CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA C. MARÍA ELENA MENDOZA LÓPEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA ARRENDADORA", Y POR LA OTRA, LA COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS DEL ESTADO DE MÉXICO, A QUIEN PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ "LA CODHEM", REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE EL M. EN D. BARUCH FLORENTE DELGADO CARBAJAL, Y EN SU CONJUNTO "LAS PARTES"; QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I. De "LA CODHEM"

1.1. Que con fundamento en el artículo 3 de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, es un organismo público de carácter permanente, con autonomía de gestión y presupuestaria, personalidad jurídica y patrimonio propios.

1.2. Que cuenta con cédula de identificación fiscal, Clave de Registro Federal de Contribuyentes número CDH-921020-G78, expedida por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

1.3. Que su representante legal es el M. en D. Baruch Florente Delgado Carbajal, Presidente de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, quien está facultado para celebrar el presente contrato de conformidad con los artículos 16 y 28 fracción I de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México.

1.4. Que para conocer de los procedimientos establecidos por la Ley en cita, así como por el Reglamento Interno de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, "LA CODHEM" cuenta con la Primera Visitaduría General, así como con Visitadurías Generales con la distribución territorial establecida por el artículo 9 del Reglamento en mención.

Al efecto, es necesario contar con oficinas dentro de la distribución territorial que corresponda a cada Visitaduría General, por lo que tiene interés en arrendar el inmueble objeto del presente contrato.

Dr. Nicolás San Juan No. 113, Col. Ex Rancho Cuauhtémoc, C.P. 50010, Toluca, México. Teléfono (01 722) 236 05 60 www.codhem.org.mx

1.5. Que el Comité de Arrendamientos, Adquisiciones de Inmuebles y Enajenaciones de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México en su Primera Sesión Ordinaria de 2017, mediante Acuerdo CAAIE 02-1O-2017, autorizó la celebración del presente contrato de arrendamiento para la instalación de la Visitaduría General Sede Tenango del Valle.

1.6. Que el presente contrato fue elaborado y sancionado, por la Unidad Jurídica y Consultiva, en términos del artículo 12 fracción IV del Reglamento Interno de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México.

1.7. Que para los efectos legales de este instrumento, señala como domicilio el ubicado en la Avenida Dr. Nicolás San Juan número 113, Colonia Ex Rancho Cuauhtémoc, C.P. 50010, Toluca, Estado de México.

II. De "LA ARRENDADORA"

2.1. Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, con capacidad legal suficiente para obligarse en los términos del presente instrumento legal, y se identifica con credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector [redacted]

2.2. Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número [redacted]

2.3. Que bajo protesta de decir verdad, manifiesta que es propietario del inmueble ubicado en Calle Hermenegildo Galeana No. 208 (antes 106), Ciudad de Tenango del Valle, Municipio de Tenango del Valle, Estado de México, tal y como lo acredita con el Contrato de Compra Venta de fecha 22 de septiembre de 2005, celebrado con el C. Profr. Juan Ramírez Pérez.

2.4. Que tiene interés en celebrar el presente contrato con "LA CODHEM", para la instalación de las oficinas de la Visitaduría General Sede Tenango del Valle, en el inmueble descrito en la declaración que antecede, para lo cual está en la disposición de llevar a cabo los trámites que se pudieran necesitar al respecto.

2.5. Que señala como domicilio para los efectos del presente contrato, el ubicado en Calle [redacted], Localidad de Tenango de Arista, C.P. 52300, Tenango del Valle, Estado de México.

De conformidad con las anteriores declaraciones, así como de lo dispuesto por los artículos 7.670, 7.671, 7.676, 7.682, 7.685 y demás relativos y aplicables del Código Civil del Estado de México, "LAS PARTES" convienen en otorgarse las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El objeto de este contrato es el arrendamiento del local que albergará a la Visitaduría General Sede Tenango del Valle de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, inmueble ubicado en Calle Hermenegildo Galeana No. 208 (antes 106), Ciudad de Tenango del Valle, municipio de Tenango del Valle, Estado de México, propiedad de "LA ARRENDADORA", a favor de "LA CODHEM", quien a su vez se obliga a pagar la cantidad que al efecto se estipula en la cláusula cuarta del presente instrumento legal.

SEGUNDA.- "LAS PARTES" convienen que el presente contrato tendrá vigencia del dieciséis de febrero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete.

TERCERA.- "LAS PARTES" convienen que "LA CODHEM" utilizará el inmueble descrito en la cláusula primera para la instalación de las oficinas de la Visitaduría General Sede Tenango del Valle, por lo que en caso de ser necesario "LA ARRENDADORA" llevará a cabo los trámites que se pudieran necesitar al respecto, así como a presentar la documentación que ampare la propiedad del inmueble objeto del presente contrato ante cualquier autoridad que así lo solicite.

CUARTA.- "LA CODHEM" pagará a "LA ARRENDADORA", la cantidad total neta de $105,000.00 (ciento cinco mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de pago de arrendamiento; misma que será cubierta en la forma siguiente:

Un pago correspondiente a la parte proporcional del mes de febrero de 2017 por la cantidad de $5,244.76 (cinco mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 76/100 M.N.); más la cantidad de $839.16 (ochocientos treinta y nueve pesos 16/100 M.N.) por concepto del 16% de IVA; menos la retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta por la cantidad de $524.48 (quinientos veinticuatro pesos 48/100 M.N.) menos la retención de las dos terceras partes del IVA acreditable por $559.44 (quinientos cincuenta y nueve pesos 44/100 M.N.) cantidad que "LA CODHEM" está obligada a retener en términos del artículo 1°A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; resultando un pago neto por la cantidad de $5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.); mismo que se realizará, por mes vencido dentro de los cinco días hábiles posteriores a la entrega de la factura correspondiente.

Diez pagos mensuales por la cantidad de $10,489.51 (diez mil cuatrocientos ochenta y nueve pesos 51/100 M.N.); más la cantidad de $1,678.32 (un mil seiscientos setenta y ocho pesos 32/100 M.N.) por concepto del 16% de IVA; menos la retención del 10% del Impuesto Sobre la Renta por la cantidad de $1,048.95 (un mil cuarenta y ocho pesos 95/100 M.N.) menos la retención de las dos terceras partes del IVA acreditable por $1,118.88 (un mil ciento dieciocho pesos 88/100 M.N.) cantidad que "LA CODHEM" está obligada a retener en términos del artículo 1°A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; resultando un pago neto por la cantidad de $10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.); misma que se realizará, por mes vencido dentro de los cinco días hábiles posteriores a la entrega de la factura correspondiente.

QUINTA.- "LAS PARTES" establecen que el lugar para el pago de la renta señalada en la cláusula que antecede, será el ubicado en la Avenida Dr. Nicolás San Juan número 113, Colonia Ex Rancho Cuauhtémoc; C.P. 50010, Toluca, Estado de México.

SEXTA.- "LA ARRENDADORA" o quien acredite la representación del mismo, deberá presentar el recibo o comprobante correspondiente para efectos de pago, cubriendo los requisitos que para tal efecto señalen las leyes aplicables en la materia, mismos que "LA CODHEM" le hará saber.

SÉPTIMA.- La vigencia del presente contrato, estipulada en la cláusula segunda, será obligatoria para "LA ARRENDADORA", y opcional para "LA CODHEM", quien tendrá preferencia para ampliar la vigencia, previo acuerdo de "LAS PARTES". En el supuesto de que si "LA ARRENDADORA" no desee ampliar la vigencia del contrato al término del mismo, deberá notificarlo por escrito a "LA CODHEM", con una anticipación de tres meses a la terminación del periodo contratado.

OCTAVA.- "LA CODHEM" se obliga a no subarrendar parcial o totalmente el inmueble objeto de este contrato, o a ceder los derechos y obligaciones consignadas en el presente, sin el consentimiento previo y por escrito que para tal efecto emita "LA ARRENDADORA".

NOVENA.- Todas las obras de adecuación del inmueble objeto del presente instrumento legal, serán por cuenta y cargo de "LA CODHEM", y las mismas quedarán a favor del inmueble arrendado, exceptuando aquellas que por su naturaleza sean movibles y no alteren la estructura original del mismo.

DÉCIMA.- "LAS PARTES" convienen que en la entrega inicial y en la devolución del inmueble, se realicen actas circunstanciadas en las que consten el estado y condiciones del mismo, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, las siguientes: ventanas, chapas, instalaciones sanitarias, cerraduras y en su caso juegos de llaves.

DÉCIMA PRIMERA.- Por cuanto hace a los servicios de agua, luz y teléfono, "LAS PARTES" convienen lo siguiente:

a) "LA CODHEM" contratará el servicio de energía eléctrica, ante la Comisión Federal de Electricidad, comprometiéndose a no dejar ningún adeudo al término de la vigencia del contrato;

b) Los recibos de agua, serán cubiertos por "LA ARRENDADORA"; y

c) En el caso del servicio telefónico, "LAS PARTES" hacen constar que el inmueble objeto del presente contrato no cuenta con línea telefónica, por lo que en caso de que "LA CODHEM" decida contratar una o varias líneas de teléfono, serán a cuenta y cargo de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México y por lo tanto propiedad de la misma; no existiendo obligación alguna de "LA CODHEM" para con "LA ARRENDADORA" de dejar la o las líneas contratadas.

DÉCIMA SEGUNDA.- "LA CODHEM" se obliga a mantener en buen estado el inmueble arrendado, en el entendido de que éste sufrirá únicamente el desgaste natural por su uso y transcurso del tiempo.

DÉCIMA TERCERA.- "LA CODHEM" se obliga a notificar de inmediato a "LA ARRENDADORA", de cualquier desperfecto que presentare el inmueble, a efecto de que la segunda proceda, sin demora, a su reparación por cuenta y cargo propio.

DÉCIMA CUARTA.- "LA ARRENDADORA" o quien represente sus derechos, en ningún momento estará facultado para ostentarse como funcionario o empleado de "LA CODHEM", o para asumir las obligaciones de ésta, entendiéndose por lo anterior que no existirá relación laboral alguna entre "LAS PARTES".

Dr. Nicolás San Juan No. 113, Col. Ex Rancho Cuauhtémoc, C.P. 50010, Toluca, México. Teléfono (01 722) 236 05 60 www.codhem.org.mx

DÉCIMA QUINTA.- Queda expresamente convenido que en caso de que no se permita el uso y goce pacífico del bien inmueble arrendado, "LA CODHEM" podrá rescindir el presente contrato sin necesidad de declaración judicial, mediante aviso que por escrito entregue a la misma; y sin que "LA CODHEM" tenga obligación de hacer pago alguno por el tiempo restante de la vigencia del contrato, así como tampoco estará obligada al pago de daños o perjuicios. Por su parte "LA ARRENDADORA" se obliga a sacar a salvo y en paz a "LA CODHEM" de cualquier controversia que pudiera generarse respecto del inmueble arrendado, incluyendo los gastos.

DÉCIMA SEXTA.- "LAS PARTES" podrán rescindir el presente contrato por incumplimiento de alguna de las disposiciones contenidas en el mismo.

En el caso de que sea "LA CODHEM" quien incumpla, "LA ARRENDADORA" podrá hacer efectivo el pago del mes de renta en curso, debiendo reintegrar los meses que se le hayan pagado por adelantado. En caso de que sea "LA ARRENDADORA" quien incumpla, se sujetará a lo dispuesto en la cláusula que antecede; y deberá, además, resarcir proporcionalmente el dinero entregado por "LA CODHEM", en razón del número de días que faltaren por ocupar el mes pagado, así como los demás meses que hayan sido cubiertos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- "LAS PARTES" podrán dar por terminado el presente contrato por las causas siguientes:

a) Por conclusión de la vigencia;
b) Por la configuración de casos fortuitos o de fuerza mayor, ajenos a "LAS PARTES", que hagan imposible el uso del inmueble para los fines contratados; y
c) Por las causas que señale el Código Civil del Estado de México.

DÉCIMA OCTAVA.- "LA CODHEM" podrá dar por concluido en cualquier momento de manera anticipada, unilateral y sin responsabilidad alguna el presente contrato, aun cuando no medie causal para ello, previo aviso que realice a "LA ARRENDADORA" por lo menos con treinta días naturales de anticipación.

DÉCIMA NOVENA.- Este contrato es producto de la buena fe, por tal razón los conflictos que se llegaren a presentar en cuanto a su interpretación, formalización y cumplimiento serán resueltos por "LAS PARTES" y de no ser posible, las mismas se someten expresamente a las leyes aplicables del Estado de México, así como a la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales de la Ciudad de Toluca, Estado de México; renunciando expresamente a cualquier fuero que por razón de su domicilio presente, futuro o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles.

Leído íntegramente que fue el presente contrato, "LAS PARTES" manifiestan que en el mismo no existen vicios del consentimiento que pudieran invalidarlo, firmando por duplicado y de conformidad en todas y cada una de sus partes, al calce y margen, en la Ciudad de Toluca, Estado de México, el dieciséis de enero dos mil diecisiete.

Por "LA CODHEM"

M. en D. Baruch Florente Delgado Carbajal
Presidente

Por "EL ARRENDADOR"

C. María Elena Mendoza López
Propietaria

Testigos

Lic. René Oscar Ortega Marín
Director General de Administración y Finanzas

C. P. Benjamín Anacleto Miranda
Director de Recursos Materiales

Dr. Nicolás San Juan No. 113, Col. Ex Rancho Cuauhtémoc, C.P. 50010, Toluca, México. Teléfono (01 722) 236 05 60 www.codhem.org.mx