

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte la empresa **SAN NICOLAS DE MAZATLAN S.A. DE C.V.** representada por el Señor **Julio Antonio Oropeza Ochoa** quien se encuentra legitimado para otorgar en arrendamiento, a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL ARRENDADOR**" con domicilio en Av. Benemérito de las Américas #2191-M (Dos Mil Ciento Noventa y Uno letra "M") en la Colonia Adolfo López Mateos en esta Ciudad y Puerto de Mazatlán Sinaloa; y por la otra parte La empresa Comisión Estatal de Derechos Humanos de Sinaloa. Representada por Lic. Felisa Valenzuela Soto y a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL ARRENDATARIO**" de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas:

### DECLARACIONES

**Primera:** Declara el arrendador lo siguiente:

- A) Es una sociedad mercantil debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, misma que está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave SNM9211115h4, señalando como domicilio para efectos de este contrato el ubicado en Av. Benemérito de las Américas N° 2191-M Colonia Adolfo López Mateos.
- B) Ser legítimo propietario y actual poseedor del inmueble ubicado en Amistad Numero 1166 Local 3 de la Colonia Adolfo López Mateos de esta ciudad (en lo sucesivo el Inmueble), mismo que constituye el objeto del presente contrato, lo cual acredita mediante la escritura pública número 5,328 de fecha de 30 de octubre de 1992 otorgada ante la fe del Notario Público número 96 el Licenciado Francisco Rodríguez Piñón instrumento que quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del comercio bajo el folio numero 122 Volumen CIV libro 3.
- C) Que su apoderado cuenta con todas las facultades, tiene capacidad jurídica suficientes para obligar a su representada en los términos del presente contrato lo cual acredita mediante la escritura pública numero 7,744 volumen XXI de fecha 17 de Marzo del 2004 otorgada ante la fe del Notario Público número 96 el Licenciado Francisco Rodríguez Piñón instrumento que quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida número 82, fojas 6, tomo 256, sección primera, facultades que a la fecha no han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.
- D) Que es su voluntad otorgar en arrendamiento exclusivamente el Inmueble para Oficinas Administrativas.

**Segunda:** declara el arrendatario a través de su apoderado general, lo siguiente:

- A) Ser un(a) Organismo Público Autónomo constitucional, debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana.
- B) Que su apoderado tiene capacidad jurídica suficiente para obligar a su representada en los términos del presente contrato, facultades que no le han sido modificadas, limitadas o revocadas de forma alguna.
- C) Que es su voluntad arrendar el Inmueble para utilizarlo exclusivamente como Oficinas Administrativas.

Expuesto lo anterior las partes otorgan las siguientes:

## C L A U S U L A S

### **Primera.- Objeto**

EL ARRENDADOR otorga a EL ARRENDATARIO el uso y goce temporal del Inmueble que será utilizado únicamente para Oficina Administrativa de EL ARRENDATARIO, conforme a los términos establecidos en este Contrato.

### **Segunda.- Contraprestación**

EL ARRENDATARIO pagara al ARRENDADOR o a quien en sus derechos represente, por concepto de renta del Inmueble, la cantidad mensual de **\$4,529.91** (Cuatro Mil Quinientos Veintinueve pesos 91/100 m.n.) + IVA dichos pagos comenzarán a efectuarse a partir de la fecha **Primero** (1 ero) del mes de **Abril** del **2015** (dos mil Quince), y deberá realizarlos dentro de los primeros 15 (Quince) de cada mes, mediante transferencia o depósito bancario a la cuenta que previamente le indique el ARRENDADOR, o bien mediante cheque nominativo o en efectivo. Estos pagos se harán en su caso en el Inmueble previa entrega de la factura o recibos que deberán cumplir con todo y cada uno de los requisitos establecidos en la Ley Fiscal vigente.

### **Tercera.- Vigencia**

La duración del contrato será de **1 (Un) año** a partir del día 01 (Primero) de Abril del año 2015 (Dos mil Quince) al 31 (Treinta y Uno) de Marzo del 2016 (Dos mil Dieciséis). No obstante, EL ARRENDATARIO tendrá la facultad de dar por terminado e. Contrato en cualquier momento sin responsabilidad alguna, previo aviso por escrito que dé al ARRENDADOR con 30 (Treinta) días de anticipación a la fecha en la que se pretenda su terminación.

### **Cuarta.- Desocupación**

Si el arrendatario al vencimiento del contrato y no haciendo renovación del mismo por ambas partes, desocupara el inmueble arrendado, pero si este no lo desocupa en la fecha de terminación, deberá pagar la contraprestación mensual que corresponda hasta su debida desocupación, sin que por ello se entienda renovado este Contrato.

### **Quinta.- Continuación para continuar con la ocupación.**

La cláusula anterior no implica el consentimiento del arrendador para que el arrendatario ocupe la localidad después del término del contrato.

### **Sexta.- Terminación.**

Dentro de los 30 (Treinta) días previos a la fecha de terminación de este Contrato, si es voluntad de las partes, estas convendrán:

- A) La prórroga de este contrato, para el año siguiente, firmando en tal caso un contrato nuevo para tal efecto.
- B) El incremento de renta para el nuevo periodo, el cual será igual al aumento en el índice nacional de precios al consumidor publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, con relación al periodo de doce meses anteriores en que ocurra la renovación de este contrato.

### **Séptima- Inspección al Inmueble.**

Ambas partes convienen desde ahora, que conocen el inmueble, su ubicación, sus dimensiones, sus condiciones y calidad de construcción y que se hace entrega del inmueble para Oficinas Administrativas, para uso, goce y disfrute temporal en

términos de este contrato, permitiéndose al ARRENDATARIO la inspección ocular antes de la firma del presente contrato, por lo que las Partes aprueban el inventario efectuado respecto de los accesorios y muebles con los que cuenta el Inmueble, los cuales están en buen estado general, dicho inventario al término de este Contrato deberán devolverse en los mismo términos en los que se recibió, excepto por el desgaste natural que su uso permita. No obstante lo anterior, el ARRENDADOR responderá por los vicios ocultos o defectos que pudiere tener el Inmueble, aún realizada la inspección ocular y que no tuviere conocimiento de su existencia al momento de la celebración de este contrato, o bien si estos sobrevinieran de manera posterior a la fecha de firma del mismo.

#### **Octava.- Pago de Servicios**

El uso y pago de la energía eléctrica, así como otro servicio que se contrate por el ARRENDATARIO, correrán por cuenta exclusiva de este último, en el entendido que, en caso de existir cualquier adeudo por cualquier servicio con antelación a que el ARRENDATARIO tenga la posesión material y jurídica del inmueble, dichos adeudos deberán ser cubiertos por el ARRENDADOR, quien reconoce que será por su cuenta y cargo el pago del impuesto predial.

#### **Novena.- Estacionamiento**

El estacionamiento es exclusivo para uso y goce del arrendatario así como de sus clientes siempre y cuando exista lugar para estacionarse, quedando estrictamente prohibido apartar o tener señalamiento que hagan alusivo únicamente el uso al local arrendado.

#### **Décima.- Modificaciones al Inmueble**

El arrendatario no podrá hacer variaciones al inmueble, ni aun con el carácter de mejoras, sin el previo consentimiento expreso del arrendador, mejoras que quedaran siempre en beneficio del ARRENDADOR, sin derecho a cobrar traspaso o indemnización alguna salvo que pudieran ser retiradas, sin que su retiro cause daño alguno al mismo, podrá ser retirada por el ARRENDATARIO, debiendo al efecto asumir los costos que implique el retiro de las mismas.

#### **Décima Primera.- Uso del Inmueble**

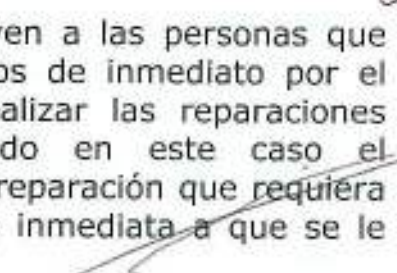
Dicho local podrá ser utilizado por el arrendatario únicamente para los servicios que presta, en este caso **Oficinas Administrativas**.

#### **Décima Segunda.- Mejoras**

Las obras como decoración y pintura exterior, iluminación y reformas de carácter permanente que el arrendatario con consentimiento expreso del arrendador hubiere efectuado quedaran al vencimiento del contrato a beneficio del inmueble. Si se tratare de obras que pudieran ser retiradas sin causar ningún daño o deterioro al inmueble o que ese deterioro sea subsanado por el arrendatario este podrá retirarlas si así lo conviniese a sus intereses, dejando el inmueble totalmente reparado y limpio, a satisfacción del arrendador.

#### **Décima Tercera.- Reparaciones**

Las reparaciones de los deterioros causados que se atribuyen a las personas que habitan, usan u ocupan el inmueble deberán ser efectuados de inmediato por el ARRENDATARIO, no obstante, el ARRENDADOR deberá realizar las reparaciones necesarias para la conservación del Inmueble, debiendo en este caso el ARRENDATARIO dar aviso por escrito de las necesidades de reparación que requiera para que el ARRENDADOR las lleve a cabo dentro de forma inmediata a que se le haya dado aviso.



#### **Décima Cuarta.- Entrega del Inmueble**

Al término del presente contrato el arrendatario entregará el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el desgaste normal de acuerdo al tiempo en que estuvo rentado como **Oficinas Administrativas**.

Queda expresamente convenido que el arrendador no se hace responsable por daños o perjuicios que resultaren fortuitamente, aún en contra de terceros, causados por incendios, deficiencias, defectos o vicios ocultos en el inmueble, o por factores climatológicos como lluvias, granizo, rayos, etc. por lo que el arrendatario, se obliga a hacerse cargo de cubrir los daños y responsabilidad civil a que se viere sujeto durante la vigencia de este contrato.

#### **Décima Quinta.- Prohibición de sub-arrendamiento.**

Se prohíbe al arrendatario, subarrendar o traspasar de cualquier forma el uso del inmueble arrendado, ya que además de ser nulo e inoperable, dará lugar a la rescisión del contrato.

#### **Decima Sexta.- Responsabilidad del arrendatario sobre sus bienes.**

Que en concordancia con lo anterior y para los efectos que pudiera asociarse o derivarse de lo dispuesto en los artículos 6, 7, 8 y demás relativos a la ley de extinción de dominio, reglamentaria del artículo 22 de la constitución política de los estados unidos mexicanos, el arrendatario manifiesta, bajo protesta de decir verdad y asegura que tanto el dinero que se destine al pago de la renta como el inmueble arrendado y todos los bienes y elementos que utiliza para su actividad:

- a) no serán instrumento, objeto o producto de ningún tipo de delito, en especial de aquellos previstos en la fracción II segunda del artículo 22 (veintidós) de la constitución política de los estados unidos mexicanos.
- b) no serán utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito.
- c) no serán utilizados para la comisión de delitos por algún tercero.

Lo anterior también es aplicable para aquellos bienes muebles en general que se encuentren dentro del inmueble arrendado.

El arrendatario será el único responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro del inmueble y reconoce que el mismo es motivo de arrendamiento por lo que no deberá de ostentarse ni comportarse como dueño solo como arrendatario y por lo tanto se obliga a sacar en paz y a salvo, y en su caso a restituir al arrendador, de todas las consecuencias que el incumplimiento de esta cláusula pudiera causarle en lo personal y en lo patrimonial.

#### **Décima Séptima.- Incumplimiento**

Si el arrendatario incumpliere cualquiera de las cláusulas de este contrato quedara rescindido y si además diere lugar a cobranzas, tramites o gestiones privadas o judiciales, serán de su exclusiva cuenta todos los gastos y costas que se originen de la parte responsable de dichos incumplimientos.

#### **Décima Octava.-Protección de Datos**

El arrendador se comprometen con el arrendatario a que de acuerdo a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, sus datos personales sensibles, serán tratados bajo las más estrictas medidas de seguridad que garanticen su confidencialidad; por datos sensibles se entienden: aquellos datos personales que afecten a la esfera más íntima de su titular, o cuya utilización indebida pueda dar origen a discriminación o conlleve un riesgo grave para éste.

Por lo tanto, los datos personales del arrendatario serán utilizados únicamente, para los fines siguientes:

1. contactarlo para ofrecerle los inmuebles o espacios comerciales que se encuentran disponibles para arrendamiento.
2. llevar a cabo la negociación y la firma del contrato de arrendamiento respectivo.
3. capturar sus datos en los sistemas internos de control.
4. en su caso, llevar a cabo la cobranza de pagos, mensualidades o anticipos vencidos.
5. en su caso, una posible renovación de contrato.

Adicionalmente, se podrán utilizar sus datos personales con fines de mercadotecnia, prospección comercial o publicitaria.

Por lo tanto y para alcanzar las finalidades antes expuestas, se tratarán los siguientes datos personales: nombre, domicilio, número telefónico fijo, número celular, fecha de nacimiento, género, correo electrónico, RFC, CURP, copia de su credencial de elector o pasaporte.

El arrendador de ninguna manera compartirá ni divulgará la información que el arrendatario le proporcione, con ninguna persona o empresa, salvo las excepciones previstas por el artículo 37 de la ley antes referida, así como realizar esta transferencia en los términos que fija dicha ley y su reglamento.

#### **Décima Novena.- Responsabilidades**

Las partes serán responsables de todas y cada una de las obligaciones tanto Fiscales, Laborables, Mercantiles, Civiles, y de cualquier otra situación que a su cargo les deriven por la celebración de este Contrato liberándose en consecuencia de cualquier responsabilidad en que pudieran incurrir cualquiera de ellas por tales motivos, asimismo el ARRENDATARIO deberá excluir en todo caso al Inmueble de cualquier problema enumerado en esta Clausula, que le fuere reclamado por cualquier autoridad competente.

#### **Vigésima.- Mejor Derecho.**

Las partes acuerdan que en caso de que el ARRENDADOR y/o quien sus derechos represente, dejase de cumplir con sus obligaciones y/o afectaran el uso pacífico del Inmueble o bien, algún tercero con mejor derecho, demuestre ser el propietario del Inmueble, en contra de la declaración manifestada por el ARRENDADOR en la Declaración Primera inciso B de este instrumento, este Contrato se dará por terminado de forma inmediata, debiendo el ARRENDADOR pagar una pena convencional al ARRENDATARIO equivalente al valor total del Contrato por los daños y perjuicios que esto le genere al ARRENDATARIO.

#### **Vigésima Primera.- Notificaciones**

El ARRENDATARIO señala como domicilio convencional para recibir toda clase de notificaciones y emplazamientos, el domicilio mismo que arrenda y que ha sido descrito en este contrato en la cláusula primera y sólo será durante el tiempo que dure el mismo. Mientras que el ARRENDADOR señala como su domicilio el manifestado en sus declaraciones en este contrato.

#### **Vigésima Segunda.- Acuerdo Total.**

El contrato contiene el acuerdo total de las Partes sobre los derechos y obligaciones que en la materia se regulan, por lo que salvo este instrumento y sus respectivos

anexos cualquier otro acuerdo verbal o escrito previo al presente, queda desde ahora sin efecto legal alguno.

**Vigésima Tercera.- Jurisdicción.**

Las Partes una vez que se han leído y se han explicado mutuamente el contenido y alcance de todas y cada una de las Declaraciones y Cláusulas contenidas en este Contrato, manifiestan que sus voluntades se encuentra libres al no existir en ellas error, dolo, lesión, violencia, mala fe o cualquier otro vicio en su consentimiento, que pudiera invalidarlo y para la interpretación y cumplimiento de este contrato las partes se sujetan a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, (Distrito Federal), renunciando al fuero que por razón de su domicilio les pudiere corresponder en un futuro.

Firmado por duplicado en la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa a los **02** (Dos) Día del mes de **Marzo 2015** (Quince), sin haber mediado dolo, error o mala fe de las partes señaladas y habiéndose complementado todos los requisitos de ley.



**Arrendador**  
**San Nicolás de Mazatlán S.A. DE C.V.**  
**Julio Antonio Oropeza Ochoa**  
**Representante Legal**



**Arrendatario**  
**Comisión Estatal de Derechos**  
**Humanos de Sinaloa**  
**Felisa Valenzuela Soto**  
**Representante Legal**



**Testigo**  
**Karina Elizabeth Figueroa Tagle**



**Testigo**  
**Miriam Hernández**