CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN EN ESTE ACTO LA COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS, REPRESENTADA POR LA C.**DRA. NAMIKO MATZUMOTO BENÍTEZ**, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA DE LA MISMA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDATARIO"** Y POR LA OTRA LA C. **CLAUDIA CAROLINA AVENDAÑO ESCUDERO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR"**, A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ LAS PARTES AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

D E C L A R A C I O N E S:

I.- DE "EL ARRENDATARIO":

a) Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley número 483 de la Comisión Estatal de Derechos Humanos, "LA COMISIÓN" "...es un Organismo Autónomo del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, goza de autonomía técnica y presupuestal...."

b) Que la facultad de la Presidenta, para la celebración del presente instrumento, se establece en el artículo 6 fracción I de la Ley 483, de la Comisión Estatal de Derechos Humanos, publicada en la Gaceta Oficial del Estado número 259, de fecha veintisiete de diciembre dos mil dos.

c) Que la personalidad jurídica de la Dra. Namiko Matzumoto Benítez, se acredita con la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CXCIII de fecha 19 de enero de 2016, con número extraordinario 026, que contiene el decreto 851 en el que la Sexagésima Tercera Legislatura del estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave la designa como Presidenta de la CEDH por el periodo que comprende del 30 de enero de 2016 al 29 de enero de 2021.

d) Que señala como su domicilio para los efectos de este contrato el ubicado en calle Pico de Orizaba número 5 Código Postal 91067, Fraccionamiento Sipeh Ánimas de la Ciudad de Xalapa, Veracruz, con Registro Federal de Contribuyente CED-920927-NMA.

II.- DE "EL ARRENDADOR"

a) Que tiene la capacidad legal para la celebración y firma del presente contrato.

b) Quien es propietaria del inmueble objeto de este contrato, ubicado en la calle Lerdo de Tejada número cuarenta y seis, colonia centro de la Ciudad de Tuxpan de Rodríguez Cano, Veracruz, lo que acredita presentando a la vista a la firma del presente contrato, la [redacted]

Atentos a lo declarado las partes se sujetan a las siguientes:

C L Á U S U L A S:

00000052

PRIMERA.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble indicado en el inciso b) de la declaración II. **"EL ARRENDATARIO"** lo recibe exclusivamente para uso y goce temporal de Oficina. El inmueble se entrega a satisfacción de **"EL ARRENDATARIO"** en buen estado, limpio, con todas sus instalaciones funcionando y en servicio.
"EL ARRENDADOR" no es responsable de la seguridad de los bienes que introduzca **"EL ARRENDATARIO"** en el inmueble.

SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a más tardar dentro de los últimos 15 días de cada mes mediante [redacted] previa entrega del comprobante fiscal digital (CFDI) que se expida, a **"EL ARRENDADOR"**, el monto de la renta mensual que será de **$14,000.00 (Catorce mil pesos 00/100 M.N.)**, más el 16% de IVA que es de **$2,240.00 (Dos mil doscientos cuarenta pesos 00/100 M.N.)**, dando un sub total de **$16,240.00 (Dieciséis mil doscientos cuarenta pesos 00/100 M.N.)**, menos la retención del ISR del 10% del importe del arrendamiento por la cantidad de **$1,400.00 (Un mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.)**, dando como cantidad final a pagar de **$14,840.00 (Catorce mil ochocientos cuarenta pesos 00/100 M.N.).**

Las partes acuerdan que toda mensualidad por concepto de renta será pagada íntegramente, del día dieciséis al día último de cada mes, por **"EL ARRENDATARIO"**, previa expedición del recibo correspondiente, aun cuando el inmueble sea ocupado sólo parte del mes.

"EL ARRENDATARIO" no podrá retener el pago de la renta por ningún motivo, ni aún por falta de composturas o reparaciones imputables a **"EL ARRENDADOR".** La renta se pagará de acuerdo a lo estipulado en el cuerpo de este contrato.

Las partes convienen que la falta de pago puntual de la renta mensual de **"EL ARRENDATARIO"** a **"EL ARRENDADOR"** causará intereses moratorios a razón del 5% (Cinco por ciento) mensual más el Impuesto al Valor Agregado sobre el monto de renta convenido o su proporcional al número de días de retraso.

TERCERA.- La duración de este contrato será a partir del 1 de enero al 31 de diciembre del 2020, pudiendo prorrogarse si así lo acuerdan las partes, si la opción se ejerce; lo anterior siempre y cuando, **"EL ARRENDATARIO"** esté al corriente en el pago de la renta, no existan adeudos de cualquier género y notifique por escrito a **"EL ARRENDADOR"** su deseo de prorrogar el presente contrato, con una anticipación de 30 días antes del vencimiento del de su vigencia. De prorrogarse el Contrato de Arrendamiento se incrementará la renta de acuerdo al convenio al que lleguen ambas partes, para lo cual deberá firmarse un nuevo contrato, teniendo como base de negociación el Índice Nacional de Precios al Consumidor de la Ciudad de México y que publica el Banco de México, en los últimos doce meses. En el caso de que, al término del presente contrato, no se convenga la renovación del mismo, **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a desocupar el inmueble materia de este instrumento el día 10 de enero de 2021, sin necesidad de resolución judicial.

En caso de no desocupar el inmueble se incrementará la renta en un 50 por ciento sin que esto implique renovación del contrato ni prórroga del mismo, siendo voluntad expresa de las partes tan sólo el aumento del precio del arrendamiento;

00000053

este incremento se producirá en igual proporción en cada anualidad que transcurra sin que **"EL ARRENDATARIO"** desocupe el inmueble.

CUARTA.- "EL ARRENDATARIO" manifiesta que el inmueble será utilizado para el funcionamiento de oficinas de la Delegación Regional de Tuxpan de Rodríguez Cano Ver, de la Comisión Estatal de Derechos Humanos Veracruz.

Durante el término del arrendamiento, **"EL ARRENDATARIO"** no podrá ni total, ni parcialmente dar en subarriendo el inmueble.

QUINTA- "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los servicios básicos que a continuación se indican:

a) Energía Eléctrica
b) Teléfono
c) Agua Potable

SEXTA.- "EL ARRENDADOR" hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble para el uso estipulado. Cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de **"EL ARRENDATARIO"**, éste quedará autorizado para hacerlas y podrá deducir su costo del importe de las rentas posteriores, pudiendo retirarlas al desocupar y hacer entrega del mismo.

CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

"EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar a **"EL ARRENDADOR"** el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, tomando en consideración el desgaste normal, razonable y natural derivado del uso para el cual fue arrendado, y absorberá **"EL ARRENDATARIO"**, cualquier gasto relacionado con las reparaciones menores y mantenimiento de el inmueble que se deriven por el mal uso del mismo, por su culpa o negligencia, o de las personas a quienes haya permitido el acceso al inmueble.
"EL ARRENDADOR" estará obligado a cubrir cualquier gasto en el que **"EL ARRENDATARIO"** incurra para las reparaciones mayores necesarias, tales como impermeabilización, compostura o reparación de tubería interna y así como también las reparaciones menores por daños no causados por el mal uso de **"EL ARRENDATARIO"**, quien se obliga a comunicar por escrito en un término no mayor de 48 horas a "**EL ARRENDADOR**" o su representante, desde que se percate de cualquier daño que sufra el inmueble durante la duración del contrato. Si transcurridas 24 horas a partir de que se llevó a cabo la notificación a **"EL ARRENDADOR"**, **"EL ARRENDATARIO"** no recibe prestadores de servicios enviados por **"EL ARRENDADOR"** para llevar a cabo las reparaciones, podrá contratar con cualquiera que considere adecuado. Quedan exentas de este procedimiento las reparaciones urgentes.

00000054

De igual forma, **"EL ARRENDADOR"** se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL ARRENDATARIO"** por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

SEPTIMA.- "EL ARRENDADOR" expresa su autorización para que **"EL ARRENDATARIO"** lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos en el inmueble arrendado, y para el caso deberá elaborar una relación debidamente firmada por las partes que se agregará al presente contrato para que pase a formar parte integrante del mismo.

OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO" no será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o de fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2364, 2365, 2368, 2369 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

DEPÓSITO EN GARANTÍA

Para garantizar el cumplimiento de las cláusulas de este contrato, **"EL ARRENDATARIO"** entregó como consta en el documento signado por **"EL ARRENDADOR"**, el día 29 de marzo de 2019, la cantidad de $13,333.33 (Trece mil trecientos treinta y tres pesos 33/100 M.N.) como depósito que continuará surtiendo sus efectos para el presente instrumento. Este depósito será devuelto a **"EL ARRENDATARIO"**, sin causar intereses, en el domicilio de **"EL ARRENDADOR"** a más tardar 30 días naturales después de concluido el arrendamiento y entregada la casa desocupada y sin ningún adeudo o reparación pendiente, siempre que dichas reparaciones deben ser pagadas por **"EL ARRENDATARIO"** y que no deriven del desgaste normal, razonable y natural derivado del uso para el cual fue arrendado el inmueble. En la eventualidad de que los adeudos o reparaciones pudieran rebasar la cantidad retenida como depósito, **"EL ARRENDATARIO"**, cubrirá la diferencia de los mismos en el momento que se conozcan.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble a **"EL ARRENDADOR"** con el deterioro natural causado por el uso normal del mismo.

MEJORAS.

No podrá **"EL ARRENDATARIO"** sin consentimiento por escrito de **"EL ARRENDADOR"**, variar la forma de la localidad arrendada, comprometiéndose a devolverla en el estado en que la recibió. Para efectuar cualquier mejora o instalación en el inmueble arrendado, deberá obtener previa autorización por escrito de **"EL ARRENDADOR"**, ya que, en caso contrario, todas aquéllas que puedan ser aprovechables quedarán en beneficio del inmueble, sin que exista obligación del propietario del inmueble de cubrir el importe pagado por las mismas.

SUSTANCIAS PELIGROSAS Y ALMACENAJES

00000055

"EL ARRENDATARIO" no podrá tener sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables en la localidad arrendada. En caso de siniestro, **"EL ARRENDATARIO"** deberá cubrir a **"EL ARRENDADOR"** y demás vecinos, los daños y perjuicios que les ocasione, en los términos del artículo 2297 del Código Civil vigente, siempre y cuando el siniestro sea responsabilidad de **"EL ARRENDATARIO".**

"EL ARRENDATARIO", POSESIONARIO Y/O OCUPANTES del inmueble materia del presente contrato, se obligan a no tener o permitir en el inmueble objeto del arrendamiento, el almacenaje de armas de fuego, armas blancas, pólvora, explosivos, droga de cualquier naturaleza, instrumentos para procesarlas y/o cualquier otro de naturaleza análoga que sirva o haya servido para cometer algún ilícito, siendo responsables en caso de que se pretenda involucrar al inmueble materia del presente contrato y/o a **"EL ARRENDADOR"** O PROPIETARIOS del mismo, deslindando desde este momento, tanto al inmueble como a su PROPIETARIO y /o ARRENDADORES, de dicha responsabilidad.

NOVENA.- Si **"EL ARRENDATARIO"** decide desocupar el inmueble antes del vencimiento del contrato, deberá dará aviso a **"EL ARRENDADOR"** con 30 días de anticipación ante la presencia de dos testigos.

DÉCIMA.- Las partes acuerdan que todo lo no previsto en el presente contrato se regirá por las disposiciones legales del Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes convienen en someterse expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Fuero Común de la Ciudad de Tuxpan de Rodríguez Cano, Veracruz y renuncian al fuero que les corresponda en atención a la ubicación del inmueble o de sus domicilios presentes o futuros.

Así mismo las partes manifiestan que en el contrato no existe error, dolo, mala fe, ni lesión alguna que pudiera invalidarlo, por lo que se comprometen a cumplirlo cabalmente en las condiciones especificadas.

Enteradas las partes del alcance, contenido y fuerza legal del presente instrumento, lo firman al calce y al margen en la Ciudad de Xalapa-Enríquez, Veracruz, el día 1 de enero del año dos mil veinte.

"EL ARRENDATARIO "	**"EL ARRENDADOR"**
DRA. NAMIKO MATZUMOTO BENÍTEZ **PRESIDENTA DE LA COMISIÓN** **ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS**	**C. CLAUDIA CAROLINA AVENDAÑO** **ESCUDERO.**

00000056