Agosto del 2016.

A la terminación de este contrato o rescisión en su caso, las obras realizadas por **"LA ARRENDATARIA"** quedarán en beneficio del inmueble o de **"EL ARRENDADOR"** sin costo alguno para éste, o bien, a solicitud del mismo **"LA ARRENDATARIA"** se obliga a devolver el local en las mismas condiciones en que lo recibió, razón por la cual **"LA ARRENDATARIA"** asume la responsabilidad de mantener el inmueble y los bienes muebles adheridos al mismos en óptimas condiciones y para tal efecto se obliga a realizar el mantenimiento necesario suficiente y adecuado que se requieran como son de manera enunciativa y no limitativa el mantener, conservar en buenas condiciones de uso el aire acondicionado nuevo master cool 6800 que ha quedado indicado en el presente curso así como las instalaciones de todo el inmueble, obligándose a devolver el mismo con todo el equipo que en este acto se enuncia en condiciones óptimas salvo las condiciones normales de uso.

NOVENA.- IMPUESTOS. Cada parte será responsable del cumplimiento de las obligaciones fiscales que le correspondan por la celebración y ejecución de este contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo dispuesto por las leyes de la materia.

DECIMA.- EXPROPIACION.

En caso de que la propiedad sea expropiada por causa de utilidad pública, el contrato de arrendamiento se podrá dar por terminado, sin responsabilidad para **"EL ARRENDADOR"** y en su caso, la indemnización que se cubriese por la expropiación será de la exclusiva propiedad de **"EL ARRENDADOR"**.

"LA ARRENDATARIA" no podrá hacer ninguna reclamación por dicho concepto, en contra de **"EL ARRENDADOR"**.

DECIMA PRIMERA. SERVICIOS.

"LA ARRENDATARIA" cubrirá por su propia cuenta, las cuotas por consumo de agua y energía eléctrica que se generen con motivo de la posesión que realice, en virtud del presente contrato de arrendamiento sobre el local arrendado, así como los impuestos locales y federales que graven el propio centro de capacitación que tiene LA ARRENDATARIA en el inmueble arrendado, excepto el impuesto predial, el cual será responsabilidad única y exclusiva de **"EL ARRENDADOR"**, la responsabilidad de **"LA ARRENDATARIA"** a este respecto subsistirá aún después de desocupada la propiedad, hasta que los pagos por los servicios generados durante el tiempo que haya ocupado el local arrendado sean cubiertos, derivado de lo anterior manifiesta **"LA ARRENDATARIA"** que a la fecha los servicios de energía eléctrica, agua, y servicio telefónico, se encuentran totalmente pagados y con saldo en ceros.

"EL ARRENDADOR" tendrá el derecho de exigir la comprobación de que están cubiertas en tiempo y forma, las cantidades que resulten de los servicios a que se refiere el párrafo que precede y si hubiera negativa a acreditar tal comprobación, dentro de un plazo de tres días a partir de que por escrito se le haya hecho dicho requerimiento o que se haya negado a exhibir dichos comprobantes, éstas situaciones serán causa de rescisión o vencimiento anticipado que podrá solicitar **"EL ARRENDADOR"**.

RED LIC. PIÑERA: OASIS Contratos Arrendamiento/ICATECH

DECIMA SEGUNDA.

"LA ARRENDATARIA" no podrá tener sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables en la localidad arrendada, de cualquier forma, de ser necesario la presencia de éstos elementos, "LA ARRENDATARIA" se obliga a tomar todas las medidas necesarias y adecuadas que se requieran bajo su riesgo, liberando desde este momento de cualquier responsabilidad y daño a "EL ARRENDADOR" pues expresamente reconoce que el uso de éstos elementos y sustancias son a su cargo, cuenta y riesgo.

DECIMA TERCERA.- DOMICILIO LEGAL.

Para todos los efectos de este contrato, las partes señalan como sus domicilios para oír y recibir notificaciones, los siguientes:

"EL ARRENDADOR":

"LA ARRENDATARIA": En el domicilio ubicado en la Calle Independencia y Progreso número 1, Colonia Centro de la ciudad de Chihuahua, Chih.

DECIMA CUARTA.- CAMBIOS Y AVISOS.

Cualquier cambio que las partes acuerden de las obligaciones consignadas en este contrato de arrendamiento, deberán constar por escrito para su validez, todas las modificaciones deberán dirigirse a los domicilios indicados en la cláusula anterior y remitirse por correo certificado o entregarse personalmente en dichos domicilios.

DECIMA QUINTA.- CONSIGNACION DE LAS RENTAS.

En el caso de que por cualquier causa "LA ARRENDATARIA" deposite la renta ante un Juzgado, ésta se compromete a informar a "EL ARRENDADOR", dentro de un plazo de 3 (tres) días, el lugar donde se encuentra dicho depósito y a continuar efectuando las consignaciones en el mismo sitio, estando conforme que de no hacerlo, cubrirá un 10% diez por ciento de tal cantidad como pena convencional mensualmente durante todo el tiempo que dure el incumplimiento.

DECIMA SEXTA.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.

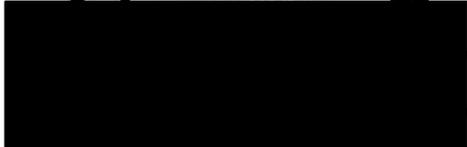
Para la interpretación y cumplimiento de las obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento, las partes se someten a la legislación aplicable y a los Tribunales competentes de la Ciudad de Chihuahua, renunciando expresamente al fuero que les pudiere corresponder en razón de su domicilio o de cualquier otra circunstancia, en virtud de que expresamente reconocen que el pago de la renta a cargo de "LA ARRENDATARIA" se está realizando en una cuenta bancaria de "EL ARRENDADOR" que está domiciliada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

Enteradas las partes del alcance y efectos del presente contrato, lo firman de conformidad y por duplicado, en la Ciudad de Chihuahua, Chih., el día 1 de Agosto del 2016.

"EL ARRENDADOR"

DETEA DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.
Representada por el señor
LIC. DANIEL PIÑERA CARMONA

"LA ARRENDATARIA"



ICATECH
LIC. ANDRÉS VENEGAS BELTRÁN
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE
CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE
CHIHUAHUA.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Lic. Andrés Venegas Beltrán.