

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, COMERCIAL INDUSTRIAL SULTANA S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR JORGE MANUEL NAJERA LARA, EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO EL "ARRENDADOR", Y POR OTRA, EL INSTITUTO DE CAPACITACIÓN 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 "ARRENDATARIO"; ACTUANDO CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

## **DECLARACIONES**

### **I. DECLARA "EL "ARRENDADOR" QUE:**

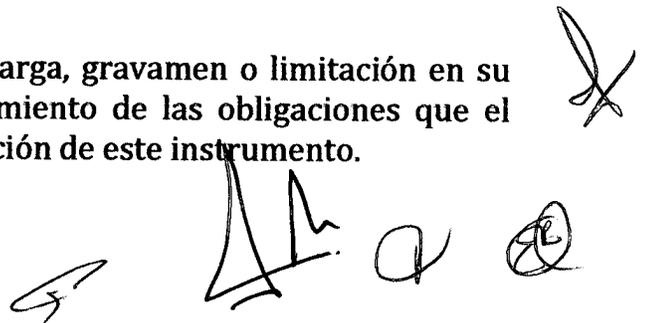
**I.1.** Es una persona moral de nacionalidad mexicana, con capacidad para contratar y obligarse jurídicamente, lo cual acredita con el Acta Constitutiva número 8264, Volumen 264, Folio 90, ante la fe del Lic. Jose Antonio Lascurain Notario Público Número 21 del Distrito Judicial Morelos, datos de registro ante la oficina del Registro Público y de Comercio. Cuyo Representante Legal es el Sr. Jorge Manuel Najera Lara que acredita su dicho mediante Poder que se encuentra designado como Representante Legal en el Acta Constitutiva otorgado ante la fe del Lic. Jose Antonio Lascurain Notario Público para el Distrito Judicial Morelos de fecha (03/marzo/1988).

**I.2.** Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes clave número CIS880218U73

**I.3.** Otorga en arrendamiento la propiedad ubicada en la calle Retorno Mario Vargas Llosa número 104 (ciento cuatro) de la Col. Complejo Industrial Chihuahua, con una superficie de terreno de 3450m<sup>2</sup> y una superficie de construcción de 430m<sup>2</sup> (en lo sucesivo y para efectos del presente contrato denominado el "INMUEBLE").

**I.4.** Dentro del "INMUEBLE" se encuentran instalados los enseres y demás bienes muebles descritos 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.5.** 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 el "ARRENDADOR" contrae por virtud de la suscripción de este instrumento.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller initials or marks below it.

**I.6.** Es su libre voluntad suscribir el presente contrato a fin de otorgar a favor del "ARRENDATARIO" el uso del "INMUEBLE" en los términos y condiciones descritos en el clausulado del presente contrato.

**I.7.** Para los efectos del presente convenio señala como domicilio el ubicado en la Calle Via Lombardia No 5705 INT. 610 Col. Saucito, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, C.P. 31110.

## **II. DECLARA LA "ARRENDATARIO" 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.

**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 **"ARRENDADOR"** 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 el **"ARRENDADOR"** concede el uso y goce temporal del **"INMUEBLE"** al **"ARRENDATARIO"**, y el **"ARRENDATARIO"** lo recibe en arrendamiento en las condiciones actuales del mismo, para destinarlo a su uso como oficina. La posesión del **"INMUEBLE"** será entregada a favor del **"ARRENDATARIO"** a la fecha de firma del presente instrumento legal.

### **SEGUNDA.- MONTO DE LA RENTA.**

El **"ARRENDATARIO"**, a partir de la fecha de firma del presente Contrato y durante la vigencia del mismo estará obligado a pagar al **"ARRENDADOR"** la cantidad total mensual de **\$ 86,206.90 (OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS 90/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, menos las retenciones fiscales vigentes, por concepto de pago de renta mensual y contra la entrega del recibo correspondiente que cumpla con los requisitos exigibles en materia fiscal.

Dichos pagos deberán llevarse a cabo mediante transferencia bancaria a la cuenta con CLABE INTERBANCARIA número 012150004430925505 del Banco Bancomer, a nombre de **COMERCIAL INDUSTRIAL SULTANA S.A. DE C.V.** debiendo el **"ARRENDATARIO"** enviar el comprobante de pago al correo electrónico: [mnajera@cissa.com.mx](mailto:mnajera@cissa.com.mx) [carlos@cissa.com.mx](mailto:carlos@cissa.com.mx)

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

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials on the right, with a circled number '58' at the bottom right.

### **TERCERA.- VIGENCIA.**

La vigencia del presente contrato será de 3 (tres) 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 del "ARRENDATARIO" sea garantizado mediante depósito por la cantidad de **\$86,206.89 (OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS 90/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado, menos las retenciones fiscales vigentes, por concepto de pago de depósito en garantía y contra la entrega del recibo correspondiente que cumpla con los requisitos exigibles en materia fiscal.

Dicho pago deberá llevarse a cabo mediante transferencia bancaria a la cuenta con CLABE INTERBANCARIA número 012150004430925505 del Banco Bancomer, a nombre de **COMERCIAL INDUSTRIAL SULTANA S.A. DE C.V.** debiendo el "ARRENDATARIO" enviar el comprobante de pago al correo electrónico: [mnajera@cissa.com.mx](mailto:mnajera@cissa.com.mx) [carlos@cissa.com.mx](mailto:carlos@cissa.com.mx), que será entregado a la fecha de firma del presente contrato.

El "ARRENDATARIO" tendrá derecho a que se le devuelva el depósito mencionado a la terminación de este contrato, una vez que el "ARRENDADOR" haya comprobado que el estado en que se encuentra el "INMUEBLE" es el adecuado, así como que la totalidad de los servicios que se suministren 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 del "ARRENDATARIO". Si dicha cantidad no fuera suficiente, este último se obliga expresamente a pagar el excedente que sea necesario para la adecuada liquidación de los conceptos enumerados.

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

El "ARRENDADOR" se compromete a realizar las reparaciones de carácter estructural 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. El "ARRENDATARIO" se obliga a poner en conocimiento del "ARRENDADOR", a la brevedad posible, la necesidad de dichas reparaciones, bajo pena de pagar daños y perjuicios que su omisión cause.

El "ARRENDATARIO" 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", como lo es el cambio de una chapa dañada, reparación o cambio de alguna llave de baño, la pintura de los muros, etc.



Así mismo **"LAS PARTES"** acuerdan expresamente que, la totalidad de las obras y mejoras que realice el **"ARRENDATARIO"** sobre el **"INMUEBLE"** pasarán a formar parte del patrimonio del **"ARRENDADOR"** al término del presente contrato. El **"ARRENDADOR"** solamente estará obligado al pago de las mismas cuando así se haya convenido. En cualquier caso, el **"ARRENDATARIO"** deberá solicitar autorización expresa del **"ARRENDADOR"** 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 el **"ARRENDATARIO"**, demostrando los pagos respectivos con los comprobantes correspondientes, copias de los cuales deberán ser entregados al **"ARRENDADOR"** cuando así lo solicite.

**SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD DEL "ARRENDATARIO".**

El **"ARRENDATARIO"** 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 el **"ARRENDADOR"**, o la(s) persona(s) que para tal efecto sea(n) designada(s) por él, 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, el **"ARRENDADOR"** deberán notificar vía telefónica al **"ARRENDATARIO"** con al menos tres días naturales de antelación.

**NOVENA.- OBLIGACIONES DEL "ARRENDATARIO".** El **"ARRENDATARIO"** 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, y
3. Conservar en buen estado el **"INMUEBLE"**, para que al término de este contrato la casa se entregará en las mismas condiciones en que le entregó.



**DÉCIMA.- SUBARRENDAMIENTO.**

El "ARRENDATARIO" 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 del "ARRENDADOR". En caso de hacerlo sin dicha autorización, el "ARRENDATARIO" será responsable solidariamente con el SUBARRENDATARIO, por los daños y perjuicios causados al "ARRENDADOR".

**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 el "ARRENDADOR":

**SR. JORGE MANUEL NAJERA LARA**  
VIA LOMBARDIA NO 5705 INT. 610  
COL. SAUCITO, C.P. 31110.  
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA  
TELS. (614)202 60 34 y (614)107 52 34

Por el "ARRENDATARIO":

**LIC. TERESA DE JESÚS PIÑÓN CHACÓN**  
**DIRECTORA GENERAL INSTITUTO DE CAPACITACIÓN**  
**PARA EL TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**  
AVE. QUIJOTE DE LA MANCHA #1  
COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA  
C.P. 31136  
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, mediante comunicación por escrito dirigida a la otra con quince días de anticipación, "EL ARRENDATARIO" se compromete a pagar por concepto de penalización al rescindir el contrato dentro del primer año el monto de dos veces el arrendamiento que se establece en la cláusula segunda del presente instrumento legal, y en caso de rescindir el contrato anterior a la culminación de la vigencia del contrato "EL ARRENDATARIO" se compromete al pago de un mes de arrendamiento que se señala en la cláusula segunda de este contrato.

**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, el **"ARRENDADOR"** 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, el **"ARRENDATARIO"**, sin necesidad de resolución judicial o administrativa alguna, entregue a favor del **"ARRENDADOR"** 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 regirá 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 pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.



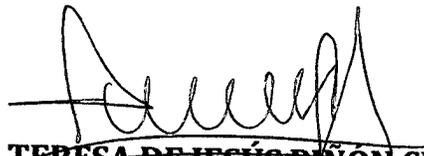
**LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD AL CALCE Y AL MARGEN DE TODAS Y CADA UNA DE SUS SIETE HOJAS, EN DOS EJEMPLARES, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., EL DÍA 01 DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2017.**

**EL "ARRENDADOR"**



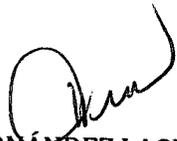
**SR. JORGE MANUEL NAJERA LARA**  
REPRESENTANTE LEGAL DE  
COMERCIAL INDUSTRIAL SULTANA  
S.A DE C.V

**LA "ARRENDATARIO"**



**LIC. TERESA DE JESÚS PINÓN CHACÓN**  
DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO  
DE CAPACITACIÓN PARA EL TRABAJO  
DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

**TESTIGOS**



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



**LIC. EDNA ROCÍO OLIVAS ANCHONDO**  
INSTITUTO DE CAPACITACIÓN PARA EL  
TRABAJO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



**C.P. CARLOS GUILLEN REZA**  
COMERCIAL INDUSTRIAL SULTANA  
S.A. DE C.V.

## ANEXO I INVENTARIO

INVENTARIO AL 01 DE SEPTIEMBRE DEL 2017 CORRESPONDIENTE A LAS OFICINAS UBICADAS EN C.  
MARIO VARGAS LLOSA EN EL COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA

AREA DE RECEPCION MUEBLE DE RECEPCION CON TELEFONOS SECRETARIAL Y PUERTA  
PLANTA BAJA ENTRANDO A LA DERECHA

OFICINA 1 ESCRITORIO CAFÉ MADERA  
1 ARCHIVERO CAFÉ MADERA  
2 PERSIANAS

ARCHIVO 6 ARCHIVEROS GRANDES DE MADERA  
1 PERSIANAS

OFICINA 1 AREA GRANDE PARA VARIAS PERSONAS CON 4 ARCHIVEROS  
2 PERSIANAS  
1 CAJA FUERTE CON LLAVE

COCINA 1 COCINETA  
1 ESTUFA ELECTRICA EMPOTRADA EN COCINETA  
1 PERSIANA

BAÑO HOMBRES ESPEJO, MIJITORIO, BAÑO COMPLETO

BAÑO MUJERES ESPEJO GRANDE, 2 BAÑOS COMLETOS,

HOMBRES Y MUJERES LAVAMANOS CON ESPEJO

PLANTA BAJA A MANO IZQUIERDA

AREA DE SERVIDOR SISTEMA DE CIRCUITO CERRADO

OFICINA 1 ESCRITORIO CON CREDENZA  
1 ARCHIVERO  
1 PERSIANAS

OFICINA AREA PARA VARIAS PERSONAS CON 3 ARCHIVEROS

OFICINA 1 ESCRITORIO CON ARCHIVERO  
2 PERSIANAS



|                            |   |
|----------------------------|---|
| OFICINA                    | UTILIZADA PARA SAIT                                 |
|                            | 2 MINISPLIT   |
| OFICINA                    | 1 AREA GRANDE PARA VARIAS PERSONAS CON 3 ARCHIVEROS |
|                            | 1 PERSIANAS   |
|                            | 1 MINISPLIT   |
| OFICINA CON SALIDA A PATIO |   |
|                            | 4 PERSIANAS   |
|                            | 1 MINISPLIT   |
| PLANTA ALTA                |   |
| PISO VIDRIO NUEVO          |   |
| OFICINA DIRECCION 1        | 1 ESCRITORIO DIRECCION                              |
|                            | 1 CREDENZA DIRECCION                                |
|                            | 2 PERSIANAS   |
| OFICINA DIRECCION 2        | 1 ESCRITORIO DIRECCION                              |
|                            | 1 CREDENZA DIRECCION                                |
|                            | MESA REDONDA  |
|                            | 1 ARCHIVERO   |
|                            | 2 PERSIANAS   |
| BAÑO DIRECCION             | 1 LAVABO  |
|                            | 1 BAÑO  |
|                            | 1 COCINETA DIRECCION                                |
|                            | 1 REFRIGERADOR                                      |
| SALA DE JUNTAS             | 1 MESA DE JUNTAS                                    |
|                            | 1 LAMPARA LUZ                                       |
|                            | 3 PERSIANAS   |
| COCINETA                   | 1 COCINETA  |
| OFICINA                    | 1 AREA GRANDE PARA VARIAS PERSONAS                  |
|                            | 6 ARCHIVEROS  |
|                            | 3 PERSIANAS   |



6 LAMPARAS  
OFICINA 1 PERSIANA  
OFICINA 1 PERSIANA  
OFICINA 2 PERSIANAS  
PATIO 3 POSTES CON LASMPARAS DE LUZ  
CAMARAS DE VIDEO  
1 HIDRONEUMATICO CON MOTORES  
1 ESTRUCTURA METALICA CON TECHO DE LONA PARA 4 CARROS  
CUARTO PATIO 1 FREGADERO  
1 ARCHIVERO  
BAÑO PATIO 1 BAÑO COMPLETO  
1 CANCEL CON REGADERA

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are two distinct signatures, one above the other, and a circular stamp or mark below the second signature.