

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, POR SUS PROPIOS DERECHOS Y COMO ARRENDADOR EL SEÑOR LICENCIADO **CARLOS ANTONIO TELLO LÓPEZ**, Y POR LA OTRA COMO ARRENDATARIA LA **COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR **DR. ARNULFO JOEL CORREA CHACÓN**, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA MISMA, RESPECTO DEL EDIFICIO QUE CONSTA DE OCHO DEPARTAMENTOS Y TRES LOCALES COMERCIALES, ESTOS ÚLTIMOS SE ENCUENTRAN EN LA PLANTA BAJA, A LA ENTRADA DEL EDIFICIO, UBICADO EN LA AVENIDA JESÚS REYES HEROLES NÚMERO DOSCIENTOS CUATRO (204), EN LA COLONIA JAVIER BARRO SIERRA, DE ESTA CIUDAD DE ZACATECAS, ZAC., QUIENES LO SUJETAN DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.-** EL SEÑOR LICENCIADO CARLOS ANTONIO TELLO LÓPEZ, POR SUS PROPIOS DERECHOS, DA EN ARRENDAMIENTO A LA **COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS**, EL EDIFICIO QUE CONSTA DE OCHO DEPARTAMENTOS Y TRES LOCALES COMERCIALES, ESTOS ÚLTIMOS SE ENCUENTRAN EN LA PLANTA BAJA, A LA ENTRADA DEL EDIFICIO, UBICADO EN LA AVENIDA JESÚS REYES HEROLES NÚMERO DOSCIENTOS CUATRO (204), EN LA COLONIA JAVIER BARRO SIERRA, DE ESTA CIUDAD DE ZACATECAS, ZAC.; CON TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA Y LA **COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS**, LA ARRIENDA, Y ADQUIERE POR LO MISMO EL DERECHO AL USO Y DISFRUTE.

**SEGUNDA.-** EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO LO FIJAN LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO EN LA CANTIDAD DE \$43,312.50 (CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS 50/100 M.N.), CANTIDAD QUE LA ARRENDATARIA PAGARÁ AL ARRENDADOR, O A QUIENES SUS DERECHOS REPRESENTEN Y QUE CUBRIRÁ EN MONEDA NACIONAL CON TODA PUNTUALIDAD POR MESES ADELANTADOS, DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES, CORRESPONDIENTE AL MES EN CURSO, EN EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR Y SIN REQUERIMIENTO PREVIO DE ACUERDO CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1784 FRACCIÓN PRIMERA, Y 1787 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE ZACATECAS, MENSUALIDADES QUE COMENZARAN A CONTARSE DESDE EL DÍA PRIMERO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE. IGUALMENTE SE OBLIGA LA ARRENDATARIA A PAGAR AL ARRENDADOR EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.), EN CASO DE QUE POR

CUALQUIER CIRCUNSTANCIA SE RECIBIEREN A LA ARRENDATARIA LAS RENTAS EN FORMA DISTINTA A LA ESTIPULADA, NO DEBE ENTENDERSE RENOVADO ESTE CONTRATO, CONTINUANDO EN TODO CASO SU VIGOR TODAS Y CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS.

**TERCERA.**- LA ARRENDADORA Y LA ARRENDATARIA CONVIENEN QUE LA ÚLTIMA ENTREGARÁ A LA PRIMERA, DOS MENSUALIDADES DE DEPÓSITO POR ADELANTADO, EN MONEDA NACIONAL, DE LA ESTIPULADA EN ESTE CONTRATO, QUEDANDO LA ARRENDATARIA OBLIGADA PARA EL CASO DE AUMENTOS DE LAS RENTAS, A CUBRIR LA DIFERENCIA QUE LE FALTE AL DEPÓSITO Y PUEDAN SER SIEMPRE DOS MENSUALIDADES VIGENTES.

**CUARTA.**- EL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO SERÁ DESTINADO POR LA ARRENDATARIA, A INSTALAR EN ÉL, OFICINAS EN LAS QUE SE OTORGARÁ SERVICIOS PÚBLICOS PROPIOS DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS, QUEDANDO PROHIBIDO PARA LA ARRENDATARIA TRASPASAR O SUBARRENDAR EN TODO O EN PARTE LA FINCA ARRENDADA, DE ACUERDO COMO LO PREVIENE EL ARTÍCULO 1819 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE ZACATECAS, Y EN CASO DE PRÉTENDER HACERLO, SERÁ PREVIO PERMISO POR ESCRITO DEL ARRENDADOR, PERO CONSERVANDO EN TODO CASO LAS RESPONSABILIDADES QUE CONTRAE POR ESTE CONTRATO.

**QUINTA.**- LA ARRENDATARIA QUEDA AUTORIZADA A REALIZAR LAS MEJORAS QUE ESTIME PERTINENTES, SIN QUE ESTO SIGNIFIQUE MODIFICAR EL INMUEBLE, A EFECTO DE QUE EL INMUEBLE ARRENDADO SIRVA PARA LAS OPERACIONES Y USOS DE OFICINAS, EN LA INTELIGENCIA DE QUE TODAS LAS MEJORAS QUE POR SU NATURALEZA SEAN INMOVIBLES Y PERMANENTES QUEDARAN EN BENEFICIO DE LA ARRENDADORA AL TÉRMINO DEL CONTRATO, FORMANDO PARTE DEL INMUEBLE ARRENDADO, SIN COSTO ALGUNO PARA ELLA; LA ARRENDATARIA SE OBLIGA A DEVOLVER EL INMUEBLE AL TÉRMINO DE ESTE CONTRATO EN CONDICIONES NORMALES DE USO, SALVO EL DETERIORO NATURAL DEL MISMO OBLIGÁNDOSE IGUALMENTE A HACER LAS REPARACIONES Y RESANES QUE OCACIONEN AL DESOCUPAR EL INMUEBLE; LA ARRENDATARIA ENTREGARÁ LA FINCA ARRENDADA EN EL ESTADO EN QUE ORIGINALMENTE LA RECIBIÓ, QUEDANDO EXPRESAMENTE PROHIBIDO PARA ELLA, EFECTUARLE MODIFICACIONES Y SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1800 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE ZACATECAS; RENUNCIA EXPRESAMENTE LA

ARRENDATARIA A CUALQUIER ACCIÓN DERIVADA DE LO PREVISTO POR LOS ARTÍCULOS 1781 Y 1782 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE ZACATECAS.

**SEXTA.-** LA ARRENDATARIA SE OBLIGA EXPRESAMENTE A EJECUTAR POR SU CUENTA Y CUBRIR LOS GASTOS DE LAS MEJORAS Y OBRAS QUE CREA NECESARIAS, IGUALMENTE LA ARRENDATARIA SE OBLIGA A CUBRIR LOS GASTOS DE LAS OBRAS QUE SEAN NECESARIAS POR EL DETERIORO DEL INMUEBLE, CUANDO EL DETERIORO SEA OBJETO DE CUALQUIER ADAPTACIÓN POR SU PARTE, PUES EL QUE PROVENGA DEL USO NORMAL DEL INMUEBLE O DE ACTOS AJENOS A LA ARRENDATARIA SERÁN POR CUENTA DE LA ARRENDADORA.

**SÉPTIMA.-** CONVIENEN LAS PARTES CONTRATANTES QUE EL TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO LO ES DE SEIS MESES FORZOSOS PARA LAS DOS PARTES, CONTADO A PARTIR DEL DÍA PRIMERO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE, CONCLUYENDO EL DÍA TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE, SIN NECESIDAD DE DESAHUCIO COMO LO PREVIENE LA PRIMERA PARTE DEL ARTÍCULO 1852 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE ZACATECAS.

**OCTAVA.-** SI LA ARRENDATARIA NO DESOCUPARE EL INMUEBLE ARRENDADO AL TÉRMINO DEL PLAZO A QUE SE SUJETA ESTE CONTRATO, POR CUALQUIERA CAUSA, NO SE CONSIDERARÁ PRORROGADO ESTE CONTRATO SI PREVIAMENTE NO HAY CONVENIO POR ESCRITO PARA ESTE FIN ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES, TRES MESES ANTES DE LA TERMINACIÓN DE ESTE CONTRATO, NO OBSTANTE EXISTIRÁ LA OBLIGACIÓN DE LA ARRENDATARIA DEL PAGO DE LAS RENTAS QUE REGULA ESTE CONTRATO, OBSERVÁNDOSE LO ESTIPULADO EN LA SIGUIENTE CLÁUSULA DÉCIMA DE ESTE CONTRATO.

**NOVENA.-** LA ARRENDATARIA NO PODRÁ RETENER LA RENTA EN NINGÚN CASO, NI BAJO NINGÚN TÍTULO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, NI POR LA FALTA DE COMPOSTURA, NI POR REPARACIONES QUE EL ARRENDADOR HICIERE, SINO QUE LA PAGARÁ ÍNTEGRAMENTE Y EN LA FECHA ESTIPULADA CUMPLIENDO CON LAS OBLIGACIONES QUE PREVIENEN LOS ARTÍCULOS 1784, 1785 Y 1787 DEL CÓDIGO CIVIL MENCIONADO.

**DÉCIMA.-** LA ARRENDADORA QUEDA FACULTADA PARA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO POR LAS SIGUIENTES CAUSAS:

- a) POR FALTA DE PAGO DE UNA DE LAS MENSUALIDADES ESTIPULADAS.

- b) POR DESTINARSE EL INMUEBLE A UN USO DISTINTO DEL PACTADO.
- c) POR NO CUMPLIR CON LAS CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO.
- d) POR SUBARRENDAR SIN PERMISO POR ESCRITO DEL ARRENDATARIO.
- e) SI LA ARRENDATARIA NO PAGA LA RENTA DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES, CORRESPONDIENTE AL MES EN CURSO.
- f) POR LAS DEMÁS DISPOSICIONES QUE ESTABLEZCAN LAS LEYES APLICABLES A ESTE CONTRATO.

**DÉCIMA PRIMERA.-** LA ARRENDATARIA DECLARA QUE RECIBE LA FINCA EN BUEN ESTADO, TENIENDO TODO LOS SERVICIOS SANITARIOS AL CORRIENTE Y QUE SE OBLIGA HACER REPARACIONES DE AQUELLOS DETERIOROS DE POCA IMPORTANCIA, QUE REGULARMENTE SON CAUSADOS POR PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE DE ACUERDO COMO LO DISPONE EL ARTÍCULO 1803 DEL CÓDIGO CIVIL MULTICITADO, OBLIGACIÓN IGUALMENTE PARA LA ARRENDATARIA A CUBRIR LAS CUOTAS QUE RESULTEN DEL CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA Y GAS.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** PARA TODO LO RELATIVO A LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE ZACATECAS, ZAC., RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO FUERO DE DOMICILIO QUE TUVIEREN O LLEGAREN A ADQUIRIR.

**DÉCIMA TERCERA.-** PARA TODOS LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA SEÑALAN LOS SIGUIENTES DOMICILIOS:

LA ARRENDATARIA SEÑALA COMO SU DOMICILIO, LA FINCA QUE SE LE ARRIENDA.

EL ARRENDADOR SEÑALA COMO SU DOMICILIO LA FINCA MARCADA CON EL NÚMERO CIENTO NUEVE INTERIOR TRECE (109-13) EN LA CALLE GENERAL BENITO LÓPEZ BERNAL, DE LA COLONIA LOMAS DE LA SOLEDAD DE ESTA CIUDAD DE ZACATECAS, ZAC., DOMICILIO EN EL CUAL SE PAGARÁN LAS RENTAS.

MIENTRAS QUE LAS PARTES NO NOTIFIQUEN POR ESCRITO EL CAMBIO DE SU DOMICILIO, LOS EMPLAZAMIENTOS Y DEMÁS DILIGENCIAS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES SE PRACTICARÁN EN LOS DOMICILIOS SEÑALADOS EN LA PRESENTE CLÁUSULA.

**PERSONALIDAD.**

PARA LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES, LA ARRENDATARIA ACREDITA SU PERSONALIDAD CON:

EL DR. ARNULFO JOEL CORREA CHACÓN, ACREDITA SU REPRESENTACIÓN CON EL NOMBRAMIENTO EXPEDIDO POR LA H. LEGISLATURA DEL ESTADO DE ZACATECAS, MEDIANTE EL CUAL SE LE DESIGNA COMO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS.

ESTE CONTRATO SE FIRMA EN LA CIUDAD DE ZACATECAS, ZAC., EN UNIÓN CON LOS TESTIGOS DE CALIDAD QUE DAN FE, EN 4 (CUATRO) EJEMPLARES, AL PRIMER DÍA DEL MES DE JULIO DEL DOS MIL TRECE.


EL ARRENDADOR

\_\_\_\_\_  
LIC. CARLOS ANTONIO TELLO LÓPEZ

LA ARRENDATARIA  
  
\_\_\_\_\_  
COMISIÓN ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS  
REPRESENTADA POR:  
DR. ARNULFO JOEL CORREA CHACÓN

TESTIGOS:

\_\_\_\_\_  
LIC. ELVIA LIZETH DE ÁVILA RÍOS.

  
\_\_\_\_\_  
