



CA/DIF/05/2026

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 LA **MTRA. LILIANA HERRERA VILLANUEVA**, EN SU CARÁCTER DE **DIRECTORA GENERAL**, ASISTIDA POR EL **ING. RAMÓN ISAÍAS ROCHA JAIME**, EN SU CARÁCTER DE **SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO**, RESPONSABLE DE VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y POR LA OTRA PARTE EL **ING. JORGE ALEJANDRO ORTIZ JAVALERA**, QUIEN ACTÚA EN SU PROPIO NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DE LA **C. ESPERANZA JABALERA GARCÍA**, 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", QUE:

- a) Es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Municipal, creado por Decreto de la Quincuagésima Cuarta H. Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, bajo el número 261/84 de fecha 11 de diciembre de 1984, 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 la asistencia social en el Municipio de Chihuahua.
- b) Acude a la celebración del presente instrumento a través de la Directora General, la **MTRA. LILIANA HERRERA VILLANUEVA**, quien acredita su personalidad con el respectivo nombramiento otorgado a su favor por el Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza, Presidente Municipal de Chihuahua, en fecha 1° de Marzo del 2025, quien cuenta con las facultades necesarias para ello, en atención al referido Decreto 261/84 de fecha 11 de diciembre de 1984 y los artículos 15, fracción IV y 52, fracción VI del Reglamento para el Funcionamiento de la Administración Pública Paramunicipal del Municipio de Chihuahua.
- c) Que de conformidad con lo dispuesto por el decreto de creación 261/84, Reglamento para el Funcionamiento de la Administración Pública Paramunicipal del Municipio de Chihuahua, Estructura Orgánica 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 **Subdirección Administrativa**, misma que requiere el arrendamiento del **INMUEBLE**, para utilizarlo como bodega, **el Ing. Ramon Isaías Rocha Jaime**, cuenta con las facultades necesarias para ello, en atención al referido Decreto y los artículos **55, 56, 57 y 58** del Reglamento para el Funcionamiento de la Administración Pública Paramunicipal del Municipio de Chihuahua.
- d) 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.



- e) Que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, contando con la Cedula de Identificación Fiscal **SDI850220817**.
- f) Que señala como su domicilio legal para todos los efectos que se derivan y pudiesen derivarse del presente contrato, el ubicado en la Avenida Andrés Facundo Carbonel 4106 de la Colonia San Felipe quinta etapa, C.P.31210, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, Teléfono: 072, extensión 2243.

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 expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- b) El **Ing. Jorge Alejandro Ortiz Javalera** y su poderdante son propietarios y se encuentran en posesión del inmueble ubicado en la **Calle Mercurio #3915 de la Colonia Satélite (Esquina que forman la Avenida de las Industrias y la calle Fresno)**, con una superficie de 1,522.50 m2, en la ciudad de Chihuahua, Chih., en adelante el "INMUEBLE"
- c) Que **Ing. Jorge Alejandro Ortiz Javalera**, acredita la propiedad del 50% (cincuenta por ciento) del inmueble, mediante contrato de compraventa, según consta en la escritura pública 2,492 de fecha 5 de septiembre de 1985, otorgada ante la fe del Lic. Francisco de A. García Ramos, en ese entonces Notario Público Número 9, del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua.
- d) La c. **Esperanza Jabalera García** acredita la propiedad del otro 50% (cincuenta por ciento) del inmueble, mediante contrato de donación, según consta en la escritura pública 15,667 de fecha 15 de julio de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Rodríguez García, en ese entonces Notario Público Número 2, del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua.
- e) Que el **Ing. Jorge Alejandro Ortiz Javalera** comparece a la celebración del presente instrumento en su nombre y en representación de la c. **Esperanza Jabalera García**, lo cual acredita con un poder y/o mandato general para pleitos y cobranzas , actos de administración y actos de dominio las facultades anteriormente señaladas solo podrán ejercerse respecto del 50% de los derechos de propiedad de la c. **Esperanza Jabalera García**, lo anterior, según consta en la escritura pública número 39,427 de fecha 18 de febrero de 2026, otorgado ante la fe del Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua. Que las facultades con que comparece a la formalización del presente contrato de arrendamiento no le han sido modificadas o limitadas en forma alguna.
- f) Que el **Ing. Jorge Alejandro Ortiz Javalera** se encuentra debidamente inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, contando con la Cedula de Identificación Fiscal
- g) Que para los efectos del pago del Impuesto Predial que corresponde a dicho inmueble, se encuentra registrado catastralmente bajo el número 171-003-033 de la Tesorería Municipal de Chihuahua.
- h) Que señala como su domicilio legal para todos los efectos que se derivan y pudiesen derivarse del presente contrato, el ubicado en _____ en esta
Teléfono: _____

III.-DECLARACIÓN CONJUNTA:

- a) Que convienen en celebrar el presente contrato de términos del Código Civil, la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua y la legislación de procedimientos civiles aplicable.



- b) Que **"LAS PARTES"** se reconocen mutuamente la personalidad jurídica y capacidad legal que ostentan, además de concurrir a la suscripción del presente contrato de buena fe, encontrándose libres de dolo, violencia, error, lesión o cualesquiera otros vicios en su consentimiento; asimismo, conocen el alcance y contenido de este contrato y están de acuerdo en obligarse 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 580 m2 del **INMUEBLE**, citado en la declaración II inciso b), mismo que se muestra delimitada en el **ANEXO 1** 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 **\$60,000.00 (Sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, cantidad que incluye el Impuesto al Valor Agregado y la retención del Impuesto Sobre la Renta, debiéndose pagar por mensualidades vencidas contra la entrega de la factura correspondiente, los pagos comenzaran a realizarse a partir del mes de abril de 2026.

"EL ARRENDATARIO" deberá pagar la cantidad de \$60,000.00 (Sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de depósito, mismo que podrá, previo acuerdo de las partes:

- 1.- Una vez que el contrato de arrendamiento finalice y se verifique 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 2026 utilizar el importe entregado en depósito por concepto de pago de la renta del mes de diciembre 2026; 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 clabe del banco
a nombre de **Jorge Alejandro Ortiz Javalera**

CUARTA. PAGO DE SERVICIOS. - Queda expresamente convenido que la totalidad de los gastos que se causen por concepto del suministro de electricidad, teléfono, e internet, entre otros servicios instalados en el **INMUEBLE**, serán 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"**. Por lo que respecta al suministro de agua, dicho concepto correrá por parte 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 (daños estructurales, reparación de techos e impermeabilización, entre otros necesarios para mantener la seguridad y funcionalidad) que sean necesarias sobre el **INMUEBLE**, con el propósito de conservarlo en las mismas condiciones en que se encuentra en esta fecha y 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, en caso de que el **"ARRENDATARIO"** requiera realizar obras y mejoras que sean necesarias, exceptuando aquellas que puedan afectar la estructura y fachada del **INMUEBLE**, podrá realizarlas previa autorización del **"ARRENDADOR"**. 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 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"**.

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. - 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. VIGENCIA Y TERMINACIÓN ANTICIPADA. - "**LAS PARTES**" convienen que la vigencia de este contrato será a partir del día **01 de abril de 2026** al **31 de diciembre de 2026**.

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



DÉCIMA SEXTA. PERSONAS 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 señalados en el apartado de declaraciones y como personas de contacto:

- “EL ARRENDATARIO”: Ing. Ramón Isaías Rocha Jaime.
- “EL ARRENDADOR”: Ing. Jorge Alejandro Ortiz Javalera.

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

El envío de dichos documentos podrá efectuarse por mensajería simple entregada en propia mano, con acuse de recibo.

“LAS PARTES” convienen de igual forma que los avisos, notificaciones, y comunicaciones efectuadas con relación al presente instrumento surtirán los efectos respectivos el día de su recepción. En caso de que dichas misivas incluyan algún tipo de término, el mismo comenzará a correr al día siguiente en que se confirme su recepción, independientemente de que sea laboral o natural.

DÉCIMA OCTAVA. 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, sin que con ello se entienda como celebrado un nuevo contrato.

DÉCIMA NOVENA. 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. 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, 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.



LEÍDO 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 DÍA 3 DE MARZO DEL DOS MIL VEINTISÉIS.

“EL ARRENDATARIO”

MTRA. LILIANA HERRERA VILLANUEVA
DIRECTORA GENERAL DEL SISTEMA PARA EL
DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

ING. RAMÓN ISAÍAS ROCHA JAIME
SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO DEL SISTEMA PARA EL DESARROLLO
INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
RESPONSABLE DE VERIFICAR EL
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

“EL ARRENDADOR”

ING. JORGE-ALEJANDRO ORTIZ JAVALERA
QUIEN ACTÚA EN SU PROPIO NOMBRE Y
EN REPRESENTACIÓN DE
LA C. ESPERANZA JABALERA GARCÍA