

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE TRIDENTE, S. A. DE C. V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA ARRENDADORA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA SRA TEYALI ESTHER ALICIA FALCON VARGAS, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR UNICO Y POR LA OTRA PARTE INSTITUTO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR TERESA DE JESUS PIÑON CHACON, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA ARRENDATARIA, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:-----

DECLARACIONES:

I.- Declara LA ARRENDADORA, que es propietaria y se encuentra en posesión de un conjunto de locales comerciales para oficinas, ubicado en la Avenida Adolfo López Mateos numero 1524 (mil quinientos veinticuatro) en esta Ciudad y que dentro de este conjunto se encuentra ubicado el local objeto de este contrato, que se describe como sigue: **Local Numero 15 y 16 (QUINCE Y DIEZ Y SEIS)**, mas (2) cajones de estacionamiento techados, mismo que se encuentra ubicado en la calle Adolfo López Mateos numero 1524 (mil quinientos veinticuatro) Fraccionamiento Córdova Américas en esta ciudad.-----

II.- Declara LA ARRENDATARIA, que conoce el local descrito en la declaración que antecede, el cual cuenta con las instalaciones y requisitos para los fines que a la propia ARRENDATARIA convienen.-----

III.- Declaran ambas partes que a la celebración del presente contrato no ha mediado dolo, error, mala fe ni cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera invalidar el presente contrato.-----

CLAUSULAS:

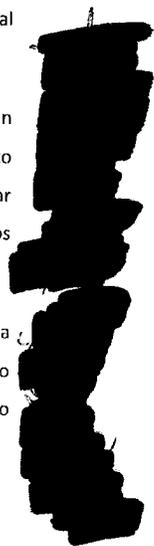
PRIMERA.- OBJETO.- LA ARRENDADORA, da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, el uso y goce temporal del inmueble identificado plenamente en la Declaración primera de este instrumento.-----

SEGUNDA.- DESTINO: - LA ARRENDATARIA se obliga a destinar el INMUEBLE objeto de este contrato de arrendamiento, única y exclusivamente para USO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS, específicamente para establecer sus oficinas, siendo motivo de rescisión de contrato el que LA ARRENDATARIA utilice el bien objeto de este contrato para fines distintos del aquí señalados.-----

TERCERA.- DURACION.- El plazo del Arrendamiento, es por 1 AÑO (UNO), a partir del 15 DE AGOSTO DEL 2017 (dos mil diez y siete) al 14 DE AGOSTO DEL 2018 (dos mil diez y ocho) forzoso por ambas partes a partir de la firma y fecha de este instrumento, sin que en ningún caso pueda exceder al 14 DE AGOSTO DEL 2018 (dos mil diez y ocho), si para el caso de que LA ARRENDATARIA no haya desocupado el local arrendado motivo del presente contrato, se obliga a pagar las rentas correspondientes, sin que por ello se pueda entender de ninguna manera, la prórroga del presente contrato y sin perjuicio de que LA ARRENDADORA inicie el procedimiento legal correspondiente.-----

CUARTA.- DEPOSITO POR ARRENDAMIENTO.- En este acto LA ARRENDATARIA entrega a LA ARRENDADORA un deposito para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones pactadas en presente contrato de la cantidad de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que este ultimo podrá aplicar libremente en el cumplimiento del mismo, sea parcial o total sin necesidad de autorización del primero de los mencionados.-----

QUINTA.- CONTRAPRESTACION.- LA ARRENDATARIA cubrirá a LA ARRENDADORA como renta mensual la cantidad de \$ 10,000.00 (SON: DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mas el Impuesto al Valor Agregado que deberá ser pagado en forma conjunta con la renta en los términos de la ley de la materia a mas tardar dentro de los primeros cinco días de cada mes.-----



SEXTA:- GASTOS COMPARTIDOS.- LA ARRENDATARIA se obliga a pagar a LA ARRENDADORA, los primeros cinco días de cada mes el importe de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) en factura, en forma conjunta o separada del arrendamiento, a fin de cubrir gastos compartidos comunes como son, de manera enunciativa mas no limitativa los servicios de JARDINERIA, AGUA LIMPIEZA EXTERIOR, CONTENEDOR DE BASURA por parte del servicio privado, ILUMINACION EXTERIOR, etc.-----

SEPTIMA:- INTERESES.- En caso de que la renta o los gastos compartidos no sean pagados dentro del plazo indicado en las cláusulas anteriores LA ARRENDATARIA se obliga a pagar un interés moratorio a razón del 10% (DIEZ POR CIENTO) mensual y por ningún motivo podrá retener la renta ni pagarla en abonos sino en su totalidad.-----

OCTAVA:- AUMENTOS.- El precio del arrendamiento será revisado a su vencimiento y se ajustara a criterio del ARRENDADOR., ajustándose al INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR que publica mensualmente el BANCO NACIONAL DE MEXICO en el Diario Oficial de la Federación, a este efecto LA ARRENDATARIA, está obligada a pagar la renta con el aumento correspondiente a partir de los 8 (ocho días) siguientes de cada año de arrendamiento cumplido-----

NOVENA:- LUGAR DE PAGO.- Todos los pagos por arrendamiento, gastos compartidos, intereses en su caso, o cualquier otro deberá realizarlos LA ARRENDATARIA a la ARRENDADORA en su domicilio ubicado en Calle Rio Nilo 4049 (Cuatro mil cuarenta y nueve) interior 5 A (cinco A), Fraccionamiento Córdova Américas de esta Ciudad en días y horas hábiles de oficina y dentro de los plazos señalados en el presente contrato.-----

DECIMA:- RECEPCION DEL LOCAL.- LA ARRENDATARIA se da por recibida a su entera satisfacción del local arrendado así como de las llaves que en ese acto le entrega LA ARRENDADORA.-----

DECIMA PRIMERA:- SERVICIOS.- El local cuenta con los servicios básicos o normales, tales como acometidas para energía eléctrica, gas y agua para el funcionamiento del local arrendado, quedando entendido que los gastos de contratación, instalaciones especiales, de cualquier naturaleza y sus consumos respectivos será por cuenta exclusiva de la ARRENDATARIA y al vencimiento del presente contrato deberá entregar a LA ARRENDADORA los finiquitos de los servicios LUZ, GAS, TELEFONO y cualquier otro que hayan contratado para el local arrendado y/o en su caso comprobantes de las bajas, cambios de domicilios o traslado de las obligaciones que se deriven por dichos servicios.-----

DECIMA SEGUNDA:- CORTE DE SERVICIOS.- LA ARRENDADORA podrá en caso de que LA ARRENDATARIA deje de cubrir los gastos compartidos señalados en la Cláusula Quinta, cortar el servicio de agua, sin que esto implique incumplimiento de LA ARRENDADORA a las condiciones del presente contrato, ya que estos tienen una sola factura que se prorroga entre todos los inquilinos en forma proporcional y que necesariamente debe ser pagada aun ante la falta de pago de cualquiera de los inquilinos, sirviendo inclusive la presente Clausula como la autorización expresa por parte de LA ARRENDATARIA.-----

DECIMA TERCERA:- SEGUROS.- LA ARRENDATARIA se obliga a tomar una póliza de Seguro que corresponda riesgos por cristales y responsabilidad civil a favor de LA ARRENDADORA, independiente o sin menoscabo de los que le sean necesarios para su propia operación o conveniencia como robo, contenidos y otros.-----

DECIMA CUARTA:- PROHIBICION DEL SUBARRENDAMIENTO.- LA ARRENDATARIA no podrá en ningún caso subarrendar o ceder en ningún caso el local objeto de este contrato si no cuenta para ello con la autorización que previamente por escrito le haya otorgado LA ARRENDADORA.-----

DECIMA QUINTA:- POSESION Y DESOCUPACION DEL LOCAL.- LA ARRENDATARIA se obliga a entregar la posesión y la desocupación del local arrendado, precisamente al concluir el termino de vigencia estipulado en este contrato, en buenas condiciones de orden y reparación excepto el desgaste razonable por el uso normas y el



transcurso del tiempo, renunciando expresamente a los derechos de prórroga que se le concede al artículo 2384 (dos mil trescientos ochenta y cuatro) del Código Civil del Estado de Chihuahua. Sin embargo **LA ARRENDATARIA** tendrá derecho de preferencia para la suscripción de un nuevo contrato ante cualquier otra persona, siempre cuando hubiese cumplido oportunamente todas y cada una de las obligaciones aquí conferidas y **LA ARRENDADORA** quisiere seguir arrendando el local objeto de este contrato. Para tales efectos serán pruebas idóneas para ambas partes el cumplimiento oportuno de los pagos de las rentas respectivas, los recibos que se otorguen a cambio de la renta recibida. -----

Respecto al derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, **LA ARRENDATARIA** deberá de hacerlo valer en un término que no excederá de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la notificación que por escrito y para tales efectos realice a **LA ARRENDADORA** en el cual le comunicara su deseo de seguir arrendando el local objeto de este instrumento.-----

En caso de que **LA ARRENDATARIA** con oposición de **LA ARRENDADORA** continúe en el uso y goce del local arrendado se compromete expresamente a pagar a **LA ARRENDADORA** el valor de la renta y gastos compartidos aumentados en un 100% (cien por ciento) lo cual se liquidara en los mismos términos y condiciones que se le indique sin que esto signifique prorrogar la duración de este contrato.-----

DECIMA SEXTA:- DESLINDE DE RESPONSABILIDAD.- **LA ARRENDADORA** no podrá adquirir responsabilidad ni obligación alguna para con **LA ARRENDATARIA** o para con terceros, por pérdidas, daños o perjuicios en sus bienes o en sus personas que resulten de la posesión o uso del local arrendado, estacionamiento, áreas comunes o por cualquier otro motivo. **LA ARRENDATARIA**, conviene en mantener libre de toda responsabilidad a **LA ARRENDADORA** a este respecto, sirviendo inclusive la presente Cláusula como la autorización expresa por parte de **LA ARRENDATARIA**.-----

DECIMA SEPTIMA:- ESTACIONAMIENTO.- **LA ARRENDATARIA**, se obliga a que sus empleados no utilicen los estacionamientos del complejo, solo nuestros ejecutivos, y de la manera mas ordenada posible, con el fin de que los mismos sean utilizados preferentemente por nuestros clientes, por lo que se harán responsables de las alteraciones de orden y daños que se causen por este motivo. Los estacionamientos no podrán ser utilizados por proveedores y en casos especiales solo con el debido orden y únicamente por un tiempo indispensable. Así mismo no se permitirá que ninguna clase de vehículos se quede por las noches o fines de semana ya que **LA ARRENDADORA**, no es responsable de cuidar dichas unidades y por lo tanto no es responsable de daño, robo total o parcial.-----

DECIMA OCTAVA:- OBRAS Y MEJORAS PERMANENTES.- Las partes convienen expresamente en que las obras y mejoras y/o modificaciones de carácter permanente que **LA ARRENDATARIA** efectúe en el local arrendado, quedaran al termino de este contrato en beneficio del inmueble sobre todo cuando el retiro de tales mejoras o accesorios causen daños al mismo, y en todo caso, **LA ARRENDATARIA** deberá reparar los daños mencionados con el retiro en cuestión, toda vez que está obligada a regresar el inmueble arrendado precisamente en las mismas condiciones de uso que lo recibe, salvo el deterioro ocasionado por el uso normal del mismo, de acuerdo a los artículos que a estos se refiera en el Código Civil del Estado de Chihuahua y deberán ser: -----

- a).- Por escrito.-----
- b).- Se acompañe propuesta del proyecto respectivo de las mejoras.-----
- c).- Que en su caso garantice mediante cualquier forma de garantía a satisfacción de **LA ARRENDADORA**, los trabajos a realizar y lleve a cabo la entrega del **INMUEBLE** de conformidad con lo estipulado en las clausulas que a este respecto obliga.-----
- d).- Cumpla con la tramitación y costo de los permisos municipales, en su caso.-----

DECIMA NOVENA:- OBRAS Y MEJORAS NO PERMANENTES.- En el caso de autorización por parte de **LA ARRENDADORA**, para el retiro de aquellas **INSTALACIONES NO PERMANENTES, EQUIPOS O ACCESORIOS**, **LA**

ARRENDATARIA, deberá a su propio costo y gasto reparar cualquier daño causado al INMUEBLE y deberá regresarlo a LA ARRENDADORA en condiciones adecuadas con excepción del desgaste y uso normal del mismo, tomando en cuenta el uso autorizado del INMUEBLE.-----

VIGESIMA:- REPARACIONES.- En cualquier evento LA ARRENDATARIA, estará obligada a pagar por su exclusiva cuenta la reparación de cualquier deterioro que cause al edificio, local arrendado, así como a muebles, instalaciones, vidrios y equipos del edificio o sus instalaciones.-----

VIGESIMA PRIMERA:- ABANDONO DE MUEBLES.- Cualquier bien propiedad de LA ARRENDATARIA O DE TERCEROS que permanezca en el inmueble después de la terminación de este contrato de arrendamiento, podrá ser considerado como abandonado y a elección de LA ARRENDADORA, podrá ser conservado como de su propiedad y podrá disponer de los mismos sin responsabilidad alguna de su parte, de la manera que a la misma convenga.-----

VIGESIMA SEGUNDA:- GESTIONES.- Si LA ARRENDATARIA deja de cumplir cualquiera de estas obligaciones contraídas por ella, en el presente contrato de arrendamiento, a excepción del pago de la renta, LA ARRENDADORA en casos urgentes y necesarios sin que esto implique una renuncia o liberación a cualquiera de sus obligaciones como ARRENDATARIA, contenidas en el presente contrato, podrá sin que sea obligación, llevar a cabo cualquier gestión a cargo de LA ARRENDATARIA según este contrato, en especial sobre cualquier cuestión que ponga en peligro el inmueble, para lo cual podrá entrar al local y llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias para ello. todas las cantidades pagadas por LA ARRENDADORA y todos los costos y gastos en que incurra en relación con el cumplimiento de cualesquiera de tales obligaciones contraídas por LA ARRENDATARIA serán pagadas por la misma a LA ARRENDADORA en cuanto esta se lo requiera.-----

VIGESIMA TERCERA:- GASTOS.- Todos los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de la celebración o ejecución de este contrato, excepto la elaboración del mismo, serán por exclusiva cuenta de LA ARRENDATARIA, lo anterior incluye el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro que llegue a decretarse gravado en los Contratos de Arrendamiento.-----

VIGESIMA CUARTA:- ACCIONES A SEGUIR.- En cualquier caso de incumplimiento de las obligaciones que se asumen en este contrato, las parte podrán a su elección elegir el cumplimiento forzoso del contrato o la rescisión del mismo y en todo caso pagar los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento.-----
El presente contrato, es el único que existe entre las partes por lo que cualquier modificación del mismo, para que tenga efectos legales y pueda hacerse valer ante las autoridades judiciales deberá ser escrito y firmado por los contratantes.-----

VIGESIMA QUINTA:- DOMICILIOS.- Para todos los efectos Judiciales y Extrajudiciales que se deriven del presente contrato, de su ejecución o su incumplimiento, las partes señalan como domicilio social los siguientes: -----

LA ARRENDADORA

[Redacted signature of LA ARRENDADORA]

LA ARRENDATARIA
Don Quijote de la Mancha 1
Completo Industrial Chihuahua Entre Shakespeare
Chihuahua, Chihuahua C.P. 31109

[Redacted signature of LA ARRENDATARIA]

VIGESIMA SEXTA:- JURISDICCION Y COMPETENCIA.- Para todo lo relacionado a la interpretación, cumplimiento y ejecución de ese contrato, las partes se someterán expresamente a los tribunales competentes de esta Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle por razón de su domicilio actual o futuro. -----

VIGESIMA SEPTIMA:- Se acuerda por ambas partes que todas la clausulas del presente contrato quedan bajo la más estricta reserva de confiabilidad (No hacer conocimiento de terceros ninguna de las clausulas del presente)

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE Y ENTERADOS DE SU CONTENIDO Y FUERZA LEGAL LO FIRMAN AMBAS PARTES EN CD. JUAREZ, CHIHUAHUA, EL DIA 15 DE AGOSTO DE 2017 (DOS MIL DIEZ Y SIETE) -----

LA ARRENDADORA

TRIDENTE, S. A. DE C.V.
R.F.C. TRI 790711 UJ4



TEYALI ESTHER ALICIA FALCON VARGAS
ADMINISTRADOR UNICO

LA ARRENDATARIA

INSTITUTO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO
DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



TERESA DE JESUS PIÑON CHACON
REPRESENTANTE LEGAL

TESTIGO



ROBERTO SAAVEDRA VAZQUEZ

TESTIGO



AMELIA MORENO REYES