



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO NÚMERO FACH/CA/006/2026, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA MORAL "TBC CENTROS DE NEGOCIO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE GERENTE GENERAL, A QUIEN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE LA FISCALÍA ANTICORRUPCIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA POR CONDUCTO DEL C.P. RICARDO ZAMARRIPA PORTILLO, DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LA FISCALÍA ANTICORRUPCIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", Y ACTUANDO CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA "EL ARRENDADOR":

I.1 Que es representante legal de la moral denominada "TBC CENTROS DE NEGOCIO" empresa debidamente constituida como Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, como lo acredita con la Póliza Número 579 de fecha diez de febrero de dos mil quince, que se encuentra con el permiso de la Secretaría de Economía con clave única de documento A201501302208131699, otorgada ante la Fe del Corredor Público Número 12 para el Estado de Chihuahua el [REDACTED]

I.2 Que tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, tal y como hace constar y certifica la Notaria Auxiliar la [REDACTED] de la Notaria Pública Número Veintitrés del Distrito Judicial Morelos en el Estado de Chihuahua por licencia de titular el [REDACTED] hace constar mediante la escritura número 13514, con fecha 22 de noviembre de 2024, relativa al contrato de compraventa respecto del lote de terreno urbano ubicado en la Calle Cuarta número 1204, en la Colonia Centro de esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, código postal 31000, con superficie de 339.99 mts², denominado en lo sucesivo "TERRENO URBANO".

I.3 Que con base en el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido indicado en el punto anterior y específicamente en la cláusula segunda del mismo, la [REDACTED] cuenta con facultades para arrendar de manera total el terreno urbano ubicado en calle 4ª No. 1204, Colonia Centro



C.P. 31000, superficie de terreno de escrituras 339.99 mts²; lo anterior en términos del artículo 2347 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

I.4 Que, a la fecha de la celebración del presente, la Fiscalía Anticorrupción se encuentra en posesión del terreno urbano objeto contrato, lo anterior en virtud de un diverso contrato celebrado entre **"LAS PARTES"**.

I.5 El terreno urbano objeto del presente, cuenta con las autorizaciones administrativas necesarias a fin de ser destinados al uso convenido en el presente contrato, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 2347 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

I.6 Que el Registro Federal de Contribuyentes de la moral **TBC CENTROS DE NEGOCIO S. DE R.L. DE C.V.** es **TCN150210** y su domicilio se encuentra ubicado en la [REDACTED]

I.7 Para los efectos del pago del impuesto predial que corresponde a dicho terreno urbano, se encuentra registrado catastralmente bajo el número 003 016 002; el mismo se encuentra al corriente en su pago.

I.8 Que es su voluntad libre de vicios del consentimiento, suscribir el presente contrato, a fin de convenir con **"EL ARRENDATARIO"** el uso de **"EL TERRENO URBANO"** para los fines requeridos por él, reconociendo el cabal cumplimiento atendiendo en todo momento a los términos y condiciones descritos en el clausulado del presente instrumento.

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":

II.1 En fecha uno de febrero de dos mil veinte fue publicado el DECRETO No. LXVI/RFCNT/0640/2019 I P.O. con el fin de reformar la Constitución Política del Estado de Chihuahua, a efecto de constituir la [REDACTED] Fiscalía Anticorrupción del Estado de Chihuahua como Órgano Constitucional Autónomo, encargado de ejercer las facultades atribuidas por las Constituciones Federal y Local, así como en las demás leyes aplicables a los órganos responsables de la investigación de hechos de corrupción, contando con facultades de promoción de la acción de extinción de dominio de bienes, en los supuestos establecidos en la ley de la materia, con personalidad jurídica y patrimonio propios, autonomía técnica y presupuestal, normativa y de gestión en el ejercicio de sus atribuciones y en cuanto a su organización interna e independiente de su funcionamiento y decisiones para la investigación y persecución de delitos por hechos de corrupción.



II.2 Que la Fiscalía Anticorrupción del Estado de Chihuahua es un Órgano Constitucional Autónomo Especializado, creado por disposición expresa del Artículo 122 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, con personalidad jurídica y patrimonio propios, autonomía técnica y presupuestal, normativa y de gestión en el ejercicio de sus atribuciones.

II.3 Que el patrimonio de **“EL ARRENDATARIO”**, es basto y suficiente para obligarse en los términos del presente instrumento, respondiendo íntegramente al clausulado del mismo.

II.4 Que el titular del ente público es el Lic. Abelardo Valenzuela Holguín, quien mediante decreto número No LXVII/CELEC/0472/2022 I P.O., fue electo como titular de la Fiscalía Anticorrupción del Estado de Chihuahua, por el Honorable Congreso del Estado de Chihuahua, quien a su vez realizó su nombramiento, de acuerdo al contenido y alcances de diverso No LXVII/NOMBR/0473/2022 I P.O.

II.5 Que en fecha veintisiete de diciembre de dos mil veintidós, el Lic. Abelardo Valenzuela Holguín designó como Director Administrativo de la Fiscalía Anticorrupción del Estado de Chihuahua al C.P. Ricardo Zamarripa Portillo; asentando que cuenta con las facultades suficientes para intervenir y suscribir el presente instrumento legal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 fracción VI, 21, 22, 48 Y 49 fracción I, II y III de la Ley Reglamentaria y Orgánica de la Fiscalía Anticorrupción del Estado de Chihuahua; y con el artículo 78 del Reglamento Interno de la Fiscalía Anticorrupción del Estado de Chihuahua.

II.6 Que es voluntad libre de vicios de **“EL ARRENDATARIO”** llevar a cabo el arrendamiento de **“EL TERRENO URBANO”** en los términos y condiciones que se pactan en el presente instrumento, con el objeto de que los mismos sirvan para el uso de oficinas y estacionamiento.

II.7 Que ha constatado las condiciones físicas de **“EL TERRENO URBANO”**, razón por la cual manifiesta su conformidad en cuanto a las mismas, por lo que considera que reúnen todos los requisitos necesarios para su utilización.

II.8 Que, para los efectos del presente contrato, señala como domicilio el ubicado en la calle Segunda Número 1202 de la Colonia Centro de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua y se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave **FAE201227JG3**.

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.1 Que es su voluntad suscribir el presente contrato y apegarse en todo momento a los términos y condiciones estipulados en el mismo.

III.2 Que cada parte conviene en pagar todas y cada una de las contribuciones y demás cargas fiscales que conforme a las leyes sean aplicables y que tengan la obligación de cubrir durante la vigencia del presente contrato.

III.3 Que se reconocen mutuamente con el carácter, capacidad legal y la personalidad con la que comparecen y se obligan en la celebración del presente contrato, lo que hacen al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. – OBJETO. En términos del artículo 2347 del Código Civil del Estado de Chihuahua, por virtud de la suscripción del presente contrato "**EL ARRENDADOR**" concede el uso y goce temporal del lote de "**EL TERRENO URBANO**" ubicado en la Calle Cuarta número 1204, en la Colonia Centro de esta Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, código postal 31000, con superficie de 339.99 mts², a favor de "**EL ARRENDATARIO**", quien acepta expresamente por recibido de su posesión, manifestando su conformidad con el estado en que se encuentra y destinándolo para uso de estacionamiento. El terreno urbano propiedad de "**EL ARRENDADOR**" cuyo uso, disfrute y resguardo corresponderá a "**EL ARRENDATARIO**" durante la vigencia del presente contrato.

SEGUNDA. – RENTA. La renta estipulada por el uso y goce temporal del terreno urbano por parte de "**EL ARRENDATARIO**", en atención a lo dispuesto por el artículo 2298 del Código Civil del Estado de Chihuahua, será la cantidad mensual de \$15,553.50 (Quince mil quinientos cincuenta y tres pesos 50/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado, resultando en un monto total mensual de \$18,042.06 (Dieciocho mil cuarenta y dos pesos 06/100 M.N.) denominado en lo sucesivo como "**LA RENTA**".

TERCERO. – VIGENCIA. La vigencia del presente contrato será, del día primero de enero al día treinta y uno de diciembre del año dos mil veintiséis.

CUARTA. - TIEMPO, LUGAR Y FORMA DE PAGO. "**LA RENTA**" deberá ser pagada a favor del "**EL ARRENDADOR**" dentro de los **CINCO PRIMEROS DÍAS NATURALES** de cada mes que "**EL ARRENDATARIO**" se encuentre en posesión de "**EL TERRENO URBANO**", previa recepción del

comprobante fiscal correspondiente. Dicho pago deberá ser depositado en la siguiente cuenta de la institución fiduciaria [REDACTED]

CUENTA A NOMBRE DE:	CUENTA Y CLABE
TBC CENTROS DE NEGOCIO	[REDACTED] [REDACTED]

Es obligación del "EL ARRENDATARIO" el pago de la renta mensual, aún y cuando ocupe "EL TERRENO URBANO" solo por unos días o fracción de algún mes.

QUINTA. - Con el fin de que el "EL ARRENDATARIO" cumpla con su obligación de pagar la "LA RENTA", "EL ARRENDADOR", deberá expedir a favor de éste el comprobante fiscal respectivo previo al pago correspondiente, mismo que deberá reunir los requisitos fiscales contemplados por la legislación vigente y deberá ser enviado a "EL ARRENDATARIO" por correo electrónico a la siguiente dirección:

CORREO ELECTRÓNICO	PERSONA RESPONSABLE
admon.enajenacion@fach.org.mx	C.P. Ricardo Zamarripa Portillo

SEXTA. - REPARACIONES ORDINARIAS. "EL ARRENDATARIO" se obliga a efectuar las reparaciones de deterioros originados por el uso normal de "EL TERRENO URBANO" y que hayan sido causados por él o por las personas a su servicio, según lo dispone el artículo 2343 del Código Civil del Estado de Chihuahua. [REDACTED]

SÉPTIMA. - OBRAS Y MEJORAS. "EL ARRENDADOR" entrega "EL TERRENO URBANO" a "EL ARRENDATARIO" en el estado en el que se encuentra a la fecha, sin conceder la autorización necesaria para que se desarrollen obras y mejoras que puedan afectar "EL TERRENO URBANO"; "EL ARRENDATARIO" se obliga a no hacer ningún cambio, obra o alteraciones que modifiquen en general las condiciones presentes de "EL TERRENO URBANO" salvo que cuente con previo consentimiento por escrito dado por "EL ARRENDADOR"; en cualquier caso, cualquier edificación, modificación o mejora quedará en beneficio de "EL TERRENO URBANO".

"LAS PARTES" acuerdan expresamente que la totalidad de las obras y mejoras que realice "EL ARRENDATARIO" sobre "EL TERRENO URBANO", incluyendo las que realice con el propósito de

adecuarlos para el fin que será destinado, pasarán a formar parte del patrimonio de **“EL ARRENDADOR”** al término del presente contrato. **“EL ARRENDADOR”** solamente estará obligado al pago de las mismas cuando se haya convenido expresamente y mediante documento escrito con anterioridad a su realización.

OCTAVA. - SUMINISTRO DE SERVICIOS. Queda expresamente convenido que es responsabilidad de **“EL ARRENDATARIO”** realizar la contratación de cualquier servicio que necesite, con el que actualmente no cuente **“EL TERRENO URBANO”**. La totalidad de los gastos que se causen por concepto del suministro de los mencionados servicios instalados en **“EL TERRENO URBANO”** serán cubiertos por el **“EL ARRENDATARIO”**, demostrando los pagos respectivos con los comprobantes correspondientes, copias de los cuales deberán ser entregados a **“EL ARRENDADOR”** cuando así lo solicite. Ambas partes convienen que, al inicio de la vigencia del presente instrumento, **“EL ARRENDATARIO”** deberá de entregar a **“EL ARRENDADOR”** los recibos correspondientes a los servicios que hubiese contratado donde se demuestre que están totalmente liquidados y sin saldos pendientes a la fecha de terminación del acuerdo de voluntades.

NOVENA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. **“EL ARRENDADOR”** se compromete, en adición al resto de las obligaciones contenidas en el presente instrumento, a:

1. A conceder el uso o goce temporal del terreno urbano arrendado, de conformidad con el artículo 2311 fracción I del Código Civil del Estado de Chihuahua.
2. No estorbar, de manera alguna, el uso de **“EL TERRENO URBANO”**, ni a mudar su forma, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, al tenor de los artículos 2311 fracción IV y 2313 del Código Civil del Estado de Chihuahua.
3. Responder de los daños y perjuicios en caso de que **“EL ARRENDATARIO”** sufra la evicción total o parcial de **“EL TERRENO URBANO”** y,
4. A cumplir con todas las demás obligaciones que el Código Civil para el Estado de Chihuahua impone a los arrendadores.

DÉCIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. **“EL ARRENDATARIO”** se compromete, en adición al resto de las obligaciones contenidas en el presente instrumento, a:

1. Pagar en forma y tiempo las contraprestaciones estipuladas por el uso de **“EL TERRENO URBANO”**, en cumplimiento del artículo 2324 fracción I, del Código Civil del Estado de Chihuahua.
2. Utilizar **“EL TERRENO URBANO”** exclusivamente para el fin por el cual se lleva a cabo la celebración del presente contrato, de conformidad con el artículo 2324 fracción III, del Código Civil del Estado de Chihuahua.

3. Realizar regularmente el aseo de **"EL TERRENO URBANO"** a fin de mantenerlo en las mejores condiciones de limpieza posibles.
4. Evitar que se realicen dentro de **"EL TERRENO URBANO"** actos insalubres, dañinos, perjudiciales o ilegales.
5. A cumplir con todas las demás obligaciones que el Código Civil del Estado de Chihuahua impone a los arrendatarios.

DÉCIMA PRIMERA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA. Habiendo convenido **"LAS PARTES"** que la duración del presente será por una vigencia a partir del día 01 de enero al 31 de diciembre de 2026, sin embargo **"LAS PARTES"** acuerdan que el contrato podrá ser terminado de manera anticipada sin penalidad alguna para las partes, únicamente notificando a la contraparte con 60 días naturales de anticipación a la fecha de terminación.

Ambas partes acuerdan que, a la fecha de terminación del presente contrato o fecha anterior si así fuera el caso, el **"EL ARRENDATARIO"** deberá haber desocupado **"EL TERRENO URBANO"** sin necesidad de darse aviso por escrito o cualquier otra forma de desahucio. No obstante, lo anterior, el presente contrato podrá ser renovado de común acuerdo por ambas partes mediante convenio escrito debidamente firmado por los intervinientes, sin penalidad alguna.

DÉCIMA SEGUNDA. - INCUMPLIMIENTO Y RECISIÓN. **"LAS PARTES"** acuerdan que, en caso de que alguna de ellas incumpla las obligaciones asumidas por virtud de la suscripción del presente contrato, la afectada tendrá derecho a exigir el cumplimiento forzoso de la obligación incumplida y la rescisión del contrato.

La rescisión de este contrato por los motivos anotados no liberará a ninguna de **"LAS PARTES"** del cumplimiento de las obligaciones que deben realizarse con anterioridad a la fecha efectiva de rescisión.

DÉCIMA TERCERA. - "LAS PARTES" acuerdan que, al término de la vigencia de este contrato, ya sea por terminación o rescisión del mismo, **"EL ARRENDATARIO"**, sin necesidad de resolución judicial o administrativa alguna, entregue a **"EL ARRENDADOR"** la posesión de **"EL TERRENO URBANO"**.

DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES FISCALES. Al encontrarse **"LAS PARTES"** dadas de alta y regularizadas ante el Registro Federal de Contribuyentes, así como al corriente del pago de los impuestos que les corresponden, conviene 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 contrato, 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 en contravención a esta cláusula por las autoridades competentes.

Entre otros impuestos, **“EL ARRENDADOR”** se obliga expresamente a pagar anualmente el impuesto Predial que le corresponda por la propiedad de **“EL TERRENO URBANO”**.

DÉCIMA QUINTA. 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, por lo que bajo ningún motivo deberá entenderse que existe una relación de carácter laboral entre ellas, descartando la posibilidad de la aplicación de la legislación laboral y de seguridad social vigentes.

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 de **“EL ARRENDATARIO”** con **“EL ARRENDADOR”**, ni entre los propios de este con aquel.

Así, **“LAS PARTES”** manifiestan ser 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 previsión social 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 pudiere imputárseles contravención a esta cláusula con relación a sus respectivos trabajadores y empleados, en términos de la legislación laboral, laboral burocrática y de seguridad social vigente y aplicable.

DÉCIMA SEXTA. 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 SÉPTIMA. **“LAS PARTES”** convienen en que ninguna de ellas estará en la posibilidad de transmitir o ceder en forma alguna los derechos y obligaciones derivados de la suscripción de este convenio, a menos que se cuente con el consentimiento previo y por escrito de la otra.



DÉCIMA OCTAVA. DOMICILIOS. "LAS PARTES" convienen que para todo lo referente a la ejecución y cumplimiento de los términos y condiciones del presente contrato, así como para efectuar los avisos, notificaciones y demás comunicaciones en relación con el mismo, señalan como sus domicilios y correos electrónicos de contacto los siguientes:

EL ARRENDADOR	EL ARRENDATARIO
[REDACTED]	Calle segunda número 1410. Colonia Centro, Chihuahua, Chihuahua. admon.enajenacion@fach.org.mx

DÉCIMA NOVENA. - TOTALIDAD DEL CONTRATO. "LAS PARTES" aceptan que el presente contrato 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.

VIGÉSIMA. MODIFICACIONES. Los términos y condiciones del presente instrumento solamente podrán ser modificados por virtud de la suscripción de convenios modificatorios entre "LA PARTES". A dichos convenios deberán agregarse como anexos copias simple de este contrato, buscando una completa interpretación de los términos y condiciones que "LAS PARTES" hayan acordado.

VIGÉSIMA PRIMERA. INDEPENDENCIA DE LAS CLÁUSULAS. 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 válido, no siendo afectado por la resolución respectiva en forma alguna.

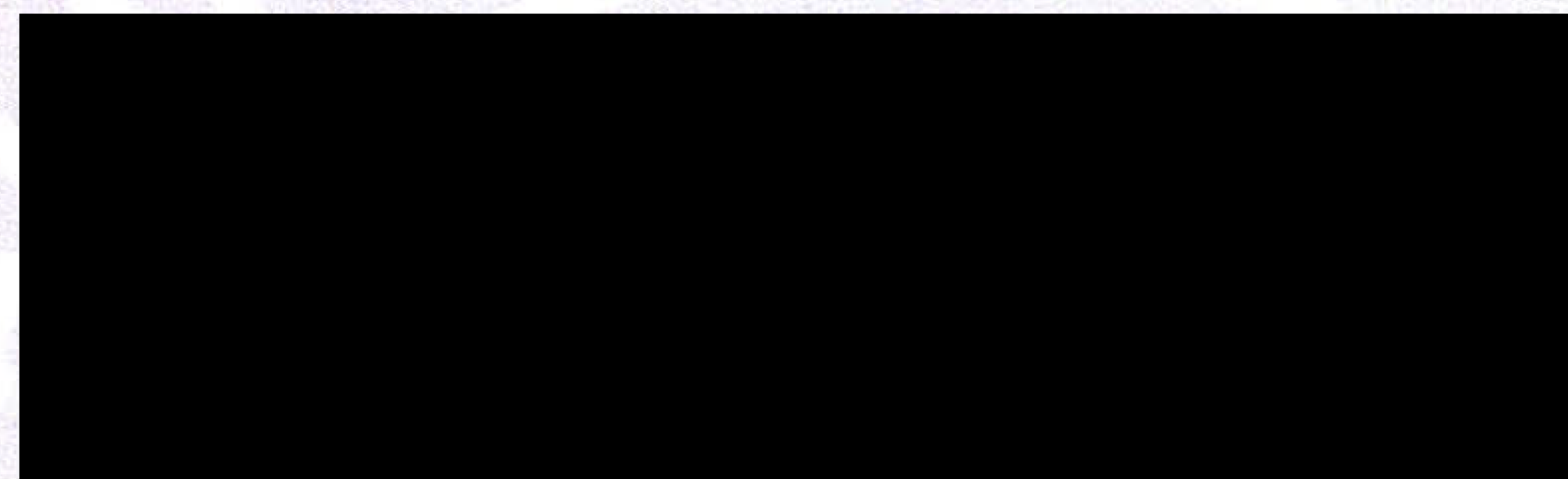
VIGÉSIMA SEGUNDA. LEY APLICABLE. El presente instrumento se registrará y será interpretado de conformidad con el Código Civil del Estado de Chihuahua, entre otras disposiciones legales vigentes aplicables en el Estado de Chihuahua y en los Estados Unidos Mexicanos.

VIGÉSIMA TERCERA. JURISDICCIÓN. En caso de que surja controversia relacionada con la validez, intención, interpretación, ejecución o cumplimiento de este contrato, "LAS PARTES" acuerdan expresamente someter la misma ante los Tribunales comunes del Distrito Judicial Morelos en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, renunciando desde ahora a cualquier otra jurisdicción o fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra circunstancia.




ENTERADAS LAS PARTES DEL CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO, SU ALCANCE Y FUERZA LEGAL, HABIENDO CONSTATADO QUE ESTE INSTRUMENTO INCLUYE LAS ESTIPULACIONES MÍNIMAS QUE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE CONTENER Y EN VIRTUD DE QUE SE AJUSTA A LA EXPRESIÓN DE SU LIBRE VOLUNTAD Y QUE UN CONSENTIMIENTO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR DOLO, ERROR, LESIÓN, MALA FE, NI OTROS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO LO FIRMAN AL MARGEN Y AL CALCE EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CAPITAL DEL ESTADO DEL MISMO NOMBRE, AL PRIMER DÍA DEL MES DE ENERO DE DOS MIL VEINTISÉIS.

“EL ARRENDADOR”



“EL ARRENDATARIO”


C.P. RICARDO ZAMARRIPA PORTILLO
DIRECTOR ADMINISTRATIVO
DE LA FISCALÍA ANTICORRUPCIÓN
DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Esta hoja de firmas pertenece al Contrato de Arrendamiento número FACH/CA/006/2026.