




COMISIÓN ESTATAL DE LOS  
DERECHOS HUMANOS  
S I N A L O A

## LISTADO DE DATOS TESTADOS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 149, 160, 165 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sinaloa, así como el artículo 4 fracción XI de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Sinaloa, se testaron los siguientes datos en el presente contrato de arrendamiento, por clasificarse como confidenciales:

 COMISIÓN ESTATAL DE LOS DERECHOS HUMANOS S I N A L O A	Área responsable	Dirección de Administración
	Datos testados	-Número de cuenta bancaria -Número de clabe interbancaria

Se acompaña a este documento la resolución de confidencialidad emitida por el Comité de Transparencia de esta Comisión Estatal de los Derechos Humanos de Sinaloa.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato de arrendamiento que celebran por una parte el señor el Sr. **José Ignacio Lizárraga Pérez**, quien se encuentra legitimado para otorgar en arrendamiento, a quien en lo sucesivo se le denominará "**El Arrendador**" con domicilio en Avenida Cruz Lizárraga número 504, colonia Ferrocarrilera, Mazatlán Sinaloa y por la otra parte la **Comisión Estatal de los Derechos Humanos de Sinaloa**, representada por la **Lic. Daniela Verdugo Mejía**, 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) Ser una persona física, con giro de arrendador de inmuebles, misma que está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave LIPI4906269J1 señalando como domicilio legal/fiscal para efectos de este contrato el ubicado en Avenida Cruz Lizárraga número 504, colonia Ferrocarrilera, Mazatlán Sinaloa.
- B) Ser legítimo propietario del inmueble ubicado en Calle Ramón López Alvarado Número 329 del Fraccionamiento Tellería de esta ciudad de Mazatlán, en lo sucesivo "**El Inmueble**", mismo que constituye el objeto del presente contrato.

**Segunda:** Declara El Arrendatario a través de su apoderado general, lo siguiente:

- A) Ser una Organismo Público Autónomo constitucional, debidamente constituido conforme a las leyes de la República Mexicana.
- B) Que su apoderada 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**.

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** El Arrendador entrega en arrendamiento una finca (un local comercial) de su propiedad ubicada en Calle Ramón López Alvarado



número 329 del Fraccionamiento Tellería de esta ciudad de Mazatlán, a la **Comisión Estatal de los Derechos Humanos de Sinaloa.**

El arrendatario se obliga a mantener visible el número del domicilio en todo momento, sin necesidad de que el arrendador lo tenga que fijar o pintar.

**SEGUNDA. Término del arrendamiento.** El término del arrendamiento será de tres años (con la posibilidad de un año de prórroga), contados a partir de la fecha del presente contrato que principia el 01 de Mayo de 2023, y termina el día 30 de Abril de 2027, incluido dentro de ese plazo el año adicional de prórroga, si el arrendatario está al corriente de sus obligaciones.

**TERCERA. Precio del arrendamiento actual y futuro.** El arrendatario se obliga a pagar al arrendador, una renta mensual de \$9,560.68 (Nueve mil quinientos sesenta pesos 68/100 Moneda Nacional), durante el primer año de vigencia de este contrato, pagando en adición al importe de la renta (actual y futura), el impuesto al valor agregado (IVA) menos las retenciones correspondientes.

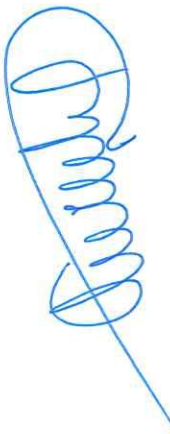
El precio de la renta se incrementará anualmente. Dicho incremento se verificará sin necesidad de requerimiento previo por parte del arrendador hacia el arrendatario, precisamente el día 01 de Mayo, de cada año.

El incremento anual tomará como base, el índice nacional de precios al consumidor o la tasa de inflación que hacen pública el INEGI y Banco de México mensualmente en sus páginas de internet o en los distintos medios de comunicación impresos o electrónicos.

El arrendatario queda formalmente obligado a verificar sin necesidad de requerimiento alguno los cálculos relativos a la obtención de la cantidad líquida que por concepto de nuevo precio de la renta deberá pagar, dado que conoce la base que servirá de cálculo para dicha liquidación.

En caso de morosidad no justificada, es decir, cuando el inquilino se atrase dos o más meses en el pago de la renta en cualquiera de los años contemplados en el contrato (o incluso en su prolongación por tiempo indefinido), el arrendador, estará en su derecho de aplicar un aumento de hasta (20%) adicional al índice inflacionario anual que sirve como base para calcular la renta del año siguiente en que se registró el atraso.

Esta cláusula es válida en la totalidad de sus puntos si se extiende la vigencia de éste contrato más allá del término del arrendamiento pactado por ambas partes.



**CUARTA. Renovación del contrato.** En caso de que el arrendatario desee renovar el contrato después de los cuatro años de vigencia posible, entonces se incrementará la renta no solo en el porcentaje de inflación determinado por el índice anual de precios de INEGI/Banco de México, sino que se le podrán sumar hasta cuatro puntos porcentuales adicionales como máximo y como mínimo un solo punto porcentual (en términos reales) a dicha renta, dependiendo de lo que negocien ambas partes.

Este proceso se repetirá cada cuatro años. Ésta cláusula es negociable cuando el inquilino en cuestión ha cumplido cabalmente con todas las obligaciones del contrato y sea capaz de demostrar con argumentos objetivos y sujetos a demostración fehaciente la legitimidad de su reclamo. A su vez, el arrendador tendrá oportunidad de argumentar lo que corresponda a su posición. La política del arrendador es promover éste contrato a largo plazo en beneficio de ambas partes sin perjudicar a terceros.

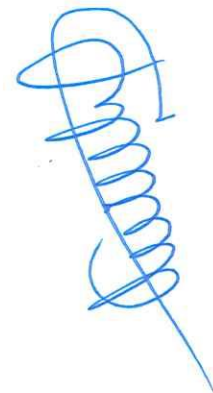
**QUINTA. Forma de pago de la renta.** El arrendatario pagará el precio mensual del arrendamiento por adelantado dentro de los primeros diez días de cada mes, en el domicilio del arrendador, ubicado en Av. Cruz Lizárraga # 504, Colonia Ferrocarrilera, de ésta ciudad de Mazatlán, Sinaloa.

La renta también podrá ser pagada a través de transferencia o depósito bancario en una cuenta especialmente designada por el arrendador. Dicho depósito o transferencia, se tiene que realizar en los primeros diez días de cada mes tal como se estipula en el primer párrafo de ésta cláusula.

La cuenta designada por el arrendador es la número: \_\_\_\_\_ con clave interbancaria \_\_\_\_\_, de la institución bancaria Banorte, a nombre del arrendador.

**SEXTA. Uso y destino del inmueble.** El inmueble objeto de éste contrato será destinado por el arrendatario exclusivamente para: Oficinas administrativas, el susodicho arrendatario se obliga a no destinar el inmueble a ningún otro fin que el manifestado inicialmente.

**SÉPTIMA. Mejoras al inmueble materia del contrato.** El arrendatario no podrá realizar ninguna mejora o modificación al inmueble materia de este contrato, que no sea previamente aprobada (autorizada) por escrito y con el debido sustento técnico y documental (proyectos, fotografías, planos, estudios, presupuestos) que requiera la obra.



En caso de incumplimiento de ésta condición, el arrendatario estará obligado formalmente a reponer las cosas (las condiciones materiales del inmueble) al estado normal que guardaban con anterioridad a las mejoras realizadas o construcciones añadidas (en caso de así requerirlo el arrendador) y el costo financiero y legal correrá totalmente por cuenta del arrendatario.

El arrendador, a su vez, en caso de aceptar alguna reforma o modificación material al local, no tendrá ninguna obligación de compensar en renta o pagar en dinero al arrendatario por dichas reformas o modificaciones, las cuáles quedaran en beneficio del arrendador, si así lo decidiera éste último.

**OCTAVA. Mantenimiento del inmueble.** El arrendatario se obliga a mantener el inmueble materia de éste contrato en condiciones razonables de limpieza y conservación, obligándose al pago de los gastos que sean necesarios para cumplir con dicha obligación.

**NOVENA. Substancias ilícitas (drogas);** sustancias químicas o tóxicas; materiales y objetos inflamables; y todo tipo de materiales peligrosos para la salud de las personas y la integridad física del inmueble.

El arrendatario acepta que no podrá producir, distribuir, almacenar, poseer, custodiar, comercializar o conservar en ningún momento y bajo ningún pretexto, dentro del inmueble arrendado, ninguna de las sustancias o materiales ya nombrados.

Con respecto a las sustancias de carácter ilícito (narcóticos) y dado que violan nuestro marco legal municipal, estatal y federal serán motivo de inmediata causa de rescisión del contrato y de dar aviso o notificación a las autoridades competentes.

Con respecto al incumplimiento de las otras prohibiciones, también serán motivo de rescisión del contrato si el arrendatario no tiene una justificación válida.

**DÉCIMA. Suministro de energía eléctrica, agua y servicio telefónico o internet, asimismo la instalación de alarmas o servicios de vigilancia o seguridad correrán por cuenta del arrendatario.** El arrendatario deberá contratar por separado y pagar por su cuenta y riesgo dichos servicios. El arrendador no tiene ninguna obligación de proporcionar dichos servicios ni se hace responsable de las consecuencias de no tenerlos.



**DÉCIMA PRIMERA. Otras condiciones indispensables.** Ambas partes han convenido que son condiciones indispensables del presente contrato y sin las cuales éste no se celebraría, las siguientes:

1) El arrendatario no podrá instalar, fijar, o pintar, en la fachada del inmueble objeto de éste contrato, ningún anuncio comercial, aviso, letrero, signo o señal de cualquier índole sin obtener previamente el permiso por escrito del arrendador, con excepción hecha del número del domicilio y la identificación institucional del Arrendatario. No se trata de prohibir por prohibir, sino que los anuncios guarden las proporciones justas y adecuadas, mantengan un orden de conjunto y una cierta armonía estética y arquitectónica. Por otro lado, el arrendador está en la mejor disposición de negociar y aprobar el uso de los techos y otros espacios del inmueble para colocar anuncios, antenas, sistemas de iluminación o cualquier tipo de aparato que beneficie la operación comercial y/o institucional del arrendatario.

2) En ningún caso el arrendatario utilizará el inmueble arrendado para taller de ningún tipo o almacenar maquinaria o equipo pesado, comprometiéndose a utilizar el inmueble exclusivamente para el uso y destino pactado en éste contrato.

3) El arrendatario no podrá hacer uso del techo o azotea del inmueble arrendado, en ninguna forma posible con excepción de darle el mantenimiento adecuado y la fijación de los aparatos para el sistema de aire acondicionado.

4) Será obligación del arrendatario mantener la posesión del inmueble arrendado durante todo el tiempo de vigencia del contrato e impedir que cualquier tercero tenga la posesión del mismo.

5) El arrendatario no podrá sub-arrendar, traspasar, o ceder en forma alguna el inmueble arrendado, ni parcial ni totalmente, ni los derechos derivados de éste contrato, comprometiéndose a impedir el uso del inmueble por parte de terceros. En caso de demostrarse un sub-arriendo, traspaso, o cualquier forma de cesión de derechos sobre la propiedad por parte del arrendatario a un tercero, la renta se triplicará automáticamente.

6) El arrendador no será responsable de los daños o perjuicios que se causen al mobiliario, mercancía u objetos de diversa índole propiedad del arrendatario y que se encuentren en el interior del inmueble arrendado



por accidentes imprevistos o circunstanciales, desastres naturales o en general causas de fuerza mayor. Tampoco tendrá ninguna responsabilidad el arrendador, por daños o perjuicios causados por filtraciones, goteras o derrumbes, ya que el arrendatario expresamente acepta que será por su cuenta el mantenimiento de los techos y paredes del inmueble, durante todo el tiempo que permanezca en su posesión. De igual forma acepta el arrendatario que será su responsabilidad el pago de todas las reparaciones y gastos de conservación de las instalaciones eléctricas e hidráulicas del inmueble, los muebles de baño, resumideros, drenes, pisos, drenajes, tuberías, bajantes, llaves de agua, puertas y cristales. De principal importancia es la conservación de los marcos de aluminio y sus respectivos cristales que conforman la fachada de cristal del local.

**DÉCIMA SEGUNDA.** El arrendatario pagará al arrendador el importe de los gastos, costes y honorarios que se devengan por causa imputable al propio arrendatario, sea necesario que el arrendador promueva algún procedimiento judicial para exigir el cumplimiento de cualquier obligación establecida en este contrato y a cargo del arrendatario, o bien, en caso de que sea necesario exigir judicialmente la desocupación del inmueble arrendado, por negarse el arrendatario a desocuparlo a pesar de que hayan terminado los plazos y prórrogas establecidas por la ley.

**DÉCIMA TERCERA. Condiciones para la terminación del contrato.** Ambas partes convienen que al terminar el contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá entregar físicamente el inmueble arrendado únicamente al arrendador y en las mismas condiciones de conservación y buen estado en que lo recibió. En consecuencia, el arrendatario se obliga incondicionalmente a pagar el costo de las reparaciones que el arrendador se vea obligado a realizar en la finca. No se aceptará la entrega física del inmueble sin tener un acuerdo sobre las reparaciones necesarias y la renta del inmueble seguirá corriendo para el arrendatario. Si al terminar la duración de éste contrato el inmueble no es desocupado, el arrendatario pagará una renta mensual igual a (mil veces) el salario mínimo general para la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, que se encuentre en vigor en ese año, hasta que se entregue la cosa arrendada. El arrendador está de acuerdo en que se construirán unas divisiones con tablaroca y se perforará el piso y no se considerará como un daño o deterioro a tomar en cuenta como daño o reparación, en el entendido de que al construir deberá tenerse el máximo cuidado en no dañar innecesariamente el piso.

**DÉCIMA CUARTA.** Para los efectos legales a que tuviere lugar, el arrendatario conviene con el arrendador, que el plazo mencionado por el artículo 2360 del código civil del estado de Sinaloa relativo al aviso de



terminación (en caso de que el presente contrato continuara por tiempo indefinido) será de dos meses para ambas partes.

**DÉCIMA QUINTA. Leyes aplicables y tribunales competentes.**

Ambas partes convienen que son aplicables a éste contrato de arrendamiento las disposiciones del Código Civil del Estado de Sinaloa, y en caso de controversia serán competentes los tribunales de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, señalando el arrendatario como domicilio convencional para recibir avisos, notificaciones o emplazamientos la propia finca arrendada.

**DÉCIMA SEXTA.** El arrendador y el arrendatario, manifiestan que se ha constituido por parte de éste último a favor del primero, un depósito equivalente a un mes de renta del inmueble, el cual nunca será aplicado como pago de la misma, sino que quedará a favor del arrendador como garantía de pago de las múltiples obligaciones del contrato.

La devolución del depósito será posible, siempre y cuando el arrendatario cumpla con las cláusulas séptima, octava y décima tercera del presente contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA. Pena convencional.** Por falta de pago oportuno de la renta en el plazo señalado (diez primeros días de cada mes), se establece una pena convencional del 10 % de su importe, cada vez que se produzca el hecho de no pagar a tiempo en el periodo pre-establecido. Cuando el inquilino cubra el importe de la renta con un cheque y éste sea devuelto por el banco, el arrendador se reserva el derecho de cobrar 20 % sobre documentos devueltos, en los términos del artículo 193 de la ley de títulos y operaciones de crédito.

**DÉCIMA OCTAVA. Aviso de desocupación de la finca.** El arrendatario se obliga a notificar al arrendador de la desocupación de la finca (dentro del tiempo fijado en el contrato) en un tiempo no menor de 60 días, de lo contrario el arrendador se reserva el derecho de recibir o no el inmueble arrendado, mientras que la renta seguirá acumulándose hasta que el arrendatario cumpla con la obligación contraída.

**DÉCIMA NOVENA.** El arrendatario, se obliga a entregar todos los planos de todas las modificaciones materiales que haya realizado en la finca, de cualquier naturaleza que hayan sido (de ingeniería, eléctricas, hidráulicas). Asimismo, se obliga a pagar formalmente cualquier daño estructural que haya hecho a la finca a lo largo del período de arrendamiento, tal como lo estipula la cláusula décima en el punto número 6.



**VIGÉSIMA. Arrendamiento a personas morales o empresas.** Cuando el arrendatario sea una persona moral, ya sea una institución sin fines de lucro o una empresa mercantil o una institución de asistencia privada (IAP), o una institución, organismo o dependencia pública, el arrendatario tendrá que entregar una copia del acta constitutiva de la empresa o sociedad.

Asimismo, el representante legal designado por la institución o empresa para firmar el contrato de arrendamiento, tendrá que entregar un poder general y amplio que lo faculte y acredite como la única persona legalmente autorizada para firmar dicho contrato, además, del fiador señalado por el arrendatario se añadirá un socio de la empresa como segundo fiador.

La institución o empresa arrendataria se obligan a notificar de manera expedita y oportuna al arrendador, cuando la persona que firmó el contrato de arrendamiento ya no forme parte de la institución o empresa. El arrendatario / persona moral, deberá forzosamente hacer del conocimiento del arrendador, el domicilio social de la institución o empresa (estatutario), y también el domicilio de la filial o sucursal, desde donde se esté autorizando, negociando o manejando el arrendamiento. El apoderado (firmante) de la institución o empresa tendrá que firmar todas y cada una de las hojas del contrato de arrendamiento. Si el contrato no está firmado en la totalidad de sus hojas no tendrá efecto legal alguno, será nulo. Asimismo, si aparecen firmas de otras personas (visto bueno) que no están debidamente facultadas o acreditadas, dicho contrato no tendrá validez legal alguna, será nulo.

Firmado por triplicado en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, siendo 2 ejemplares para El Arrendador y 1 para El Arrendatario, el día **01 (primero) del mes de mayo de 2023 (dos mil veintitrés)**, sin haber mediado dolo, error o mala fe de las partes.

**El Arrendador**  
**Sr. José Ignacio Lizárraga Pérez**

  
**El Arrendatario**  
**Comisión Estatal de los Derechos Humanos de Sinaloa**  
**Representante Legal**  
**Lic. Daniela Verdugo Mejía**