

Estimado Arrendatario;
Lic. Daniela Verdugo Mejía.
Representante de la empresa Comisión Estatal de los Derechos Humanos.

Primero que nada me dirijo a usted con el debido respeto, enviándole un cordial saludo y un afectuoso abrazo, deseándole que este año que comienza sea muy exitoso, logrando así, todos sus objetivos o metas planteadas tanto en lo profesional como en lo personal.

En segundo término, como sabemos estamos comenzando un nuevo año y por medio del presente, hacemos de su conocimiento que de acuerdo a la cláusula de aumento de los arrendamientos la cual a la letra dice.

La renta se incrementará en el mismo porcentaje de la inflación que anualmente publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el Diario Oficial de la Federación con relación al Índice Nacional de Precios al Consumidor, correspondiente al año inmediato anterior.


El INEGI público a través del Diario Oficial de la Federación el **INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**, el mes de diciembre de 2017 INPC 98.273 y diciembre de 2018 INPC 103.020, el cual sirve de base para el cálculo de la inflación, el cual nos arroja un factor de actualización de 1.0483 para el año 2019.

Estos datos los podrá consultar en la página oficial del INEGI, del Diario Oficial de la Federación, con la página del Banco de México.

Por lo tanto el importe del arrendamiento quedara de la siguiente manera:

Renta mensual del 2018	INCREMENTO	Renta mensual al 2019
\$ 11,278.68	\$545.19	\$11,823.88

ATENTAMENTE


C.P.C. Alberto Beltrán Cárdenas
Representante legal
Maika Bienes Raíces S. de R.L. de C.V.

DERECHOS HUMANOS

ACTUALIZACIÓN ENERO 2019

INPC DICIEMBRE 2017	98.273
INPC DICIEMBRE 2018	103.020
FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	1.0483
RENTA MENSUAL ANTERIOR	9,723.00
RENTA ACTUAL	10.182.68
REDONDEAR A	10,183.00
IVA	1,630.88
TOTAL	11,813.88

✓



2

Contrato de Arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRA POR UNA PARTE Maika Bienes raices, S. de R.L. de C.V. representada en este acto por el C.P.C. Alberto Beltrán Cárdenas; a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR", y por la otra el (la) Comisión Estatal De Derechos Humanos Representada en este acto por el Lic. Daniela Verdugo Mejia, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDATARIO"; al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL ARRENDADOR":

a). - Que desea celebrar el presente Contrato con "EL ARRENDATARIO" a fin de otorgarle en arrendamiento el uso o goce temporal de **LOCAL COMERCIAL** identificados con el número 781 Sur de la calle Niños Héroes, en la Ciudad de Los Mochis, Sinaloa.

b). - que es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de la república mexicana, según se acredita con ser una sociedad constituida según escritura no. 8,394, volumen XXVII, fecha 01 de julio de 2010, ante la fe del Lic. Arturo duarte Garcia, notario público número 165, con ejercicio y residencia en la ciudad de los Mochis, Sinaloa, con numero de permiso por la S.R.E. no. 2502123, debidamente registrada bajo la inscripción número 40 del libro número 1799 con fecha 30 de agosto de 2010.

c). - Que, conforme a lo previsto en su objeto social, se encuentra debidamente facultada para celebrar el presente Contrato.

D). - QUE acredita su representación legal con el testimonio de la escritura no. 8,394, volumen XXVII, fecha 01 de julio de 2010, ante la fe del Lic. Arturo duarte Garcia, notario público número 165, con ejercicio y residencia en la ciudad de los Mochis, Sinaloa, con numero de permiso por la S.R.E. no. 2502123, debidamente registrada bajo la inscripción número 40 del libro número 1799 con fecha 30 de agosto de 2010.

II.- Declara "EL ARRENDATARIO":

a). - Que conoce el INMUEBLE, su forma de operación, así como las necesidades de conservación, especificaciones, que deben emplearse en el uso del mismo y que desea celebrar el presente Contrato a fin de utilizar el INMUEBLE conforme a lo estipulado más adelante.

b). - Que cuenta con facultades legales suficientes para celebrar este Contrato.

EXPUESTO LO ANTERIOR, las partes se reconocen mutuamente el carácter y personalidad con que comparecen y convienen en otorgar las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO. Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, "EL ARRENDADOR" da a "EL ARRENDATARIO" y éste con ese carácter toma en arrendamiento el INMUEBLE.

"EL ARRENDADOR" entrega en este acto a "EL ARRENDATARIO" la posesión del INMUEBLE y "EL ARRENDATARIO" lo recibe a su entera satisfacción y en buenas condiciones de uso.

Contrato de Arrendamiento

SEGUNDA. USO Y DESTINO DEL INMUEBLE. "EL ARRENDATARIO" se compromete a destinar el INMUEBLE exclusivamente para uso para el que fue diseñado y construido.

"EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" los daños y perjuicios que se lleguen a ocasionar al INMUEBLE con motivo del incumplimiento de las obligaciones de "EL ARRENDATARIO" conforme a la presente cláusula.

TERCERA. RENTA / LUGAR Y FORMA DE PAGO. Durante la vigencia del presente Contrato, "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta mensual del INMUEBLE, la cantidad de \$11,823.88 (Son: once mil ochocientos veinte tres pesos 88/100 M.N.) con IVA incluido pagaderos en mensualidades adelantadas dentro de los 5 (CINCO) primeros días de cada mes.

"EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" el importe de la renta mediante Efectivo Cheque o Transferencia Electrónica, obligándose "EL ARRENDADOR" a expedir los comprobantes correspondientes que reúnan los requisitos que establezcan las leyes fiscales aplicables.

La renta se causará por meses naturales y deberá ser cubierta en su totalidad por "EL ARRENDATARIO" aún cuando el INMUEBLE sea ocupado por lapsos menores a un mes.

"EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta en ningún caso, bajo ningún título judicial o extrajudicial.

CUARTA. INCREMENTO DE LA RENTA. Una vez transcurrido el tiempo de vigencia forzosa del presente Contrato y, en caso de que ambas partes decidan prorrogarlo, la renta se incrementará en el mismo porcentaje de inflación que anualmente publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el Diario Oficial de la Federación con relación al Índice Nacional de Precios al Consumidor, correspondiente al año inmediato anterior.

QUINTA. VIGENCIA. El presente Contrato de Arrendamiento estará en vigor por un plazo de 1 (UN) año forzoso para ambas partes, contado a partir de la fecha de firma del mismo, pudiéndose prorrogar de común acuerdo por ambas partes.

SEXTA. SUBARRIENDO. Le es expresamente prohibido a "EL ARRENDATARIO" subarrendar parcial o totalmente el INMUEBLE, así como ceder o traspasar en forma alguna los derechos derivados del presente Contrato, sin el previo consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR".

SÉPTIMA. CONSERVACION DEL INMUEBLE. "EL ARRENDATARIO" se obliga a conservar el INMUEBLE en perfecto estado de funcionamiento durante la vigencia del presente Contrato, a no gravarlo en ninguna forma y a dar aviso a "EL ARRENDADOR" de cualquier embargo, huelga o procedimiento judicial o administrativo, por medio del cual se vea afectado el INMUEBLE, a fin de que "EL ARRENDADOR" haga valer sus derechos en la vía y forma que sus intereses convengan.

OCTAVA. ADAPTACIONES Y REPARACIONES. "EL ARRENDATARIO" podrá llevar a cabo todas las reparaciones y / o adaptaciones menores al INMUEBLE, entendiéndose por "reparaciones y/o adaptaciones menores" aquellas que sean indispensables para el funcionamiento normal de el INMUEBLE.

"EL ARRENDADOR" no se hará responsable por daños que sufriera "EL INMUEBLE" por el uso de "EL ARRENDATARIO" en Puertas, Ventanas, Muebles Sanitarios y sus Accesorios, Contactos Eléctricos, Lámparas, Drenajes, Etc., Etc. Por lo que las reparaciones correrán a cargo de "EL ARRENDATARIO".

Contrato de Arrendamiento

"EL ARRENDADOR" no se hará responsable por daños que sufriera "EL INMUEBLE" por el uso de "EL ARRENDATARIO" en Puertas, Ventanas, Muebles Sanitarios y sus Accesorios, Contactos Eléctricos, Lámparas, Drenajes, Etc., Etc. Por lo que las reparaciones correrán a cargo de "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDADOR" no se hará responsable por reparaciones derivadas de daños ocasionados por robo o intentos de robo que sufra "EL INMUEBLE" objeto de este contrato.

NOVENA. GASTOS E IMPUESTOS. Además del pago de la renta, será por cuenta de "EL ARRENDATARIO" el pago de los siguientes conceptos:

- 1) La contratación y pago de los recibos de uso de las líneas telefónicas necesarias para realizar sus actividades.
- 2) Los derechos por suministro de energía eléctrica necesaria para realizar sus actividades.
- 3) Los derechos por servicio de agua que consuman el INMUEBLE.

DECIMA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Adicional a lo establecido en el cuerpo del presente Contrato y en la legislación aplicable, será obligación de "EL ARRENDADOR":

- I. Entregar el INMUEBLE en buenas condiciones, en estado de servir conforme al uso al que está destinado y libre de gravámenes y limitaciones de uso;
- II. No cambiar la forma de el INMUEBLE ni perturbar su uso, salvo que requiera de adaptaciones o construcciones necesarias, las cuales serán a costa de "EL ARRENDADOR".
- III. Responder de los daños y perjuicios que sufran "EL ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del INMUEBLE, anteriores al arrendamiento.

Por su parte, serán obligaciones de "EL ARRENDATARIO", además de las establecidas en el cuerpo del presente contrato y en la legislación aplicable, las siguientes:

- I. Dar aviso a "EL ARRENDADOR" de las adaptaciones necesarias que se requieran.
- II. Hacer las adaptaciones y los gastos de mantenimiento derivados del adecuado uso que se le dé al INMUEBLE.
- III. Devolver el INMUEBLE al término del Contrato, en las condiciones en que la recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.
- IV. Poner en conocimiento de "EL ARRENDADOR" cualquier acto o hecho que lesione o pueda ocasionar un daño al INMUEBLE.

DECIMA PRIMERA. TERMINACION ANTICIPADA. Ambas partes acuerdan que, en caso de que "EL ARRENDATARIO" decida dar por terminada anticipadamente el presente Contrato, cualquiera que sea la causa, "EL ARRENDATARIO" deberá acudir al domicilio de "EL ARRENDADOR" para obtener su

Contrato de Arrendamiento

conformidad, en su caso, o de quién sus derechos representen, recabando sus firmas y las constancias de finiquito correspondientes, ya que, en caso contrario, el arrendamiento material de presente Contrato seguirá produciendo todos sus efectos.

DECIMA SEGUNDA. RESCISION. Serán causas de rescisión del presente Contrato, además de las previstas en la Ley y en el presente Contrato, las siguientes: (a) La falta de pago de dos (2) o más mensualidades de renta durante la vigencia del presente Contrato; (b) Que "EL ARRENDATARIO" subarriende en todo o en parte el INMUEBLE sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR"; (c) En caso de que "EL ARRENDADOR" no entregue y/o no mantenga el INMUEBLE en las condiciones pactadas; (d) En caso de incumplimiento por cualquiera de las partes a sus obligaciones; y (e) En caso de que se inicie procesos ya sea disolución, liquidación o concurso de cualquiera de las partes.

DECIMA TERCERA. DEVOLUCION DEL INMUEBLE. A la fecha de terminación del presente Contrato o, en su caso, de sus prórrogas, "EL ARRENDATARIO" contará con un plazo de 2 (DOS) meses para entregar el INMUEBLE en el lugar que la ARRENDADOR le indique, en el mismo estado en que la recibió, salvo por desgaste derivado del uso formal del propio INMUEBLE y de las adaptaciones permanentes efectuadas sobre el mismo.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" deba devolver el INMUEBLE a "EL ARRENDADOR" y no lo haga en términos de la presente cláusula, "EL ARRENDATARIO" acepta pagar una pena convencional por cada mes o fracción de mes dure el incumplimiento, consistente en una suma igual al monto de la renta que corresponda a cada mes en que continué en incumplimiento o, en caso de que el incumplimiento sea menor a un mes, la parte proporcional de la pena.

Lo anterior será aplicable salvo que por escrito se convenga o se firme un nuevo Contrato o cualquier otro convenio que dé término a esta situación de incumplimiento.

DECIMA CUARTA. DEFECTOS Y VICIOS OCULTOS. "EL ARRENDADOR" está obligada a responder de los vicios o defectos ocultos de el INMUEBLE que impidan su uso, aún cuando "EL ARRENDADOR" no tuviere conocimiento de ellos o los mismos hubiesen sobrevenido durante la vigencia del presente Contrato, por causas no imputables a "EL ARRENDATARIO", quien podrá pedir la disminución de la renta o la rescisión del presente Contrato, salvo que "EL ARRENDADOR" pruebe que "EL ARRENDATARIO" tuvo conocimiento de los vicios o defectos de el INMUEBLE antes de celebrar el presente Contrato.

DECIMA QUINTA. CESION, ACUERDO TOTAL Y MODIFICACIONES AL CONTRATO. "EL ARRENDATARIO" estará facultada para subarrendar, traspasar o ceder el uso de el INMUEBLE o los derechos que le otorga este Contrato, mediante consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", el cual no podrá negarse sin que medie causa justificada.

DECIMA SEXTA. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES. Para los efectos de este Contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

"EL ARRENDADOR":

"EL ARRENDATARIO": Ruperto L. Paliza No. 568 sur, Esq. Ignacio Ramírez Col. Miguel Alemán, C. P. 80200, Culiacán, Sinaloa


Página 4 de 5



Contrato de Arrendamiento

Todos los avisos y notificaciones de cualquier tipo que bajo el presente Contrato deban darse las partes, serán por escrito y se considerarán como debidamente dados cuando sean entregados en persona o 3 (TRES) días hábiles después de su envío por correo pagado y certificado o registrado con el acuse de recibo, o enviado por fax y confirmado por correo certificado o registrado,

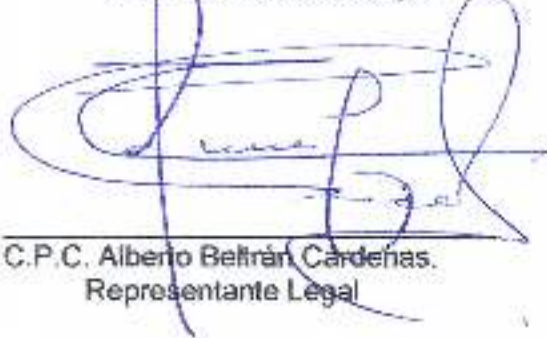
En caso de cambio de domicilio de cualquiera de las partes, ésta deberá notificar a la otra parte el nuevo domicilio dentro de los 5 (CINCO) días naturales siguientes a la fecha en que se lleve a cabo el cambio, de otro modo, los avisos y notificaciones de cualquier tipo dirigidas al último domicilio indicado, serán legalmente válidas.

DECIMA SEPTIMA. ENCABEZADOS. Los encabezados de las cláusulas de este Contrato se incluyen únicamente para facilitar la referencia a las mismas y no forman parte de este Contrato para cualquier otro fin.

DECIMA OCTAVA. LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES. Para dirimir cualquier controversia suscitada con motivo de la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente Contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del orden común de la Ciudad de México, Distrito Federal y renuncian expresamente a la jurisdicción y competencia de cualquier otro tribunal que por razón de sus domicilios presentes y/o futuros o por cualquier otra causa, pudiere corresponderles.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR y enteradas las partes de las obligaciones que asumen conforme al presente Contrato, se manifestaron conformes con su contenido ratificándolo en todas sus partes y firmando conjuntamente con los testigos que abajo se mencionan por duplicado, en la Ciudad de Los Mochis, Municipio de Ahome, Estado de Sinaloa, al 01 del mes de enero del año 2019.

Por "EL ARRENDADOR"



C.P.C. Alberto Beltrán Cárdenas.
Representante Legal

Por: "EL ARRENDATARIO"



Lic. Daniela Verdugo Mejía
Representante Legal

TESTIGOS



Lic. Ananí Rendón Camacho



Lic. Aracely Cota Valdez

Contrato de Arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRA POR UNA PARTE Malka Bienes raíces, S. de R.L. de C.V. representada en este acto por el C.P.C. Alberto Beltrán Cárdenas; a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR", y por la otra el (la) Comisión Estatal De Derechos Humanos Representada en este acto por el Lic. Daniela Verdugo Mejía, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDATARIO"; al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL ARRENDADOR":

a). - Que desea celebrar el presente Contrato con "EL ARRENDATARIO" a fin de otorgarle en arrendamiento el uso o goce temporal de **LOCAL COMERCIAL** identificados con el número 781 Sur de la calle Niños Héroes, en la Ciudad de Los Mochis, Sinaloa.

b). - que es una sociedad mercantil debidamente constituida de conformidad con las leyes de la república mexicana, según se acredita con ser una sociedad constituida según escritura no. 8,394, volumen XXVII, fecha 01 de julio de 2010, ante la fe del Lic. Arturo duarte Garcia, notario público número 165, con ejercicio y residencia en la ciudad de los Mochis, Sinaloa, con numero de permiso por la S.R.E. no. 2502123, debidamente registrada bajo la inscripción número 40 del libro número 1799 con fecha 30 de agosto de 2010.

c). - Que, conforme a lo previsto en su objeto social, se encuentra debidamente facultada para celebrar el presente Contrato.

D). - QUE acredita su representación legal con el testimonio de la escritura no. 8,394, volumen XXVII, fecha 01 de julio de 2010, ante la fe del Lic. Arturo duarte Garcia, notario público número 165, con ejercicio y residencia en la ciudad de los Mochis, Sinaloa, con numero de permiso por la S.R.E. no. 2502123, debidamente registrada bajo la inscripción número 40 del libro número 1799 con fecha 30 de agosto de 2010.

II.- Declara "EL ARRENDATARIO":

a). - Que conoce el INMUEBLE, su forma de operación, así como las necesidades de conservación, especificaciones, que deben emplearse en el uso del mismo y que desea celebrar el presente Contrato a fin de utilizar el INMUEBLE conforme a lo estipulado más adelante.

b). - Que cuenta con facultades legales suficientes para celebrar este Contrato.

EXPUESTO LO ANTERIOR, las partes se reconocen mutuamente el carácter y personalidad con que comparecen y convienen en otorgar las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO. Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, "EL ARRENDADOR" da a "EL ARRENDATARIO" y éste con ese carácter toma en arrendamiento el INMUEBLE.

"EL ARRENDADOR" entrega en este acto a "EL ARRENDATARIO" la posesión del INMUEBLE y "EL ARRENDATARIO" lo recibe a su entera satisfacción y en buenas condiciones de uso.

Contrato de Arrendamiento

SEGUNDA. USO Y DESTINO DEL INMUEBLE. "EL ARRENDATARIO" se compromete a destinar el INMUEBLE exclusivamente para uso para el que fue diseñado y construido.

"EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" los daños y perjuicios que se lleguen a ocasionar al INMUEBLE con motivo del incumplimiento de las obligaciones de "EL ARRENDATARIO" conforme a la presente cláusula.

TERCERA. RENTA / LUGAR Y FORMA DE PAGO. Durante la vigencia del presente Contrato, "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta mensual del INMUEBLE, la cantidad de \$11,823.88 (Son: once mil ochocientos veinte tres pesos 88/100 M.N.) con IVA incluido pagaderos en mensualidades adelantadas dentro de los 5 (CINCO) primeros días de cada mes.

"EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" el importe de la renta mediante Efectivo Cheque o Transferencia Electrónica, obligándose "EL ARRENDADOR" a expedir los comprobantes correspondientes que reúnan los requisitos que establezcan las leyes fiscales aplicables.

La renta se causará por meses naturales y deberá ser cubierta en su totalidad por "EL ARRENDATARIO" aún cuando el INMUEBLE sea ocupado por lapsos menores a un mes.

"EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta en ningún caso, bajo ningún título judicial o extrajudicial.

CUARTA. INCREMENTO DE LA RENTA. Una vez transcurrido el tiempo de vigencia forzosa del presente Contrato y, en caso de que ambas partes decidan prorrogarlo, la renta se incrementará en el mismo porcentaje de inflación que anualmente publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el Diario Oficial de la Federación con relación al Índice Nacional de Precios al Consumidor, correspondiente al año inmediato anterior.

QUINTA. VIGENCIA. El presente Contrato de Arrendamiento estará en vigor por un plazo de 1 (UN) año forzoso para ambas partes, contado a partir de la fecha de firma del mismo, pudiéndose prorrogar de común acuerdo por ambas partes.

SEXTA. SUBARRIENDO. Le es expresamente prohibido a "EL ARRENDATARIO" subarrendar parcial o totalmente el INMUEBLE, así como ceder o traspasar en forma alguna los derechos derivados del presente Contrato, sin el previo consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR".

SÉPTIMA. CONSERVACION DEL INMUEBLE. "EL ARRENDATARIO" se obliga a conservar el INMUEBLE en perfecto estado de funcionamiento durante la vigencia del presente Contrato, a no gravarlo en ninguna forma y a dar aviso a "EL ARRENDADOR" de cualquier embargo, huelga o procedimiento judicial o administrativo, por medio del cual se vea afectado el INMUEBLE, a fin de que "EL ARRENDADOR" haga valer sus derechos en la vía y forma que sus intereses convengan.

OCTAVA. ADAPTACIONES Y REPARACIONES. "EL ARRENDATARIO" podrá llevar a cabo todas las reparaciones y / o adaptaciones menores al INMUEBLE, entendiéndose por "reparaciones y/o adaptaciones menores" aquellas que sean indispensables para el funcionamiento normal de el INMUEBLE.

"EL ARRENDADOR" no se hará responsable por daños que sufiere "EL INMUEBLE" por el uso de "EL ARRENDATARIO" en Puertas, Ventanas, Muebles Sanitarios y sus Accesorios, Contactos Eléctricos, Lámparas, Drenajes, Etc., Etc. Por lo que las reparaciones correrán a cargo de "EL ARRENDATARIO".

Contrato de Arrendamiento

"EL ARRENDADOR" no se hará responsable por daños que sufriera "EL INMUEBLE" por el uso de "EL ARRENDATARIO" en Puertas, Ventanas, Muebles Sanitarios y sus Accesorios, Contactos Eléctricos, Lámparas, Drenajes, Etc., Etc. Por lo que las reparaciones correrán a cargo de "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDADOR" no se hará responsable por reparaciones derivadas de daños ocasionados por robo o intentos de robo que sufra "EL INMUEBLE" objeto de este contrato.

NOVENA. GASTOS E IMPUESTOS. Además del pago de la renta, será por cuenta de "EL ARRENDATARIO" el pago de los siguientes conceptos:

- 1) La contratación y pago de los recibos de uso de las líneas telefónicas necesarias para realizar sus actividades.
- 2) Los derechos por suministro de energía eléctrica necesaria para realizar sus actividades.
- 3) Los derechos por servicio de agua que consuman el INMUEBLE.

DECIMA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Adicional a lo establecido en el cuerpo del presente Contrato y en la legislación aplicable, será obligación de "EL ARRENDADOR":

- I. Entregar el INMUEBLE en buenas condiciones, en estado de servir conforme al uso al que está destinado y libre de gravámenes y limitaciones de uso,
- II. No cambiar la forma de el INMUEBLE ni perturbar su uso, salvo que requiera de adaptaciones o construcciones necesarias, las cuales serán a costa de "EL ARRENDADOR".
- III. Responder de los daños y perjuicios que sufran "EL ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del INMUEBLE. anteriores al arrendamiento.

Por su parte, serán obligaciones de "EL ARRENDATARIO", además de las establecidas en el cuerpo del presente contrato y en la legislación aplicable, las siguientes:

- I. Dar aviso a "EL ARRENDADOR" de las adaptaciones necesarias que se requieran.
- II. Hacer las adaptaciones y los gastos de mantenimiento derivados del adecuado uso que se le dé al INMUEBLE.
- III. Devolver el INMUEBLE al término del Contrato, en las condiciones en que la recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.
- IV. Poner en conocimiento de "EL ARRENDADOR" cualquier acto o hecho que lesione o pueda ocasionar un daño al INMUEBLE.

DECIMA PRIMERA. TERMINACION ANTICIPADA. Ambas partes acuerdan que, en caso de que "EL ARRENDATARIO" decida dar por terminada anticipadamente el presente Contrato, cualquiera que sea la causa, "EL ARRENDATARIO" deberá acudir al domicilio de "EL ARRENDADOR" para obtener su

Página 3 de 5

Contrato de Arrendamiento

conformidad, en su caso, o de quién sus derechos representen, recabando sus firmas y las constancias de finiquito correspondientes, ya que, en caso contrario, el arrendamiento material de presente Contrato seguirá produciendo todos sus efectos.

DECIMA SEGUNDA. RESCISIÓN. Serán causas de rescisión del presente Contrato, además de las previstas en la Ley y en el presente Contrato, las siguientes: (a) La falta de pago de dos (2) o más mensualidades de renta durante la vigencia del presente Contrato; (b) Que "EL ARRENDATARIO" subarriende en todo o en parte el INMUEBLE sin el consentimiento de "EL ARRENDADOR"; (c) En caso de que "EL ARRENDADOR" no entregue y/o no mantenga el INMUEBLE en las condiciones pactadas; (d) En caso de incumplimiento por cualquiera de las partes a sus obligaciones; y (e) En caso de que se inicie procesos ya sea disolución, liquidación o concurso de cualquiera de las partes.

DECIMA TERCERA. DEVOLUCION DEL INMUEBLE. A la fecha de terminación del presente Contrato o, en su caso, de sus prórrogas, "EL ARRENDATARIO" contará con un plazo de 2 (DOS) meses para entregar el INMUEBLE en el lugar que la ARRENDADOR le indique, en el mismo estado en que la recibió, salvo por desgaste derivado del uso formal del propio INMUEBLE y de las adaptaciones permanentes efectuadas sobre el mismo.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" deba devolver el INMUEBLE a "EL ARRENDADOR" y no lo haga en términos de la presente cláusula, "EL ARRENDATARIO" acepta pagar una pena convencional por cada mes o fracción de mes dure el incumplimiento, consistente en una suma igual al monto de la renta que corresponda a cada mes en que continúe en incumplimiento o, en caso de que el incumplimiento sea menor a un mes, la parte proporcional de la pena.

Lo anterior será aplicable salvo que por escrito se convenga o se firme un nuevo Contrato o cualquier otro convenio que dé término a esta situación de incumplimiento.

DECIMA CUARTA. DEFECTOS Y VICIOS OCULTOS. "EL ARRENDADOR" está obligada a responder de los vicios o defectos ocultos de el INMUEBLE que impidan su uso, aún cuando "EL ARRENDADOR" no tuviere conocimiento de ellos o los mismos hubiesen sobrevenido durante la vigencia del presente Contrato, por causas no imputables a "EL ARRENDATARIO", quien podrá pedir la disminución de la renta o la rescisión del presente Contrato, salvo que "EL ARRENDADOR" pruebe que "EL ARRENDATARIO" tuvo conocimiento de los vicios o defectos de el INMUEBLE antes de celebrar el presente Contrato.

DECIMA QUINTA. CESION, ACUERDO TOTAL Y MODIFICACIONES AL CONTRATO. "EL ARRENDATARIO" estará facultada para subarrendar, traspasar o ceder el uso de el INMUEBLE o los derechos que le otorga este Contrato, mediante consentimiento previo y por escrito de "EL ARRENDADOR", el cual no podrá negarse sin que medie causa justificada.

DECIMA SEXTA. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES. Para los efectos de este Contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

"EL ARRENDADOR":

"EL ARRENDATARIO": Ruperto L. Paliza No. 566 sur, Esq. Ignacio Ramirez Col. Miguel Alemán, C. P. 80200, Culiacán, Sinaloa

Contrato de Arrendamiento

Todos los avisos y notificaciones de cualquier tipo que bajo el presente Contrato deban darse las partes, serán por escrito y se considerarán como debidamente dados cuando sean entregados en persona o 3 (TRES) días hábiles después de su envío por correo pagado y certificado o registrado con el acuse de recibo, o enviado por fax y confirmado por correo certificado o registrado.

En caso de cambio de domicilio de cualquiera de las partes, ésta deberá notificar a la otra parte el nuevo domicilio dentro de los 5 (CINCO) días naturales siguientes a la fecha en que se lleve a cabo el cambio, de otro modo, los avisos y notificaciones de cualquier tipo dirigidas al último domicilio indicado, serán legalmente válidas.

DECIMA SEPTIMA. ENCABEZADOS. Los encabezados de las cláusulas de este Contrato se incluyan únicamente para facilitar la referencia a las mismas y no forman parte de este Contrato para cualquier otro fin.

DECIMA OCTAVA. LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES. Para dirimir cualquier controversia suscitada con motivo de la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente Contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del orden común de la Ciudad de México, Distrito Federal y renuncian expresamente a la jurisdicción y competencia de cualquier otro tribunal que por razón de sus domicilios presentes y/o futuros o por cualquier otra causa, pudiere corresponderles.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR y enteradas las partes de las obligaciones que asumen conforme al presente Contrato, se manifestaron conformes con su contenido ratificándolo en todas sus partes y firmando conjuntamente con los testigos que abajo se mencionan por duplicado, en la Ciudad de Los Mochis, Municipio de Ahome, Estado de Sinaloa, al 01 del mes de enero del año 2019.

Por: "EL ARRENDADOR"

C.P.C. Alberto Beltrán Cárdenas.
Representante Legal

Por: "EL ARRENDATARIO"

Lic. Daniela Verdugo Mejía
Representante Legal

TESTIGOS

Lic. Anehi Rendón Damacho

Lic. Aracely Cota Valdez