

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA MARÍA EUGENIA VARGAS JIMÉNEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO Y POR RAZONES DE BREVEDAD SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDADOR”, Y POR LA OTRA PARTE, EL SEÑOR MAXIMINO MUÑOZ DE LA CRUZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS POR EL ESTADO DE NAYARIT, A QUIEN EN LO SUCESIVO DEL PRESENTE ACUERDO DE VOLUNTADES SE LE DENOMINARÁ “EL ARRENDATARIO”; LOS CUALES ANTE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SUSCRIBEN, SE AJUSTAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

### DECLARACIONES

**A. Declara “EL ARRENDADOR”:**

- (a) Que es una persona física en pleno uso y goce de sus derechos civiles, y que los mismos no se encuentran limitados de forma alguna.
- (b) Que es el legítimo propietario del inmueble destinado a local comercial, marcado con las LETRAS “C”, “E”, “F”, “G”, “H”, de la Av. Jacarandas número 176, del Centro comercial denominado **Plaza Jacarandas** ubicado en la ciudad de Tepic, Nayarit, (En lo sucesivo “**EL LOCAL**”).
- (c) Que tiene interés en celebrar el presente contrato con “**EL ARRENDATARIO**”, con el objeto de dar en arrendamiento el local descrito con anterioridad.

**B. Declara “EL ARRENDATARIO”:**

- (a) Ser mexicano, mayor de edad, casado, con la capacidad requerida para la celebración del presente acto jurídico.
- (b) Que tiene interés en celebrar el presente contrato de arrendamiento con “**EL ARRENDADOR**” sobre el inmueble descrito por el mismo, en la cláusula precedente.
- (c) Que conoce plenamente las condiciones, medidas y ubicación de “**EL LOCAL**” objeto del contrato y que está en posibilidades físicas, técnicas y económicas, contando con la experiencia personal suficiente y capacitado, así como que dispone de los medios económicos necesarios para tomarlo en arrendamiento y operarlo comercialmente.
- (a) Que acepta sujetarse al Manual de Adaptación de Locales y al Reglamento Interno de Operación, del Centro Comercial; así como a las leyes y reglamentos tanto estatales como municipales.

C. Declaran "LAS PARTES":

- (a) Que se reconocen expresamente la personalidad con la que comparecen.
- (b) Que basándose en las anteriores declaraciones, sujetan este acto jurídico a las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**Primera.- Objeto del Contrato**

"EL ARRENDADOR" otorga y entrega en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" los locales comerciales marcados con las LETRAS "C," "E", "F", "G", "H" de la planta BAJA y ALTA del Centro Comercial Plaza Jacarandas ubicado en la Av. Jacarandas número 176 en la ciudad de Tepic, Nayarit; con una superficie aproximada de 515 mts<sup>2</sup>.

"EL ARRENDATARIO" recibe "EL LOCAL" reconociendo que se encuentra terminado con pisos, puertas, ventanas, luminarias y muebles de baño.

**Segunda.- Uso del Inmueble**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a destinar "EL LOCAL" objeto de este contrato única y exclusivamente para la explotación y uso de giro de **OFICINAS DE LA CDDH (COMISIÓN DE DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS POR EL ESTADO DE NAYARIT)**, obligándose "EL ARRENDATARIO" a no utilizar "EL LOCAL" para otros usos que no sean los estipulados en la presente cláusula.

**Tercera.- Duración**

El contrato tendrá una duración de UN AÑO, obligatorios para ambas partes comenzando a surtir efecto a partir del día 1 DE ENERO DEL 2023, concluyendo precisamente el día 31 DE DICIEMBRE DEL 2023, día en que "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar a "EL ARRENDADOR" la posesión material y jurídica de "EL LOCAL", así como "EL ARRENDATARIO" podrá retirar de "EL LOCAL" las instalaciones móviles que haya efectuado, con la única obligación de entregar a "EL ARRENDADOR", "EL LOCAL" sin daño o perjuicio alguno y sin más deterioro que el desgaste natural por el efecto del transcurso del tiempo y su uso normal.

Si a la fecha de terminación del presente contrato, no se hubiere celebrado uno nuevo y "EL ARRENDATARIO" no hubiere desocupado y entregado la posesión material y jurídica de "EL LOCAL" a "EL ARRENDADOR", "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" una cantidad mensual igual a la pactada en la cláusula cuarta del presente contrato, más un incremento del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) por concepto de renta mensual por el tiempo que dure hasta la desocupación de "EL LOCAL".

En caso de que "EL ARRENDATARIO" no celebre un nuevo contrato de arrendamiento, le permitirá a "EL ARRENDADOR" colocar anuncios o letreros donde se ponga a disposición "EL LOCAL".

Queda expresamente establecido que cuando no celebre un nuevo contrato de arrendamiento, aún cuando se encuentre al corriente de pago de las rentas, las partes renuncian al derecho de prórroga que establece el Código Civil del Estado de Nayarit.

Marian Escobar Jacaranda

#### Cuarta.- Precio

Los contratantes pactan de común acuerdo que "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta mensual por el uso de "EL LOCAL" descrito en la cláusula primera, la cantidad de \$75,444.97 (SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 97/100 M.N) MENSUALES MÁS I.V.A, MENOS EL I.S.R, Y EL IMPUESTO CEDULAR POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES. Así mismo, "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a su costa los servicios tales como luz, teléfono, internet, etc. Como obligación de "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" entregó con anterioridad a este acto a "EL ARRENDADOR" la cantidad equivalente a \$75,444.97 (SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO 97/100 M.N por concepto de "DEPÓSITO"; mismo depósito en garantía (previa presentación y entrega de recibo correspondiente) se devolverá a "EL ARRENDATARIO" sin intereses el día que ocurran los siguientes supuestos y **Que se encuentre al corriente del pago de rentas con "EL ARRENDADOR";** a) Que entregue el inmueble completamente desocupado a "EL ARRENDADOR" en el mismo estado en que lo recibió , aceptando las modificaciones que sufra por el deterioro natural de su uso. Si "EL ARRENDATARIO" causara algún daño o desperfecto en los accesorios de la finca arrendada el depósito se utilizará en su reparación; es requisito indispensable para la devolución del depósito que "EL ARRENDATARIO" entregue a "EL ARRENDADOR" los comprobantes de luz, teléfono, gas, internet y demás servicios completamente pagados y finiquitados donde se exprese claramente por dichas compañías estar al corriente y que no existen adeudos con ellas. Cumpliéndose lo anterior, el depósito será devuelto 2 (dos) meses posteriores a la entrega del inmueble.

#### Quinta.- Forma de Pago

Con base al acuerdo anterior, "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar en este acto a "EL ARRENDADOR" 10 meses de renta adelantada correspondientes de Enero 2023 hasta el mes de Octubre 2023, por lo cual "EL ARRENDATARIO" deberá pagar la siguiente renta que corresponde a partir del 1 de Noviembre 2023 y 1 de Diciembre 2023. Quedando un total de \$161,829.6 (monto ya facturado) pendientes de pago correspondientes a estos dos meses.

El precio estipulado en la cláusula que antecede deberá ser pagado por adelantado en los primeros 5 (cinco) días de cada mes, en los términos del presente contrato, mediante transferencia electrónica a la siguiente cuenta bancaria de "EL ARRENDADOR":

Banco: SANTANDER  
Cliente: MARÍA EUGENIA VARGAS JIMÉNEZ  
Cuenta: 60-57707759-6  
Clabe: 014560605770775965

Queda expresamente estipulado que "EL ARRENDATARIO", asume por su cuenta y desde este momento la comisión bancaria que se genere por la transferencia antes mencionada.

Maria Eugenia Vargas J.

#### **Sexta.- Ajuste al Monto de la Renta**

Las partes acuerdan que el importe de la renta pactada en virtud de la cláusula cuarta del presente acuerdo de voluntades, se ajustará cada **12 (doce)** meses aun y cuando se quiera volver a renovar el mismo contrato por un tiempo igual o mayor al anterior, atendiendo al Índice Inflacionario que publique el Banco de México, correspondiente al año anterior al que ofrece el ajuste respectivo.

#### **Séptima.- Prohibición de Retener Rentas**

“EL ARRENDATARIO” no podrá retener la renta en ningún caso, bajo ningún título, ni por falta de compostura o reparaciones que “EL ARRENDADOR” dejase de hacer, sino que pagará íntegramente la renta en la fecha y lugar estipulados.

#### **Octava.- Mora en el Pago de las Rentas**

Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento o mora en el pago de rentas por parte de “EL ARRENDATARIO” éste se obliga a pagar a “EL ARRENDADOR”, la cantidad de **5% (cinco por ciento)** mensual sobre las rentas atrasadas y actualizadas por la inflación de conformidad con los índices publicados por el Banco de México. Se entiende como mora cuando transcurran los 5 (cinco) primeros días naturales del mes.

Los intereses a que se refiere este inciso se causarán por todo el tiempo en que dure la mora, y de ninguna manera se entenderá que el pago de los intereses moratorios pactados serán considerados como una liberación de la parte que incurrió en la mora del cumplimiento de cualquier obligación que sea a su cargo.

#### **Novena.- Entrega de “EL LOCAL”**

“EL ARRENDATARIO” se compromete a recibir de “EL ARRENDADOR” “EL LOCAL” ya terminado a la firma del presente contrato, para que el primero realice las adaptaciones y acomodo de mobiliario que considere pertinentes.

#### **Décima.- Gastos que se Generen sobre “EL LOCAL”**

El pago del suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, internet, etc. correrán por cuenta de “EL ARRENDATARIO”, los cuales deberán ser pagados en las oficinas que para el efecto establezcan las determinadas entidades prestadoras de los servicios anteriormente mencionados y en el tiempo que éstas mismas le fijen para su pago.

“EL ARRENDATARIO” al término del presente contrato deberá entregar el inmueble al corriente en el pago de todos los servicios.

#### **Décima primera.- Acceso a “EL LOCAL”**

“EL ARRENDATARIO” permitirá a “EL ARRENDADOR” acceso a “EL LOCAL”, con el objeto de revisar las instalaciones, equipo y construcción. “EL ARRENDADOR” solicitará por escrito con 3 (tres) días de anticipación la inspección, salvo en caso de emergencia justificada.

#### **Décima segunda.- Daños a “EL LOCAL”**

Maria Eugenia Vargas J.

En caso de que "EL LOCAL" sufriese daños por cualquier causa, o fuese destruido total o parcialmente por incendio o algún otro siniestro, "EL ARRENDATARIO" tendrá obligación de restaurar o hacer cambios, reparaciones o mejoras en "EL LOCAL". Además se constituye en este acto como deudor directo a favor de "EL ARRENDADOR" independientemente que se le pueda exigir a la aseguradora que responda según lo pactado en la cláusula décima quinta del presente contrato (en caso de estar asegurado).

**Décima tercera.- Anuncio luminoso de "EL LOCAL"**

Para el caso del anuncio luminoso que se colocará en "EL LOCAL", éste forzosamente deberá ser aprobado por "EL ARRENDADOR" previamente a la adquisición y colocación del mismo. En caso de que "EL ARRENDATARIO" coloque un anuncio luminoso que no sea autorizado previamente por "EL ARRENDADOR" se le solicitará la remoción del mismo, y en caso de no hacerlo, "EL ARRENDADOR" procederá a retirarlo sin responsabilidad alguna y con cargo a "EL ARRENDATARIO".

**Décima cuarta.- Mejoras a "EL LOCAL"**

"EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente a los derechos de reembolso y de preferencia que establece el Código Civil vigente en el Estado de Nayarit.

**OBLIGACIÓN DE NO HACER.-** Por lo cual "EL ARRENDATARIO" está conforme que no tendrá derecho a cobrar a "EL ARRENDADOR" o a terceras personas cantidad alguna por traspaso o inversiones que hubiere realizado en "EL LOCAL".

**Décima quinta.- Seguro de Daños**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a contratar por su cuenta y por todo el tiempo que ocupe "EL LOCAL", un seguro a favor de "EL ARRENDADOR" por la cantidad que cubrirá las responsabilidades civiles por daños causados a terceros o en sus bienes, arrendatarios, empleados, asociados, clientes y visitantes.

Seguro contra incendio, rayo, explosión, terremoto, sismo, inundaciones, rotura accidental de tuberías, actos de personas que participen en huelgas o motines, y actos vandálicos; **que deberá tener vigencia antes de la operación del local y durante el tiempo que dure el presente contrato.**

En caso de que "EL ARRENDATARIO" decidiera no contratar dicho seguro de daños, además de lo establecido en la cláusula décima segunda de este contrato, por lo que ve a garantizar los daños y perjuicios que ocasionaran a "EL LOCAL", se obliga a responsabilizarse de los mismos, que pudieran propagarse a otros locales, e incluso al centro comercial en su estructura, arquitectura, equipos e infraestructura.

Asimismo, "EL ARRENDATARIO" se obliga a asumir la responsabilidad, que conforma a la Ley Federal del Trabajo, INFONAVIT, IMSS, etc., respecto al personal que labore a su cargo, eximiendo de toda responsabilidad legal a "EL ARRENDADOR".

**Décima sexta.- Substancias Tóxicas y Explosivas**

Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" guardar, conservar, o tener bajo cualquier título materiales explosivos, tóxicos o inflamables, en la inteligencia que será responsable de cualquier daño que se presente y que dañe a los mismos, por este motivo, aun en el caso de fuerza mayor o caso fortuito.

Maria Guadalupe Chao J.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" no observe lo pactado en el párrafo que antecede, el presente contrato será rescindido por causas imputables al mismo.

**Décima séptima.- Transmisión de Derechos**

"EL ARRENDADOR" queda autorizado para ceder, dar en garantía o traspasar los derechos emanados de este contrato, si a sus intereses conviniere.

"EL ARRENDATARIO" no podrá en ningún momento ceder, traspasar o subarrendar los derechos y obligaciones inherentes al presente contrato, si no es con el consentimiento expreso y por escrito de "EL ARRENDADOR".

La violación por parte de "EL ARRENDATARIO" de las prohibiciones anteriores será causa de rescisión de este contrato, además el acuerdo de cesión, traspaso o subarrendamiento no tendrá efectos en la vida jurídica, cubriendo "EL ARRENDATARIO" los daños y perjuicios que "EL ARRENDADOR" sufriera.

**Décima octava.- Gastos**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar todos los honorarios y gastos de Abogados, Profesionistas y de cualquier persona que tenga que utilizar "EL ARRENDADOR" para hacer cumplir las obligaciones de "EL ARRENDATARIO" derivadas del presente contrato. Asimismo queda obligado a pagar todos los impuestos, derechos, gastos y costas que cause o llegare a causar el presente contrato.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" diere lugar a trámites judiciales este pagará a "EL ARRENDADOR" la cantidad correspondiente a 2 (dos) meses de renta, por concepto de penalización a causa de las pérdidas económicas que le generaría a "EL ARRENDADOR" el transcurso del tiempo que tarde en resolverse la Litis en los juzgados, independientemente de los gastos y honorarios a que se refiere el párrafo anterior. Además la renta se incrementará en un 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de la renta fijada durante el tiempo que se esté tramitando el asunto en los tribunales.

**Décima novena.- Obligaciones con el Reglamento Interno de Operación**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a sujetarse al Reglamento Interno de Operación que rija en el Centro Comercial y acatar las disposiciones que la Administración establezca.

El incumplimiento de esta cláusula será causa de rescisión del contrato y del pago de los daños y perjuicios causados.

**Vigésima.- Rescisión del Contrato**

Será causa de rescisión de este contrato:

- a) Si "EL ARRENDATARIO" dejare de pagar 2 (dos) o más meses de renta.
- b) Si "EL ARRENDATARIO" incumpliere en cualquiera de sus obligaciones previstas en el presente contrato.
- c) Si "EL ARRENDATARIO" fuere emplazado a huelga por cualquier conflicto laboral.
- d) Si a "EL ARRENDATARIO" le fuere presentada la demanda o solicitud de concurso mercantil.

Mano Fucaris Vargas J.

- e) Si “EL ARRENDATARIO” acumulara 3 (tres) amonestaciones con base al “Reglamento Interno de Operación de Plaza Jacarandas”, mismo que se anexa al presente.

Para el caso de rescisión, “EL ARRENDATARIO” se obliga a entregar a “EL ARRENDADOR”, “EL LOCAL” en el mismo estado en que lo recibe con las modificaciones que sufra por el deterioro natural de su uso.

Si “EL ARRENDATARIO” deseara rescindir el presente contrato antes de la fecha de terminación, deberá dar aviso por escrito a “EL ARRENDADOR” 2 (dos) meses antes de dar por terminada la relación y pagará 1 (una) renta mensual por concepto de daños y perjuicios, misma que será descontada a cuenta del depósito. En caso de que no hiciere la notificación con la debida anticipación, pagará el 50% (cincuenta por ciento) de rentas correspondientes al tiempo que reste del contrato hasta la fecha de vencimiento del mismo, excepto en el caso que restara 1 (un) mes para la finalización, en cuyo caso se deberá pagar 1 (una) renta mensual, por el concepto antes señalado.

**En caso de incumplimiento del presente contrato se elevará a sentencia ejecutoriada.**

**Vigésima primera.- Deudor Solidario**

LA SEÑORA MELISSA YAHAIRA MORENO BARRÓN quien por sus generales manifiesta ser MEXICANA y con domicilio en AV. VILLA DE LEÓN #235 FRACC VISTAS DE LA CANTERA C.P 63173, EN TEPIC, NAYARIT, para efectos legales de este contrato se denominará “DEUDOR SOLIDARIO”, quien se obliga al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contraídas por parte de “EL ARRENDATARIO”, mismas que se encuentran establecidas en el presente contrato, constituyéndose como obligado y deudor solidario y con renuncia a los beneficios de orden a los que se refieren los artículos 1375, 1379, 1567, 1571, 1573, 1577 del Código civil del Estado de Nayarit y se apegan a lo establecido en los demás numerales aplicables al cuerpo de leyes en comento. Durando esta obligación hasta la devolución de “EL LOCAL” completamente desocupado y conforme a las condiciones pactadas anteriormente.

**Vigésima segunda.- Domicilios**

Para todo lo referente a este contrato, las partes señalan como domicilios para recibir todo tipo de notificaciones y documentos, los que a continuación se detallan:

**“EL ARRENDADOR”:**

MARIA EUGENIA VARGAS JIMENEZ  
FENIX # 44, FRACC. PUERTA DEL SOL  
XALISCO, NAYARIT. C.P.63780

**“EL ARRENDATARIO”:**

MAXIMINO MUÑOZ DE LA CRUZ  
C MURETE # 69 LOC PASO DE ALICA  
DEL NAYAR, NAYARIT C.P 63539

**“EL DEUDOR SOLIDARIO”:**

MELISSA YAHAIRA MORENO BARRON  
AV. VILLA DE LEÓN #235, FRACC VISTAS DE LA CANTERA  
TEPIC, NAYARIT. C.P 63173

Maria Eugenia Vargas J.

Cualquier cambio de domicilio que surja para las partes, deberá ser notificado a la otra parte, ya que de lo contrario las comunicaciones y notificaciones que se dirijan a los domicilios antes señalados, tendrán validez plena para todos los efectos legales a que haya lugar.

**Vigésima tercera.- Legalidad**

Las partes contratantes manifiestan que en la presente celebración del contrato de arrendamiento del bien inmueble, objeto del contrato, el precio pactado para el pago de la renta mensual es justo, y no hay error, dolo, mala fe, intimidación o violencia, reticencia, que lo pudieran invalidar, por lo que renuncian expresamente a invocar esos casos de nulidad

**Vigésima cuarta.- Especiales**

En caso que "EL ARRENDATARIO" decidiera no llevar a cabo la celebración del presente contrato antes de que se realice la entrega física del local, "EL ARRENDADOR" aplicará una pena convencional del 15% (quince por ciento) sobre la cantidad de dinero entregada tanto como depósito, como rentas anticipadas.

**Vigésima quinta.- Competencia y Jurisdicción**

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la ciudad de Tepic, Nayarit, renunciando a cualquier otro fuero presente o futuro que en razón de su domicilio pudiera corresponderles.

Leído que fue por las partes el presente Acuerdo de voluntades y bien enteradas de su valor y fuerza legal, lo firman en Tepic, Nayarit, el día 1 de ENERO del 2023.

**EL ARRENDADOR**



MARIA EUGENIA VARGAS JIMENEZ

**EL ARRENDATARIO**



MAXIMINO MUÑOZ DE LA CRUZ

**EL DEUDOR SOLIDARIO**



MELISSA YAHAIRA MORENO BARRÓN

**TESTIGO**



JOSÉ MANUEL RAMÍREZ VARGAS