

AVISO DE PRIVACIDAD INTEGRAL PARA ARRENDADORES
INSTITUTO UNIVERSITARIO DEL CENTRO DE MÉXICO (EDUCEM)
Última actualización: Julio de 2026

El presente documento constituye el Aviso de Privacidad Integral emitido en cumplimiento con lo establecido en la **Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados (LGPDPPSO)**, su marco supletorio aplicable, y bajo la supervisión de la **Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno**, como órgano garante y de tutela de los derechos de protección de datos personales en los Estados Unidos Mexicanos.

I. IDENTIDAD Y DOMICILIO DEL RESPONSABLE

Se hace constar que las siguientes personas morales, de manera conjunta, actúan como responsables del tratamiento de sus datos personales, operando bajo las denominaciones autorizadas por la Secretaría de Educación Pública (SEP): INSTITUTO UNIVERSITARIO DEL CENTRO DE MÉXICO e INSTITUTO PREUNIVERSITARIO DEL CENTRO DE MÉXICO en todos sus planteles, campus, modalidades y niveles educativos; así como el INSTITUTO UNIVERSITARIO DE EDUCACIÓN SUPERIOR DE MÉXICO, el INSTITUTO DE ESTUDIOS SUPERIORES FIRENZE y el INSTITUTO PREUNIVERSITARIO FIRENZE (en lo sucesivo identificados de manera conjunta como **"EDUCEM"**):

1. **Asociación para el Desarrollo Educativo Integral, A.C.**
2. **Instituto Preuniversitario Motolinia de León, A.C.**
3. **Asociación Educativa Ropa, A.C.**
4. **MEFAPAR, A.C.**

Domicilio Legal e Institucional: Para todos los efectos legales relacionados con el presente Aviso de Privacidad y el ejercicio de los derechos derivados de este, **EDUCEM** señala como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en: Blvd. Adolfo López Mateos #303 esq. Aquiles Serdán, Zona Centro, León, Guanajuato, Código Postal 37000.

II. DATOS PERSONALES SOMETIDOS A TRATAMIENTO

Para cumplir con las finalidades de prospección inmobiliaria, acreditación de la propiedad legítima, formalización de los contratos de arrendamiento y pago de rentas mensuales, **EDUCEM** recabará y tratará las siguientes categorías de datos personales:

1. **Datos de Identificación:** Nombre completo, firma autógrafa, firma electrónica avanzada (e.firma o equivalente), fotografía, identificación oficial vigente con fotografía (INE, Pasaporte, Cédula Profesional), Clave Única de Registro de Población (CURP), Registro Federal de Contribuyentes (RFC) y, en el caso de personas morales, actas constitutivas, asambleas y escrituras públicas que acrediten la personalidad jurídica del representante legal.
2. **Datos de Contacto:** Domicilio particular o fiscal, número telefónico (fijo y móvil) de contacto administrativo y legal, y correo electrónico de comunicación corporativa y recepción de avisos.
3. **Datos Patrimoniales y Financieros:** * Título de propiedad inmobiliaria (Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o documento legal que acredite la legítima posesión y facultad para arrendar el inmueble).
 - Boleta de pago del impuesto predial vigente del inmueble objeto de arrendamiento.
 - Recibo o estados de cuenta de servicios de agua, luz o teléfono del inmueble (para verificación de servicios).
 - Datos de facturación fiscal y Constancia de Situación Fiscal emitida por el SAT.
 - Cuenta bancaria y CLABE interbancaria para la dispersión electrónica de las rentas y depósitos en garantía.
 - Declaraciones fiscales o comprobantes que acrediten el régimen de incorporación del arrendador (p. ej., Régimen Simplificado de Confianza o Régimen de Arrendamiento).

Datos Personales Sensibles y de Seguridad

EDUCEM únicamente tratará datos de seguridad física vinculados a:

1. **Imágenes de Videovigilancia (CCTV):** Registros de imagen y video de los arrendadores o sus administradores técnicos captados por las cámaras de seguridad instaladas en los planteles o en las oficinas corporativas al realizar visitas de supervisión de mantenimiento de los inmuebles.

EDUCEM no solicita datos personales sensibles de salud, origen étnico, opiniones políticas o afiliaciones de los arrendadores.

III. FINALIDADES DEL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES

El tratamiento de los datos personales de los arrendadores se sujetará estrictamente a los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad. Las finalidades se dividen en:

A. Finalidades Primarias (Necesarias para la relación jurídica con EDUCEM)

Para Prospectos de Arrendadores (En fase de evaluación de inmuebles):

1. Evaluar la viabilidad física, estructural, legal y comercial del inmueble propuesto para su arrendamiento (como planteles escolares, laboratorios, bodegas o áreas administrativas).
2. Verificar la legitimidad de la propiedad del inmueble y confirmar la inexistencia de gravámenes, litigios o impedimentos legales para su uso por parte de la institución.
3. Negociar los términos económicos, plazos, periodos de gracia y condiciones generales de la contratación.

Para Arrendadores Activos (Con contrato de arrendamiento vigente):

1. Integrar y actualizar el expediente único de control legal y administrativo de los arrendadores de la institución.
2. Formalizar el contrato de arrendamiento de bien inmueble y los respectivos convenios modificatorios, prórrogas o adendas.
3. Procesar el pago de las rentas mensuales acordadas mediante transferencias bancarias de fondos.
4. Efectuar las retenciones fiscales de ley en materia de ISR e IVA que apliquen en las operaciones de arrendamiento (especialmente cuando el arrendador sea persona física) y enterar dichos impuestos al SAT.
5. Gestionar los depósitos en garantía aplicables y procesar su devolución o aplicación al término de la vigencia del contrato.
6. Coordinar los programas de mantenimiento preventivo y correctivo, adecuaciones de obra civil y protección civil aplicables al inmueble con el arrendador o su personal autorizado.
7. Conservar el registro de las notificaciones legales, administrativas e incidencias vinculadas con el uso ordinario del inmueble arrendado.
8. Cumplir con requerimientos de información de autoridades educativas (SEP) para la obtención o conservación de los Reconocimientos de Validez Oficial de Estudios (RVOE), donde se exige acreditar la legítima ocupación de los inmuebles destinados a planteles educativos.

B. Finalidades Secundarias (Fines adicionales no obligatorios)

1. **Referencias de Proveedores de Inmuebles:** Compartir con terceros interesados o socios comerciales referencias institucionales sobre el cumplimiento del arrendador, previo consentimiento de este.
2. **Eventos Institucionales:** Enviar invitaciones a aniversarios, ceremonias de graduación de planteles o actividades de vinculación comunitaria del Grupo **EDUCEM** que se desarrollen en los inmuebles arrendados.

Mecanismo para manifestar la negativa al tratamiento para Finalidades Secundarias: Si usted no desea que sus datos de contacto sean tratados para las finalidades secundarias descritas, puede manifestar su oposición en cualquier momento enviando un correo electrónico a **datospersonales@educem.mx**. Su negativa no será motivo para suspender, rescindir o condicionar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento ni el pago de las rentas mensuales con **EDUCEM**.

IV. CONSENTIMIENTO DEL TITULAR

De conformidad con la legislación aplicable, el consentimiento para el tratamiento de los datos de arrendamiento se obtendrá conforme a lo siguiente:

1. **Consentimiento Tácito:** Se entenderá consentido el tratamiento de sus datos de identificación, contacto y legales del inmueble si, una vez puesto a su disposición de manera física o digital este aviso, usted no manifiesta su oposición por escrito.
2. **Consentimiento Expreso para Datos Financieros y Patrimoniales:** Se entenderá otorgado de manera expresa al momento en que proporcione de forma voluntaria las copias de sus escrituras de propiedad, boletas prediales, cuentas bancarias y CFDIs de arrendamiento para dar cumplimiento a los procesos de pago y formalización del contrato.
3. **Consentimiento Expreso y por Escrito:** En caso de que se requiera la firma autógrafa, se plasmará directamente en las cláusulas de consentimiento de los contratos de arrendamiento correspondientes o en los anexos de firmas del presente Aviso de Privacidad.

V. TRANSFERENCIA DE DATOS PERSONALES

EDUCEM podrá transferir los datos personales de los arrendadores a terceros nacionales sin necesidad de requerir consentimiento previo en los supuestos previstos en el **Artículo 64 de la LGPDPSO**, aplicados al contexto del arrendamiento:

1. **Autoridades Hacendarias (SAT):** Para reportar las retenciones de impuestos federales por arrendamiento, dar cumplimiento a las obligaciones de contabilidad electrónica y auditorías fiscales.
2. **Autoridades Educativas (SEP y Secretarías de Educación estatales):** Para acreditar la legítima ocupación física de los inmuebles y cumplir con las inspecciones obligatorias de los planteles asociadas a los RVOEs académicos.
3. **Sociedades Controladoras, Subsidiarias y Afiliadas del Grupo EDUCEM:** Transferencia entre las asociaciones civiles del grupo (Asociación Educativa ROPA, A.C.; Instituto Preuniversitario Motolinía de León, A.C.; Asociación para el Desarrollo Educativo Integral, A.C.; y MEFAPAR, A.C.), las cuales comparten los mismos sistemas unificados de administración de inmuebles, compras y tesorería corporativa.
4. **Instituciones Bancarias:** Para la ejecución de las transferencias electrónicas de fondos de pago de rentas mensuales y depósitos.
5. **Autoridades Judiciales, Fiscales o Administrativas:** En cumplimiento de órdenes debidamente fundadas y motivadas en el ejercicio de controversias del orden civil, arrendatario o fiscal que involucren el inmueble o a las partes del contrato.

VI. DERECHOS ARCO, PORTABILIDAD Y REVOCACIÓN DEL CONSENTIMIENTO

De conformidad con la LGPDPSO, usted o su representante legal debidamente acreditado podrán ejercer en cualquier momento sus derechos de **Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición (ARCO)**, así como el derecho de **Portabilidad** de sus datos y la revocación de su consentimiento frente a **EDUCEM**.

- **Acceso:** Conocer qué datos de su expediente de arrendamiento y propiedades inmobiliarias tiene la institución.
- **Rectificación:** Solicitar la corrección o actualización de su domicilio fiscal, CLABE bancaria de depósitos, RFC, o escrituración inexacta.
- **Cancelación:** Solicitar la baja de sus datos de los registros una vez concluido el contrato de arrendamiento y hayan prescrito los plazos de conservación fiscal e histórica.
- **Oposición:** Oponerse al uso de sus datos personales para finalidades secundarias o al tratamiento por parte de áreas específicas que no formen parte de la relación contractual.
- **Portabilidad (Art. 51 de la LGPDPSO):** Derecho a obtener de **EDUCEM** una copia de su expediente de arrendamiento, historial de pagos de rentas y cartas de cumplimiento contractual en un formato electrónico estructurado, genérico y comúnmente utilizado, que le permita transferirlos a otros terceros o instituciones sin impedimentos.

Procedimiento para el Ejercicio de sus Derechos:

Deberá presentar una solicitud por escrito dirigida al **Departamento de Protección de Datos** a través de:

- **Vía Electrónica:** Correo electrónico a **datospersonales@educem.mx**
- **Vía Presencial:** En el domicilio central de **EDUCEM**: Blvd. Adolfo López Mateos #303 esq. Aquiles Serdán, Zona Centro, León, Guanajuato, C.P. 37000.

Requisitos de la Solicitud:

1. Nombre completo de la persona física o denominación social de la arrendadora, domicilio fiscal y/o correo electrónico para recibir notificaciones de respuesta.
2. Copia legible de identificación oficial vigente del titular o representante legal, y el instrumento público que acredite la representación legal con facultades de administración para actos de arrendamiento.
3. Descripción precisa de los datos sobre los que desea ejercer alguno de los derechos ARCO.
4. En solicitudes de Rectificación, acompañar los documentos oficiales que sustenten el cambio solicitado.
5. En solicitudes de Portabilidad, indicar el formato electrónico en que requiere recibir la información estructurada.

Plazos de Respuesta y Ejecución:

- **Prevención:** Si su solicitud es incompleta, se le prevendrá dentro de los **5 días hábiles** siguientes a su recepción para que subsane las omisiones en un plazo de **10 días hábiles**. De no hacerlo, se tendrá por no presentada.
- **Resolución:** Se le notificará la determinación adoptada en un plazo de **20 días hábiles** contados a partir del día siguiente al de la recepción de su solicitud completa.
- **Ejecución:** Si la solicitud resulta procedente, se hará efectiva dentro de los **15 días hábiles** siguientes a la notificación de la respuesta.

El ejercicio de estos derechos es **completamente gratuito**, exceptuando únicamente los costos de reproducción de copias simples (exento si no excede de 20 hojas simples) o gastos de envío de mensajería postal.

VII. MEDIDAS DE SEGURIDAD Y CONSERVACIÓN DE DATOS

EDUCEM cuenta con un **Documento de Seguridad** técnico y operativo conforme a lo establecido en el Artículo 29 de la LGPDPPSO. Ha implementado estrictas medidas de seguridad administrativas (políticas corporativas de adquisiciones inmobiliarias seguras, contratos de confidencialidad con el personal contable, legal y de contraloría), físicas (archivos físicos de contratos de arrendamiento y expedientes de escrituras bajo llave con acceso restringido) y técnicas (encriptación de expedientes de inmuebles en servidores, accesos lógicos segmentados, firewalls y respaldos automáticos de bases de datos de pagos).

Plazo de Conservación: Los datos personales de los arrendadores se conservarán en los sistemas de bases de datos contables y contractuales durante el tiempo que subsista la relación jurídica del arrendamiento y, posteriormente, durante los plazos de retención que exija la legislación fiscal (5 años conforme al Código Fiscal de la Federación para efectos de auditorías del SAT) y civil (plazos de prescripción de acciones contractuales de 10 años). Cumplidos dichos plazos, se procederá al respectivo **bloqueo y posterior supresión definitiva** bajo estándares seguros de borrado.

VIII. MODIFICACIONES AL PRESENTE AVISO DE PRIVACIDAD

EDUCEM se reserva el derecho de modificar o actualizar el presente Aviso de Privacidad Integral en respuesta a reformas legislativas en materia de protección de datos, obligaciones fiscales vinculadas al arrendamiento, directrices emitidas por la **Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno**, o por cambios en nuestro modelo de planeación de infraestructura y expansión de campus corporativos.

Cualquier cambio o actualización será publicado de manera inmediata para su consulta a través de:

1. El portal de internet oficial de la institución: <https://educem.mx/>
2. Notificaciones directas enviadas al correo electrónico registrado de los arrendadores activos.

IX. GARANTÍA DE TUTELA ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE

Si usted considera que su derecho a la protección de datos personales ha sido vulnerado por alguna acción u omisión de **EDUCEM**, o si la respuesta otorgada a su solicitud de derechos ARCO no le es satisfactoria, podrá interponer un **Recurso de Revisión** ante el órgano nacional de control y tutela de privacidad:

- **Órgano Garante: Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno (SABG).**
- **Vías Jurisdiccionales:** Asimismo, en contra de las resoluciones definitivas de la Secretaría, usted podrá promover juicio de amparo ante los **Juzgados de Distrito y Tribunales Colegiados de Circuito Especializados en Materia de Datos Personales** del Poder Judicial de la Federación (PJF) (Art. 131 de la Ley).

X. DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO Y FIRMA DEL TITULAR

He leído y comprendido en su totalidad los términos y condiciones de este Aviso de Privacidad Integral para Arrendadores de **EDUCEM**.

Doy mi consentimiento expreso para el tratamiento de mis datos patrimoniales, fiscales y financieros para la formalización contractual del arrendamiento, facturación y trámite de pagos mensuales de renta.