



CA/DIF/01/2025

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA QUE EN LO SUBSECUENTE SE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. MARIO ALBERTO ALARCÓN AVITA EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, ASISTIDO POR LA LIC. MARÍA ELENA SEYFFERT LÓPEZ EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y POR LA OTRA PARTE EL C. GILBERTO GONZÁLEZ RUSSEK, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", CONJUNTAMENTE DENOMINADAS COMO "LAS PARTES" QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA "EL ARRENDATARIO" POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL QUE:

a).- Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Municipal, creado por Decreto del Ejecutivo Estatal bajo el número 261/84, y publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 30 de enero de 1985, el cual cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio, teniendo como objetivo principal, promover el bienestar social y prestar servicios de asistencia social en el Municipio de Chihuahua.

b).- El Lic. Mario Alberto Alarcón Avitia, acredita su personalidad como Director General con el respectivo nombramiento otorgado a su favor por el Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza, Presidente Municipal de Chihuahua, de fecha de 10 de septiembre de 2024, quien cuenta con las facultades necesarias para ello, en atención al referido Decreto 261/84 de fecha 11 de diciembre de 1984, y al Reglamento para el Funcionamiento de los Organismos Descentralizados del Municipio de Chihuahua.

c).- Sus facultades legales tienen sustento en lo establecido el artículo cuarto fracción III, en relación con el artículo décimo fracción V del Decreto 261/84 de fecha once de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, así como lo establecido en el artículo cincuenta fracción VI del Reglamento para el funcionamiento de los Organismos Descentralizados del municipio de Chihuahua.

d).- Que de conformidad con lo dispuesto por el decreto de creación 261/84, el Reglamento para el funcionamiento de los Organismos Descentralizados del municipio de Chihuahua y el Manual de Organización del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Chihuahua, para el estudio, planeación y despacho de los asuntos del orden administrativo, contará entre otras, con la Dirección Administrativa, misma que requiere el arrendamiento del **INMUEBLE**, para utilizarlo como bodega, la Lic. María Elena Seyffert López, cuenta con las facultades necesarias para ello, en atención al referido Decreto y los artículos 53, 54, 55 y 56 del Reglamento para el Funcionamiento de los Organismos Descentralizados del Municipio de Chihuahua.

e).- Cuenta con los recursos, solvencia y liquidez necesarios a fin de dar cumplimiento a las obligaciones que contrae por virtud de la suscripción del presente, manifestando que las erogaciones respectivas se encuentran debidamente previstas por las disposiciones presupuestales vigentes y aplicables.



- f).- Que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, contando con la Cedula de Identificación Fiscal **SDI850220817**.
- g).- Que señala como su domicilio legal para todos los efectos que se derivan y pudiesen derivarse del presente contrato, el ubicado en la Calle Andrés Facundo Carbonel 4106 de la Colonia San Felipe quinta etapa, C.P.31210, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

II.- POR SU PARTE "EL ARRENDADOR " DECLARA QUE:

- a).- Es una persona física de nacionalidad mexicana, con capacidad jurídica para contratar y obligarse, quien se identifica con credencial para votar con fotografía número
- b).- Que su Registro Federal de Contribuyentes es y tiene su domicilio en
calle C.P.
en esta ciudad.
- c) Que es propietario y se encuentra en posesión del inmueble ubicado en la calle Mercurio número 3911 de la colonia Satélite, con una superficie de 2,500.00 m2, en la ciudad de Chihuahua, Chih., en adelante el **"INMUEBLE"**
Que acredita la propiedad del inmueble mencionado mediante escritura pública 10,648 de fecha 23 de abril de 1992, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública Número 4 del Distrito Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular, Lic. Mario F. García.
- d) Que para los efectos del pago del Impuesto Predial que corresponde a dicho inmueble, se encuentra registrado catastralmente bajo el número 171-004-013 de la Tesorería Municipal de Chihuahua.

III.- Sentadas las bases para la formalización del presente acuerdo de voluntades, las partes convienen en obligarse y contratar al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO.- En términos del artículo 2,296 del Código Civil del Estado de Chihuahua, por virtud de la suscripción del presente contrato **"EL ARRENDADOR"** concede el uso y goce temporal de una fracción de 1,015 M2 del **INMUEBLE** citado en la declaración II inciso c) a favor del **"EL ARRENDATARIO"**, institución que acepta expresamente que se le conceda el uso y disfrute del mismo en arrendamiento, dándose por recibido de su posesión en el estado que se encuentra, para usarlo como bodega para el almacenamiento de mercancías varias.

SEGUNDA. CONTRAPRESTACIÓN.- **"EL ARRENDATARIO"** pagará a favor de **"EL ARRENDADOR"** mensualmente la cantidad de \$66,143.40 (Sesenta y seis mil ciento cuarenta y tres pesos 40/100 M.N.). más el Impuesto al Valor Agregado, menos el Impuesto Sobre la Renta, debiéndose pagar por mensualidades adelantadas contra la



entrega de la factura correspondiente y en forma puntual dentro de los primeros cinco días de cada mes.

“EL ARRENDATARIO” deberá pagar la cantidad de \$63,600.00 (Sesenta y tres mil seiscientos pesos 00/100 M.N.), por concepto de depósito, que servirá para garantizar que la propiedad se regresara en las mismas condiciones en que fue recibida por **“EL ARRENDATARIO”**, mismo que podrá, previo acuerdo de las partes:

1.- Una vez que el contrato de arrendamiento finaliza y se verifica que no existen daños ni deudas pendientes, **“EL ARRENDADOR”** está obligado a devolver el depósito a favor de **“EL ARRENDATARIO”**.

2.- En lo que corresponde al mes de diciembre 2025 pagarse únicamente la cantidad faltante de \$6,512.00 (Seis mil quinientos doce pesos 00/100 M.N.) por concepto pago de la renta del mes de diciembre 2025; o

3.- En caso de continuar con la necesidad del arrendamiento para el siguiente año, este podrá continuar como concepto de depósito.

TERCERA. COMPROBANTE DE PAGO.- A fin de que **“EL ARRENDATARIO”** se encuentre en la posibilidad de pagar en los términos establecidos en la cláusula anterior, **“EL ARRENDADOR”** deberá expedir y entregar anticipadamente la factura que reúna los requisitos exigibles en materia fiscal; con los datos siguientes:

- I. **Contribuyente:** Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Chihuahua;
- II. **Registro Federal de Contribuyentes:** SDI850220817;
- III. **Domicilio Fiscal:** Calle Andrés Facundo Carbonel. No. 4106 Colonia San Felipe quinta etapa, C. P. 31210, Chihuahua, Chihuahua.

Las contraprestaciones descritas en la cláusula anterior serán pagadas mediante transferencia bancaria y/o cheque nominativo expedido a favor de **“EL ARRENDADOR”**

En caso de que sean pagadas mediante transferencia bancaria, se transferirán a la cuenta
clave interbancaria del banco a
nombre de Gilberto González Russek.

CUARTA. PAGO DE SERVICIOS.- Queda expresamente convenido que la totalidad de los gastos que se causen por concepto del suministro de electricidad, agua, teléfono, 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. La obligación anterior subsistirá aun y cuando algunos de los servicios suministrados en el **INMUEBLE** se encuentren contratados a favor del **ARRENDADOR**.

QUINTA. REPARACIONES NECESARIAS. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2,311, fracción III, del Código Civil del Estado de Chihuahua, el **ARRENDADOR** se compromete a realizar las reparaciones mayores 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, según dispone el artículo 2,314 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

SEXTA. REPARACIONES ORDINARIAS. EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones de deterioros originados por el uso normal del **INMUEBLE** que hayan sido causados por el o por las personas a las que permita el uso del **INMUEBLE**, según dispone el artículo 2,343 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

SÉPTIMA. OBRAS Y MEJORAS. EL ARRENDADOR entrega el **INMUEBLE** al **ARRENDATARIO** en el estado en el que se encuentra a la fecha, concediendo desde ahora a favor de este último la autorización necesaria para que desarrolle las obras y mejoras que sean necesarias, exceptuando aquellas que puedan afectar la estructura y fachada del **INMUEBLE**. Las **PARTES** acuerdan expresamente que la totalidad de las obras y mejoras que realice el **ARRENDATARIO** sobre el **INMUEBLE**, incluyendo las que realice con el propósito de adecuarlo para el fin al que será destinado, pasaran a formar parte del patrimonio del **ARRENDADOR** al término del presente contrato. Las mejoras útiles y de ornamento serán propiedad del "**ARRENDATARIO**" y podrá retirarlas cuando lo desee, siempre y cuando reponga las cosas al estado en que se encontraban y hubieren sido autorizadas por "**EL ARRENDADOR**", y en caso de que no puedan retirarse, serán pagadas al **ARRENDATARIO**, en los términos a que se refieren los artículos 2322 y 2323 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua.

OCTAVA.- EL "ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse al inmueble por meteoros, incendios, explosiones y demás que provengan de caso fortuito o fuerza mayor de conformidad con lo previsto por los artículos 2334 y 2335 del Código Civil del Estado de Chihuahua, se podrá pedir la rescisión del contrato si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pudiere continuar con el uso del inmueble de conformidad con lo establecido por el artículo 2330 del código indicado.

NOVENA.- RIESGO Y SEGURO: A partir de la fecha de inicio de este contrato y hasta la conclusión del mismo, es obligación de **EL ARRENDADOR** contar con póliza de seguro de cobertura amplia, que respalde la pérdida o menoscabo que sufra el inmueble y/o instalaciones, así como protección de las mercancías y equipo dentro del inmueble contratado. Así como póliza contra todo riesgo que incluya fenómenos hidrometeorológico, para incendio del inmueble y responsabilidad civil. **EL ARRENDADOR** no se responsabiliza de las máquinas, equipos, mercancía y productos que **EL ARRENDATARIO** tenga en el inmueble.

DÉCIMA. INCUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN. Las **PARTES** acuerdan que, en caso que alguna de ellas incumpla alguna de las obligaciones asumidas por virtud de la suscripción



del presente instrumento, y no subsane dicho incumplimiento en el transcurso del plazo de 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en que la **PARTE** afectada le demande su cumplimiento por escrito, esta última tendrá derecho a exigir el cumplimiento forzoso de la obligación incumplida, por un lado, o la rescisión del convenio, por otro, así como el pago de una indemnización por los daños y perjuicios que el incumplimiento haya causado, en ambos casos. La rescisión de este contrato por los motivos anotados no liberará a ninguna de las **PARTES** del cumplimiento de las obligaciones que deban realizarse con anterioridad a la fecha efectiva de rescisión,

DÉCIMA PRIMERA. VIGENCIA Y TERMINACIÓN ANTICIPADA.- “LAS PARTES” convienen que la vigencia de este contrato será a partir del día **01 de enero al 31 de diciembre de 2025**.

No obstante, lo anterior, cualquiera de las **PARTES** podrá dar por terminado anticipadamente este contrato sin responsabilidad alguna, previo aviso por escrito otorgado con 30 (treinta) días naturales de anticipación. La adopción de esta medida por alguna de las **PARTES** no las liberará del cumplimiento de las obligaciones que deban honrar con anterioridad a la fecha de terminación definitiva del presente contrato.

Al término del arrendamiento “**EL ARRENDATARIO**” devolverá el inmueble a “**EL ARRENDADOR**”, quien cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda a los días en que se verifique la desocupación. Obligándose “**EL ARRENDATARIO**” que, al término del presente contrato, el inmueble objeto del mismo no presentará ningún adeudo por concepto de pago de servicios.

DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES FISCALES.- Al encontrarse dadas de alta y regularizadas ante el Registro Federal de Contribuyentes, así como al corriente del pago de los impuestos que les corresponden, las **PARTES** convienen en que cada una de ellas sufragará por separado el pago de los impuestos que individualmente les correspondan por el cumplimiento de los términos y condiciones del presente instrumento, atendiendo a la legislación fiscal vigente y aplicable, obligándose a dejar en paz y a salvo a la otra con respecto a cualquier responsabilidad fiscal que pudiera ser imputada de forma en contravención a esta cláusula por las autoridades competentes.

DÉCIMA TERCERA. CONFIDENCIALIDAD.- Las **PARTES** se obligan expresamente a mantener con el carácter de confidencial la totalidad de la información pasada, presente y futura que se relacione con este instrumento, otorgándole para tal efecto dicho carácter al ser revelada a cualquier persona física o moral. La **PARTE** que reciba la información confidencial deberá limitar el acceso a la misma a sus representantes o empleados que, bajo una causa justificada y razonable, llegaren a solicitar acceso a tal información. En dichos supuestos, las **PARTES** deberán hacer partícipes obligados solidarios con respecto a las obligaciones de confidencialidad acordadas a los sujetos a los que se revele la información confidencial. Para efectos de la presente cláusula, no será considerada como información confidencial: 1. La información que hubiera sido legítimamente conocida y obtenida por la **PARTE** receptora con anterioridad a la suscripción de este contrato; 2. La información que sea a la fecha o en el futuro considerada del dominio público, siempre y cuando tal consideración no derive del incumplimiento de alguna de las **PARTES** de lo



estipulado en esta cláusula, o; 3. La información que deba ser revelada conforme a derecho por mandato administrativo o judicial emitido por las autoridades competentes, incluyendo aquella que el **ARRENDADOR** deba revelar al público en general atendiendo a los principios de transparencia y acceso a la información pública.

Las **PARTES** convienen que la vigencia de las obligaciones contraídas por virtud de la presente cláusula subsistirá indefinidamente, incluso después de terminada la duración de este instrumento. En caso de incumplimiento, las **PARTES** se reservan expresamente las acciones que conforme a derecho les correspondan, tanto administrativas como judiciales, a fin de reclamar las indemnizaciones conducentes por los daños y perjuicios causados, así como la aplicación de las sanciones a que haya lugar.

DÉCIMA CUARTA. RELACIONES LABORALES.- Para el cumplimiento de las obligaciones que cada una de "**LAS PARTES**" contrae por virtud de la suscripción de este contrato, manifiestan que actuarán como entidades totalmente independientes. En consecuencia, "**LAS PARTES**" bajo ningún supuesto podrán comprometer a la otra en convenio o contrato alguno, ni contratar empleados o trabajadores en nombre o representación de su contraparte.

En cuanto a sus respectivos trabajadores y empleados, "**LAS PARTES**" manifiestan que no existe relación laboral alguna entre los trabajadores y empleados del "**ARRENDATARIO**" con los patrones de sus respectivos trabajadores y empleados en cumplimiento de la legislación laboral y de seguridad social vigente y aplicable, siendo las únicas y exclusivas responsables por lo que respecta a las obligaciones laborales y de seguridad social a ser cumplidas a favor de dichos sujetos.

Consecuentemente "**LAS PARTES**" se obligan a liberar a la otra de cualquier responsabilidad laboral o de seguridad social que pudiera imputárseles en contravención a esta Cláusula con relación a sus respectivos trabajadores y empleado, en términos de la legislación laboral y de seguridad social vigentes aplicables.

DÉCIMA QUINTA. ENTIDADES SEPARADAS.- Ninguno de los términos y condiciones del presente instrumento deberá interpretarse en el sentido de que "**LAS PARTES**" han constituido alguna relación de sociedad o asociación, por lo que no se conjuntan ni se unen activos para efectos de responsabilidades fiscales o frente a terceros, ni de cualquier otra naturaleza.

DÉCIMA SEXTA. CESIÓN DE DERECHOS.- Ninguna de "**LAS PARTES**" estará en la posibilidad de ceder, ya sea parcial o totalmente, los derechos y obligaciones derivados de las suscripción del presente contrato a favor de cualesquiera otra persona física o moral.

DÉCIMA SÉPTIMA. PERSONAS, 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:

- "**EL ARRENDATARIO**": Lic. María Elena Seyffert López

M
ines



Calle Andrés Facundo Carbonel no. 4106 Colonia San Felipe quinta etapa, Chihuahua, Chihuahua.

Teléfono: 072. Extensión 2243.

• **“EL ARRENDADOR”**: C. Gilberto González Russek
C. No. del Fraccionamiento
Teléfono:

DÉCIMA OCTAVA. AVISOS, NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.- “LAS PARTES” convienen que cualesquiera avisos, notificaciones o comunicaciones que sea necesario dar a la otra deberán elaborarse por escrito.

DÉCIMA NOVENA. MODIFICACIONES.- Los términos y condiciones del presente instrumento solamente podrán ser modificados por virtud de la suscripción de convenios modificatorios entre **“LAS PARTES”**, dichos convenios deberán llevarse a cabo dentro de su vigencia y deberán estar firmados por ambas partes y adjuntarse a éste como anexo, sin que con ello se entienda como celebrado un nuevo contrato.

VIGÉSIMA. INDEPENDENCIA DE LAS CLÁUSULAS Y ENCABEZADOS.- En caso de que alguna cláusula del presente instrumento sea declarada inválida por la autoridad competente, el resto del clausulado contenido en el mismo, seguirá siendo válido, no siendo afectado por la resolución respectiva en forma alguna.

VIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN.- En caso de suscitarse duda o controversia respecto a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como de todo aquello que no esté estipulado en el mismo **“LAS PARTES”** lo resolverán de común acuerdo mediante la utilización de mecanismos de conciliación; y en caso de no dirimirse la controversia se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Chihuahua, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

No obstante, **“LAS PARTES”** podrán el mayor empeño posible para resolver, de común acuerdo, las discrepancias futuras y previsibles relacionadas con problemas específicos de carácter técnico y administrativo.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO POR LAS PARTES QUE EN EL INTERVIENEN, Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD POR TRIPLICADO, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, EL DIA 30 DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO.

“EL ARRENDATARIO”


LIC. MARIO ALBERTO ALARCÓN AVITIA.
DIRECTOR GENERAL.



M. E. Seyffert
LIC. MARÍA ELENA SEYFFERT LÓPEZ
DIRECTORA ADMINISTRATIVA DEL
DIF MUNICIPAL

[Firma]
"EL ARRENDADOR"

LIC. GILBERTO GONZÁLEZ RUSSEK
POR SU PROPIO DERECHO
[Firma]

[Firma]