

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO CEDH:14c.1.005/2025 QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA COMISIÓN ESTATAL DE LOS DERECHOS HUMANOS REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL MTRO. ALEJANDRO CARRASCO TALAVERA, DIRECTOR DE CONTROL, ANÁLISIS Y EVALUACIÓN, DESIGNADO PARA EJERCER LAS FACULTADES DE LA PRESIDENCIA Y OSTENTAR LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA COMISIÓN ESTATAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, ASISTIDO POR EL C.P. RAFAEL VALENZUELA LICÓN, DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "LA COMISIÓN"; Y POR LA OTRA PARTE, LA PERSONA MORAL KASIOPEA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUBSECUENTE SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", ACTUANDO CONJUNTAMENTE SE LES NOMBRARÁ COMO "LAS PARTES", SUJETÁNDOSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

I. DECLARA "LA COMISIÓN":

I.1.- Que la **Comisión Estatal de los Derechos Humanos** es un organismo público autónomo, creado por disposición expresa de la Constitución Política del Estado, con autonomía de gestión y presupuestaria, personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2º de la Ley de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos y artículo 19 de su reglamento.

I.2.- Que el **Mtro. Alejandro Carrasco Talavera**, acredita su personalidad como Director de Control Análisis y Evaluación, con las facultades conferidas en el artículo 15 de la Ley de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos por ausencia definitiva del Presidente, mediante el Decreto No. LXVII/RFLEY/0945/2024, emitido por la Sexagésima Séptima Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Chihuahua, de fecha 29 de agosto de 2024, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 64 fracción XXVII de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 9 y 10 de Ley de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos; 204, 205 y 222 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; y 136 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo.

I.3.- Que está facultado para suscribir el presente instrumento de acuerdo al contenido del artículo 15 fracción I y XI de la Ley de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos, por lo que le corresponde participar en los convenios y contratos de prestación de servicios, adquisición y arrendamiento de bienes en los términos de las leyes aplicables.

I.4.- Que el **C.P. RAFAEL VALENZUELA LICÓN**, acredita su personalidad como Director de Servicios Administrativos, con nombramiento expedido a su favor el día 08 de julio de 2019 por el Lic. Néstor Manuel Armendáriz Loya, en su carácter de Presidente de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos, con fundamento en el artículo 15 fracción II de la Ley de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos.

I.5.- Que cuenta con las atribuciones para suscribir el presente instrumento de acuerdo al contenido de los artículos 18 fracción V; artículo 22 y 43 fracción I, II, VIII y X del Reglamento Interior de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos.

***ELIMINADOS: Fragmentos del documento. Fundamento legal: Artículo 128 párrafo primero de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua. En virtud de tratarse de información que contiene datos personales de personas que pudieran ser identificables.**

I.6.- Que cuenta con los recursos suficientes para cubrir el importe del objeto del presente contrato con cargo a la Partida Presupuestal No. 3211.- Arrendamiento de terrenos, según se acredita en el oficio de suficiencia presupuestal número CEDH:13c.005/2025 de fecha 08 de enero de 2025 emitido por el C.P. Rafael Valenzuela Licón, en su carácter de Director de Servicios Administrativos.

I.7.- Que señala como domicilio legal ubicado en Avenida Zarco No. 2427, Colonia Zarco, C.P. 31020, de esta Ciudad de Chihuahua.

II. DECLARA "EL ARRENDADOR":

II.1.- Que es una persona moral legalmente constituida lo cual acredita con **Escritura Pública Número 983** de fecha 05 de abril de 1995, mediante la cual se constituyó la empresa denominada **KASIOPEA, S.A. DE C.V.** ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Adscrito a la Notaría Pública Número 29 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular el Licenciado Víctor Emilio Anchondo Paredes, documento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial Morelos bajo el número 2050 a folios 90 de Libro 655 de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, en fecha 26 de abril de 1995

Que mediante con **Escritura Pública Número 15,231** de fecha 05 de junio de 2017, descrita anteriormente, el **C. Federico Mesta Soule**, acredita su personalidad como Representante Legal, mediante Poder General para Pleitos y Cobranza, Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Dominio. Quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con clave de elector número MSSLFD52111308H200.

II.2.- Que mediante **Escritura Pública Número 940**, de fecha 12 de agosto de 1996, ante la fe del Licenciado Felipe Colomo Castro, Notario Público Número 28 del Distrito Judicial Morelos, se acredita que la persona moral denominada KASIOPEA, S.A. DE C.V. es legítimo propietario y poseedor del Inmueble ubicado en Calle 26, No. 1005, Colonia Cuarteles, C.P. 31020, Chihuahua, Chih.,

II.3.- Que el C. Federico Mesta Soule, en su carácter de Representante Legal, manifiesta que conoce plenamente sus derechos y obligaciones como **"EL ARRENDADOR"** y que es su deseo realizar el presente contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en Calle 26, No. 1005, Colonia Cuarteles, C.P. 31020, Chihuahua, Chih., a favor de **"LA COMISIÓN"**.

II.4.- Que señala como domicilio fiscal y legal para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos relacionados con el cumplimiento y ejecución del objeto del presente contrato el ubicado en Calle 26, No. 1005, Colonia Cuarteles, C.P. 31020, Chihuahua, Chih.,

II.5.- Que se encuentra registrada en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes clav [REDACTED]

II.6.- Que dispone de la organización, experiencia y la capacidad legal suficiente para cumplir con el objeto del presente Contrato.

***ELIMINADOS: Fragmentos del documento. Fundamento legal: Artículo 128 párrafo primero de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua. En virtud de tratarse de información que contiene datos personales de personas que pudieran ser identificables.**

III.- DECLARAN "LAS PARTES":

III.1.- Que se reconocen recíprocamente con el carácter, capacidad legal y la personalidad con la que comparecen y se obligan en la celebración del presente contrato en apego a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO. - "EL ARRENDADOR", en su pleno derecho y uso de sus facultades otorga en arrendamiento a **"LA COMISIÓN"** el inmueble ubicado en Calle 26, No. 1005, Colonia Cuarteles, C.P. 31020, Chihuahua, Chih., de acuerdo a la propuesta económica, debidamente firmada y presentada por **"EL ARRENDADOR"** así como los demás documentos que integra el expediente y que para efectos legales del presente instrumento se consideran como si a la letra se insertasen.

El Inmueble será utilizado como estacionamiento para los empleados de **"LA COMISIÓN"** obligándose a darle ese Uso, pudiendo realizar por cuenta del **"LA COMISIÓN"**, las mejoras útiles para hacer funcional el Inmueble, a cargo de su patrimonio institucional, pudiendo retirarlas al momento del vencimiento del Contrato respectivo, sin que afecte la estructura del inmueble. Las mejoras necesarias para la Conservación del Inmueble, serán a cargo de **"EL ARRENDADOR"** quedando obligada **"LA COMISIÓN"** a notificar de forma inmediata cualquier defecto o desperfecto para que sea reparado.

SEGUNDA. IMPORTE DEL CONTRATO. - El importe mensual a pagar será de **\$4,727.75 (CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS 75/100 M.N.)** cantidad que no incluye el Impuesto al Valor Agregado. El monto total de la presente operación es por un importe de **\$65,810.28 (SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 28/100 M.N.)**, cantidad que incluye los impuestos correspondientes, y que permanecerá fija durante la vigencia del presente contrato.

PERIODO	MESES	IMPORTE MENSUAL SIN I.V.A.	IMPORTE TOTAL SIN I.V.A.
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 26, NO. 1005, COLONIA CUARTELES, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	12	\$4,727.75	\$56,733.00
Subtotal			\$56,733.00
16% I.V.A.			\$9,077.28
Total			\$65,810.22
Ret 10% I.S.R.			\$5,673.30
Neto a pagar			\$60,136.98

TERCERA. PLAZO Y CONDICIONES DE PAGO. - En el presente contrato no se otorgará anticipo. **"LA COMISIÓN"** realizará el pago de forma mensual en moneda nacional, dentro de los 20 días hábiles contados a partir de la presentación de la factura respectiva. **"EL ARRENDADOR"** deberá presentar la factura dentro de los primero cinco días hábiles de cada mes, en caso de que **"EL ARRENDADOR"** no presente en tiempo y forma la

***ELIMINADOS:** Fragmentos del documento. Fundamento legal: Artículo 128 párrafo primero de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua. En virtud de tratarse de información que contiene datos personales de personas que pudieran ser identificables.

Zarco
1758
g.mx

documentación requerida para el trámite de pago, la fecha de pago se correrá el mismo número de días que dure el retraso.

Cada una de las facturas deberá cumplir con los requisitos fiscales previstos por el artículo **29-A** del Código Fiscal de la Federación, en el Departamento de Recursos Financieros a nombre de la **Comisión Estatal de los Derechos Humanos, Avenida Zarco No. 2427, Colonia Zarco C.P. 31020, Chihuahua, Chih. R.F.C. CED920927-MP5.**

Para que la obligación del pago se haga exigible, **"EL ARRENDADOR"** deberá presentar la documentación completa y debidamente requisitada para realizar el trámite de pago, de acuerdo a lo establecido en esta cláusula. Así mismo los comprobantes fiscales que presente **"EL ARRENDADOR"** deberán tener desglosado el I.V.A y los descuentos que en su caso se otorguen a **"LA COMISIÓN"**.

El pago se realizará mediante transferencia electrónica, por conducto de la Dirección de Servicios Administrativos de esta Comisión, previa entrega de la factura correspondiente que reúna los requisitos fiscales que establece la legislación vigente en la materia; en caso de no atender dicha disposición, **"LA COMISIÓN"** pospondrá el pago hasta en tanto **"EL ARRENDADOR"** subsane dicha omisión.

"LA ARRENDADORA", por única vez, deberá presentar documento en original en el cual señale lo siguiente: Nombre del Cuentahabiente, Banco, Número de Cuenta, Clabe Interbancaria, Número de Sucursal, y Localidad, así mismo deberá presentar copia simple de la carátula de su estado de cuenta, donde aparezcan los datos antes descritos.

CUARTA. VIGENCIA. - El presente instrumento tendrá una vigencia a partir del 01 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025.

QUINTA. Queda prohibido a **"LA COMISIÓN"**, subarrendar, traspasar o ceder en cualquier forma el uso del inmueble arrendado, en tanto **"EL ARRENDADOR"** se compromete a no entorpecer el uso y disfrute del inmueble, bajo ninguna circunstancia.

El Pago del Impuesto Predial será cubierto por **"LA ARRENDADORA"**.

"LA COMISIÓN" reconoce que recibe el inmueble, objeto del presente contrato, en condiciones normales de uso, higiene y seguridad, comprometiéndose a devolverlo al término del Contrato el mismo con el deterioro natural de su uso, obligándose a reparar los daños causados por variaciones hechas sin el consentimiento de **"LA ARRENDADORA"**.

SEXTA. OBLIGACIONES DE "EL ARRENDADOR". -

1. A conceder el uso o goce temporal del bien arrendado en tiempo y forma de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento y en su propuesta económica.
2. A entregar al arrendatario la finca arrendada, en condiciones de higiene y seguridad, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel al que por su misma naturaleza estuviere destinada.
3. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
4. A no estorbar ni impedir de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
5. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

6. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE "LA COMISIÓN". -

1. Mantener el inmueble en condiciones normales de uso, higiene y seguridad;
2. Al término del presente instrumento, realizar la devolución del inmueble con el deterioro natural de su uso y de ser necesario reparar los daños causados por variaciones hechas sin el consentimiento de **"EL ARRENDADOR"**.
3. Realizar el pago acordado de manera mensual.

OCTAVA. RESCISIÓN. - "LA COMISIÓN" podrá rescindir administrativamente, sin necesidad de declaración judicial, cuando **"EL ARRENDADOR"** incurra en alguna de las siguientes causas:

- A. No cumpla con cualquiera de las cláusulas establecidas en el presente contrato.
- B. No cumpla con cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- C. Si es declarado en quiebra o en suspensión de pagos.

NOVENA. VICIOS OCULTOS. - "EL ARRENDADOR" responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa de **"LA COMISIÓN"**. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

DÉCIMA. AVISOS Y NOTIFICACIONES. - Todos los avisos y notificaciones que **"LAS PARTES"** deban darse en relación con este Contrato se harán por escrito, tales avisos y notificaciones obligarán a los contratantes cuando sean entregados personalmente o enviados por medios que aseguren la recepción efectiva de la notificación con prueba de la misma, y sean debidamente dirigidos a la parte que corresponda.

Los avisos, notificaciones o comunicaciones podrán ser entregados o hechos a quien se dirijan en cualquier lugar en que el destinatario o su apoderado y/o representante con facultades suficientes se encuentre, aunque no sea el domicilio señalado en la Declaración II.4. Los avisos, notificaciones o comunicaciones así entregados tendrán el mismo valor y eficacia que si hubieran sido entregados en el domicilio señalado en la Declaración II.4. del presente instrumento.

DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN DE DERECHOS. - "EL ARRENDADOR" no podrá ceder en forma parcial ni total, a favor de cualquier otra Persona Física o Moral, los derechos y obligaciones que se deriven del presente Contrato, de hacerlo, el contrato que suscriba no surtirá efecto alguno en contra de **"LA COMISIÓN"**. **"EL ARRENDADOR"** sólo podrá ceder los derechos de cobro, previa autorización por escrito de **"LA COMISIÓN"**.

DÉCIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE. - "LAS PARTES" se obligan a sujetarse estrictamente para el cumplimiento del presente contrato a todas y cada una de las cláusulas del mismo, así como a los términos,

procedimientos y requisitos establecidos en el Código Civil del Estado de Chihuahua, en el Título Sexto Del Arrendamiento en sus artículos 2311, 2312, 2314, 2315, 2320, 2324, 2391 y demás aplicables, así como el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua.

DÉCIMA TERCERA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- La jurisdicción y competencia para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente instrumento, **"LAS PARTES"** se someten expresamente a las leyes aplicables y a las determinaciones que en su caso emitan los Tribunales competentes del Poder Judicial del Estado de Chihuahua en la ciudad de Chihuahua; por lo que **"LA ARRENDADORA"** renuncia al fuero que pudiera

***ELIMINADOS: Fragmentos del documento. Fundamento legal: Artículo 128 párrafo primero de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua. En virtud de tratarse de información que contiene datos personales de personas que pudieran ser identificables.**

corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa, lo anterior con fundamento en el artículo 8 y 9 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

PREVIA LECTURA Y DEBIDAMENTE ENTERADAS "LAS PARTES" DEL CONTENIDO, ALCANCE Y FUERZA LEGAL DEL PRESENTE CONTRATO, EN VIRTUD DE QUE SE AJUSTA A LA EXPRESIÓN DE SU LIBRE VOLUNTAD Y QUE SU CONSENTIMIENTO NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR DOLO, ERROR, LESIÓN, MALA FE NI OTROS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, LO FIRMAN Y RATIFICAN EN TODAS SUS PARTES, EN DOS TANTOS, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS 13 DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2025.

POR "LA COMISIÓN"



MTRO. ALEJANDRO CARRASCO TALAVERA
DIRECTOR DE CONTROL, ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Con las facultades conferidas en el artículo 15 de la Ley de la Comisión Estatal de los Derechos Humanos por ausencia definitiva del Presidente, mediante el Decreto No. LXVII/RFLEY/0945/2024



C.P. RAFAEL VALENZUELA LICÓN
DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

POR "LA ARRENDADORA"



FEDERICO MESTA SOULÉ
REPRESENTANTE LEGAL DE KASIOPEA, S.A. DE C.V.

REVISÓ:

LIC. SERGIO ALEJANDRO RUIZ DAVILA

LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO CEDH:14c.1.005/2025 CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN ESTATAL DE LOS DERECHOS HUMANOS Y LA C. SUSANA CASTILLO RAMÍREZ, DE FECHA 13 DE ENERO DE 2025.

***ELIMINADOS: Fragmentos del documento. Fundamento legal: Artículo 128 párrafo primero de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua. En virtud de tratarse de información que contiene datos personales de personas que pudieran ser identificables.**