CARÁTULA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE INMOBILIARIA EDUFRARIC, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SEÑOR RICARDO FUNTANET MANGE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL ARRENDADOR, POR OTRA PARTE LA PERSONA INDICADA EN EL *APARTADO 1.-* DE LA CARÁTULA, QUIEN COMPARECE POR SU PROPIO DERECHO, Y EN CASO DE SER PERSONA MORAL, REPRESENTADA LEGALMENTE EN ESTE ACTO POR LA PERSONA QUE SE INDICA EN EL *APARTADO 3.-* DE LA CARÁTULA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL ARRENDATARIO; Y POR OTRA PARTE, PARA EL CASO DE QUE EN EL INSTRUMENTO HAYA FIADOR, LA PERSONA QUE SE INDICA EN EL *APARTADO 9.-* DE LA CARÁTULA, A QUIEN EN LOS SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL FIADOR; CONTRATANTES QUE SE SUJETAN AL TENOR DE LA SIGUIENTE CARÁTULA, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

CARÁTULA

ARRENDATARIO

Apartado 1.-	**Nombre del ARRENDATARIO.**	**ANDRES TEJEDO OBREGON**
Apartado 2.-	**Tipo de persona.**	**Física**
Apartado 3.-	**Datos Generales Persona Física y/o Representante Legal.**	a. Lugar y Fecha de Nacimiento: Ciudad de México, el día 25 de mayo de 1987. b. Estado Civil: Soltero. c. Ocupación: Subdirector de Remarketing. d. CURP: TEOA870525HDFJBN04 e. Teléfono: 55 4442 8065 f. Correo Electrónico: atejedo1@gmail.com
Apartado 4.-	**Nombre del Representante y/o apoderado legal.**	**NO APLICA**
Apartado 5.-	**Constitutiva del ARRENDATARIO.**	**NO APLICA**
Apartado 6.-	**Poder del Representante y/o apoderado legal del ARRENDATARIO.**	**NO APLICA**
Apartado 7.-	**Registro Federal de Contribuyentes del ARRENDATARIO.**	**TEOA870525761**
Apartado 8.-	**Domicilio del ARRENDATARIO, indistintamente los ubicados en:**	1. Cerrada Las Palmas No. 25, casa 3, El Molinito, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05310. 2. Bosque Helechos 60 13 73, Bosque de Yucas y Bosque de Helechos, Bosques de las Lomas, Ciudad de México, C.P. 05120. 3. Calle Hacienda Campo Bravo 38A Torre 1, Fraccionamiento Hacienda de Las Palmas, Huixquilucan, Estado de México, C.P. 52763. 4. Departamento **2**, ubicado en Avenida Jesús del Monte Número 33, del Conjunto denominado "BONA RESIDENCES", Colonia Hacienda de

		las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México (Anteriormente como Cuajimalpa Palo Solo Manzana XX-A Lote 1)

FIADOR

Apartado 9.-	**Nombre del FIADOR.**	**NO APLICA**
Apartado 10.-	**Domicilio del FIADOR, indistintamente los ubicados en:**	**NO APLICA**
Apartado 11.-	**Ubicación del Inmueble dado en garantía. Datos de Registro**	**NO APLICA**
Apartado 12.-	**Título de Propiedad del Fiador**	**NO APLICA**

DEPARTAMENTO

Apartado 13.-	**Número de Departamento**	Departamento **2,** ubicado en Avenida Jesús del Monte Número 33, del Conjunto denominado "BONA RESIDENCES", Colonia Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México (Anteriormente como Cuajimalpa Palo Solo Manzana XX-A Lote 1).
Apartado 14.-	**Cajones de estacionamiento.**	**2 (DOS)**
Apartado 15.-	**Superficie aproximada.**	**80 OCHENTA METROS CUADRADOS.**
Apartado 16.-	**Renta Mensual.**	**$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).**
Apartado 17.-	**Meses de Renta Mensual que se entregan en Depósito en Garantía.**	**El equivalente a UNO (1) mes de la Renta Mensual, dando un total de $18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).**
Apartado 18.-	**Duración Forzosa del Arrendamiento.**	**1 AÑO FORZOSO.**
Apartado 19.-	**Inicio de vigencia del Arrendamiento.**	**13 DE AGOSTO DE 2026.**
Apartado 20.-	**Fin de vigencia del Arrendamiento.**	**12 DE AGOSTO DE 2027.**
Apartado 21.-	**Fecha de Firma del Contrato.**	**31 DE JULIO DE 2026.**

CONTRATANTES

EL ARRENDADOR INMOBILIARIA EDUFRARIC, S.A. DE C.V. Representada por:	EL ARRENDATARIO
RICARDO FUNTANET MANGE	ANDRES TEJEDO OBREGON

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EN LO SUCESIVO LA CARÁTULA), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE INMOBILIARIA EDUFRARIC, S.A. DE C.V., REPRESENTADA LEGALMENTE EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RICARDO FUNTANET MANGE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL ARRENDADOR, POR OTRA PARTE LA PERSONA INDICADA EN EL *APARTADO 1.-* DE LA CARÁTULA, QUIEN COMPARECE POR SU PROPIO DERECHO, Y EN CASO DE SER PERSONA MORAL, REPRESENTADA LEGALMENTE EN ESTE ACTO POR LA PERSONA QUE SE INDICA EN EL *APARTADO 4.-* DE LA CARÁTULA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL ARRENDATARIO; Y POR OTRA PARTE, PARA EL CASO DE QUE EN EL INSTRUMENTO HAYA FIADOR, LA PERSONA QUE SE INDICA EN EL *APARTADO 9.-* DE LA CARÁTULA, A QUIEN EN LOS SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL FIADOR; A QUIENES EN CONJUNTO SE LES DENOMINARA COMO "LAS PARTES", CONTRATANTES QUE SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

D E C L A R A C I O N E S

I.- Declara **EL ARRENDADOR** por conducto de sus representantes que:

a) Es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles al amparo de la Escritura Pública Número 19,775 de fecha 21 de Agosto de 2001, pasada ante la Fe del entonces Notario Público No. 33 del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, Lic. Daniel Goñi Díaz, cuyo primer testimonio quedó inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio del entonces Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 291554, de fecha 17 de Junio de 2002. Con R.F.C. IED010821MX3.

b) Que sus representantes cuentan con los poderes y facultades suficientes y necesarias para obligarla en términos de este Contrato de arrendamiento con la escritura número 60,286 de fecha 26 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe de la Lic. Liliana Castañeda Salinas, titular de la notaría número 93 del Estado de México, facultades que se encuentran vigentes en todos sus términos, ya que a la fecha no les han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna, permitiéndole obligar a su poderdante conforme a los términos de este contrato.

c) Continúa manifestando EL ARRENDADOR que dispone legalmente del departamento identificado en el *Apartado 13.-* de la Carátula, (en adelante se identifica como el DEPARTAMENTO), que incluye el uso de los cajones de estacionamiento identificados en el *Apartado 14.-* de la Carátula, desarrollado dentro del Conjunto denominado "BONA RESIDENCE", ubicado en Avenida Jesús del Monte Número 33, del Conjunto denominado "BONA RESIDENCE", Colonia Hacienda De Las Palmas, Municipio De Huixquilucan, Estado De México (Anteriormente Como Cuajimalpa-Palo Solo Manzana XX-A Lote 1), sin limitación alguna, el cual tiene como superficie la indicada en el *Apartado 15.-* de la Carátula.

II.- EL ARRENDATARIO declara, que:

a) Ser una persona física según se indica en el *Apartado 2.-* de la Carátula, mayor de edad con los datos generales identificados en el *Apartado 3*.- de la Carátula y con la suficiente capacidad para obligarse en términos del presente Contrato.

b) En caso de ser una persona moral, estar legalmente constituida de acuerdo a las leyes vigentes de los Estados Unidos Mexicanos, lo cual consta en el instrumento notarial que se relaciona en el *Apartado 5.-* de la Carátula, y tener su representante y/o apoderado legal las

suficientes facultades para obligar a su representada, en términos del instrumento notarial que se precisa en el *Apartado 6.-* de la Carátula.

c) Tener su domicilio ubicado según se indica en el *Apartado 8.-* de la Carátula.

d) Estar legalmente facultada para obligarse en los términos del presente Contrato y estar debidamente inscrito ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Sistema de Administración Tributaria con el Registro Federal de Contribuyentes que se indica en el *Apartado 7.-* de la Carátula.

e) Expresa el ARRENDATARIO haber verificado el Departamento, encontrando que la ubicación y superficie expresadas identifican en forma indubitable a el Departamento que es de su interés arrendar.

f) El ARRENDATARIO manifiesta que conoce y ha tenido a la vista el Aviso de Privacidad que le entrego el ARRENDADOR, que es de su conocimiento el tratamiento que se le da a sus Datos personales en términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, por lo que expresa su consentimiento para el tratamiento de sus Datos Personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, por lo que no tiene inconveniente de proporcionar al ARRENDADOR la información que éste le solicite, para poder identificar la actividad vulnerable que se refiere las reglas y Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y anualmente a actualizar o bien rectificar dicha información.

III. DECLARA EL FIADOR por su propio derecho:

a) Que tiene las facultades suficientes y bastantes para obligarse en términos del presente instrumento.
b) Que es su voluntad comparecer al presente instrumento en calidad del Fiador del ARRENDATARIO.
c) Tener el domicilio que señala en el *Apartado 10*.- de la Carátula.
d) Que bajo protesta de decir verdad es propietario del bien inmueble que señala en el *Apartado 11*.- de la Carátula, tal y como se acredita con la escritura que se consigna en el *Apartado 12*.- de la Carátula, manifestando bajo protesta de decir que dicho inmueble se encuentra libre de todo gravamen.

IV.- Declaración conjunta:

ÚNICA.- "LAS PARTES" declaran reconocerse mutuamente la personalidad con que se ostentan para la celebración de este Contrato, así como la de sus apoderados, para todos los efectos a que haya lugar.

Las partes manifiestan en forma expresa su voluntad de someter sus intereses a la celebración del presente contrato de arrendamiento sin que medie dolo, error, violencia o enriquecimiento indebido de uno en perjuicio del otro, otorgando en consecuencia las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO en arrendamiento el Departamento identificado en el Apartado 13.- de la Carátula, que incluye el uso de los cajones de estacionamiento que se encuentran identificados en el Apartado 14.- de la Carátula, desarrollado dentro del Conjunto

denominado "BONA RESIDENCE", ubicado en Avenida Jesús del Monte Número 33, del Conjunto denominado "BONA RESIDENCE", Colonia Hacienda De Las Palmas, Municipio De Huixquilucan, Estado De México (Anteriormente Como Cuajimalpa-Palo Solo Manzana XX-A Lote 1).

EL ARRENDATARIO se servirá del Departamento materia del presente Contrato solamente para el uso de CASA HABITACIÓN.

Aunado a lo anterior EL ARRENDATARIO manifiesta su conformidad en que deberá informar al administrador del condominio la fecha y hora en que efectuará su mudanza, con el objeto de que éste designe una persona para que pueda verificar si en el traslado del mismo no se causó ningún daño a las áreas comunes, etcétera, y así evitar desde ahora el deterioro de éstas por un mal uso.

SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO se da por recibido del Departamento materia del arrendamiento, a su entera satisfacción, mismo que se encuentra en óptimas condiciones para su uso y funcionamiento

TERCERA.- Las partes convienen voluntariamente y de común acuerdo que EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR, o, a quien su derecho represente, por concepto de contraprestación una renta mensual en los siguientes términos:

a) El monto de la renta mensual es el estipulado en el Apartado 16.- de la Carátula, cantidad que está exenta del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los términos de la cláusula Séptima del presente Contrato, cantidad que incluye la cuota por concepto de mantenimiento (en adelante "La Renta").

b) EL ARRENDATARIO, a la firma del presente contrato realiza un pago total a EL ARRENDADOR por la cantidad de **$108,000.00 Pesos (Ciento ocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, equivalente únicamente al pago de 6 (seis) meses de renta adelantados, mismo que en este acto recibe de conformidad y se da por pagada a su entera satisfacción de SEIS MESES DE RENTA.

c) EL ARRENDATARIO en este acto se obliga a cubrir a EL ARRENDADOR el pago total de los SEIS MESES restantes del plazo forzoso indicado en el Apartado 18.- de la Carátula, a más tardar en el quinto mes de vigencia, es decir en el mes de **DICIEMBRE DE 2026**. En caso de que EL ARRENDATARIO no cubra puntualmente el pago antes estipulado, dentro del plazo señalado para tal efecto, entonces, se estipula una pena convencional de la renta semestral multiplicada por dos y la inminente rescisión del contrato.

d) El pago de la Renta será mensual como se establece en los incisos b) y c), por adelantado, siéndole forzoso aun cuando sólo usare el Departamento un solo día y no estará condicionada a la emisión y entrega del comprobante fiscal correspondiente.

e) El pago de la Renta se cubrirá en los primeros 5 (cinco) días naturales en el mes que corresponda el pago establecido en el inciso c), en el domicilio del "ARRENDADOR", ubicado en Boulevard Interlomas No. 6, Colonia Centro Urbano San Fernando La Herradura, Municipio de Huixquilucan, Estado de México o en la cuenta bancaria número 0135261295, Cta. CLABE 012180001352612956 del Banco BBVA S.A.

f) No podrá en ningún caso EL ARRENDATARIO retener las rentas, ni bajo ningún título judicial, ni extrajudicialmente, debiendo hacer el pago íntegro de las rentas en el plazo señalado, por lo que de hacerlo extemporáneamente del sexto al décimo día posterior, pagará el 5% de interés mensual sobre la renta y si lo efectúa del onceavo día en adelante, deberá pagar el 10% de interés mensual sobre la mensualidad.

g) Cuando EL ARRENDATARIO pague la renta con cheque, y resultare que el mismo no

tiene fondos, EL ARRENDADOR le cobrará el 20% sobre el importe del mismo en los términos del Artículo 193 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, así como las comisiones vigentes del Banco que se trate.

h) Las partes acuerdan que el pago de rentas por parte del ARRENDATARIO en favor del ARRENDADOR fuera del plazo de vigencia del presente Contrato no implica de ninguna forma la novación de las obligaciones del mismo.

CUARTA.- EL ARRENDATARIO se obliga a contratar y cubrir de su propio peculio el importe de los servicios de la energía eléctrica, agua y gas del Departamento, obligándose asimismo a entregar los recibos originales liquidados por tales conceptos a EL ARRENDADOR bimestralmente o mensualmente según proceda en el domicilio del ARRENDADOR.

En lo referente al suministro de Gas Natural para consumo en el DEPARTAMENTO, previo al suministro del referido combustible deberá realizar la contratación con el proveedor que preferentemente determine el administrador del condominio o en caso de ya existir contrato previo se obliga a cumplir con todas y cada una de las condiciones establecidas en este.

EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que el proveedor del servicio de suministro de Gas Natural es y será el único encargado de (i) suministrar el Gas Natural con costo para EL ARRENDATARIO por lo que hace al DEPARTAMENTO; y (ii) de verificar que las instalaciones de Gas Natural del DEPARTAMENTO y de las áreas comunes del condominio del cual forma parte éste cumpla con las normas oficiales de construcción, previo al suministro del referido combustible. Asimismo, EL ARRENDATARIO asume la obligación de exigir al proveedor del servicio que previo al suministro del Gas Natural realice la verificación de la instalación de gas y de los electrodomésticos y/o enseres que se encuentren instalados en el DEPARTAMENTO y de las preparaciones existentes para los que se coloquen con posterioridad a la celebración del presente contrato, así como de que se realicen las pruebas de hermeticidad que correspondan.

EL ARRENDATARIO a partir de la celebración del presente instrumento se obliga a:

I) Permitir que el proveedor del servicio de suministro de Gas Natural realice la evaluación de infraestructura para verificar el estado de conservación tanto de los tanques de almacenamiento, como de las instalaciones en general del DEPARTAMENTO y de las áreas comunes del condominio al cual pertenece, para el adecuado servicio;

II) Realizar el pago oportuno al proveedor del servicio;

III) Mantener en buen estado las instalaciones y realizar las acciones preventivas y/o correctivas, mismas que le serán señaladas por el proveedor del servicio sin intervención ni responsabilidad de EL ARRENDADOR, haciéndose cargo EL ARRENDATARIO de los gastos que estas generen, previa aprobación por escrito de EL ARRENDADOR;

IV) Comunicar de inmediato al proveedor del servicio de la existencia de fugas en las instalaciones, como también hacer del conocimiento de dicha situación a EL ARRENDADOR.

V) Respecto a los electrodomésticos y demás enseres que requiera colocar EL ARRENDATARIO en el DEPARTAMENTO que utilicen para su funcionamiento el referido combustible, tales como secadoras, permitir que el proveedor del servicio de suministro de gas lleve a cabo la instalación de estos, previo al suministro del referido combustible;

VI) No retirar por su cuenta el(os) tapón(es) de las válvulas de cierre rápido con las que cuente el DEPARTAMENTO, y permitir que dicho retiro y/o apertura lo realice el personal del proveedor del servicio cuando esto sea necesario;

VII) Permitir el acceso al inmueble, así como a las áreas comunes del Condominio al cual pertenece el inmueble, al personal del proveedor del servicio de suministro de gas, previa identificación, para efecto de llevar a cabo revisiones periódicas en las instalaciones y para realizar la toma de lecturas en los medidores de Gas Natural;

VIII) Abstenerse de realizar o ejecutar actos o modificaciones en las instalaciones de gas

tanto del DEPARTAMENTO como de las áreas comunes, así como abstenerse de realizar por su cuenta cualquier instalación de electrodomésticos y/o enseres que utilicen Gas Natural; y

IX) Permitir el acceso al personal del proveedor del servicio de suministro de gas, previamente identificados, para efectuar el corte del suministro de Gas Natural en caso de reportar adeudo y/o fuga.

Asimismo, EL ARRENDATARIO acepta y se obliga a que solo el personal del proveedor del servicio de suministro de gas serán las únicas personas autorizadas, así como para la instalación de electrodomésticos y/o enseres que requieran el referido combustible, cualquier consecuencia por la manipulación de las instalaciones y/o por la apertura de válvulas y/o por la instalación y uso de electrodomésticos y/o enseres, y/o apertura del servicio por cuenta de EL ARRENDATARIO será responsabilidad de éste, renunciando en este acto a cualquier reclamación a EL ARRENDADOR derivada de tal circunstancia.

QUINTA.- Toda clase de mejoras que EL ARRENDATARIO desee realizar, serán cubiertas por él, incluyendo las imputables a algún descuido de su parte y exceptuando aquéllas estructurales y desperfectos no atribuibles al uso normal del Departamento, las cuales serán a cargo del ARRENDADOR y dichas mejoras no se podrán retirar al desocuparlo, ni exigir pago o indemnización por ellas, quedando en consecuencia en beneficio del Departamento. Asimismo, todas las mejoras se deberán poner a consideración de EL ARRENDADOR, y se realizarán únicamente con la autorización por escrito de éste, el incumplimiento a la presente cláusula obliga a EL ARRENDATARIO al pago de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a favor de EL ARRENDADOR, independientemente de la rescisión de contrato.

SEXTA.- EL ARRENDATARIO se obliga a mantener una conducta adecuada con los vecinos, obedeciendo cualquier disposición contemplada en el reglamento, manual u ordenamiento que rija el uso adecuado del Departamento en renta y de sus áreas comunes, en caso contrario, será motivo de rescisión del presente contrato.

SÉPTIMA.- El Departamento será destinado únicamente para CASA HABITACIÓN por lo cual en términos de la fracción II del artículo 20 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente el presente arrendamiento está exento del impuesto referido. Queda prohibido para EL ARRENDATARIO y éste lo acepta expresamente, cambiar el uso referido, así como tampoco podrá subarrendar, o ceder sus derechos de inquilino en todo o en parte, a cualquier otra persona, por lo que será ocupada única y exclusivamente por la persona que firme el presente instrumento y su familia directa.
El incumplimiento a esta cláusula, tendrá como consecuencia la rescisión del presente contrato debiendo pagar el ARRENDATARIO al ARRENDADOR la cantidad equivalente al cien por ciento de las rentas correspondientes al término del arrendamiento, a título de pena convencional y seguirán generándose las rentas hasta que se haya desocupado totalmente el Departamento siendo nulo el convenio que haya celebrado con terceros.

OCTAVA.- Ambas partes convienen en que queda prohibido tener sustancias peligrosas, inflamables o ilegales dentro del Departamento.

NOVENA.- EL ARRENDADOR no se hace responsable de los daños sufridos en vehículos, bienes muebles o patrimonio de EL ARRENDATARIO, durante la ocupación del Departamento.

Asimismo, EL ARRENDADOR no será responsable por los daños que se causen en los bienes propiedad de EL ARRENDATARIO ni en su persona o de cualquier tercero que se encuentre en el DEPARTAMENTO en caso de accidentes derivados por caso fortuito, acto o hecho jurídico de fuerza

mayor, por el uso indebido y/o negligente de los electrodomésticos, enseres, y demás instalaciones por parte de EL ARRENDATARIO durante la ocupación del DEPARTAMENTO. EL ARRENDATARIO queda obligado a reparar los daños y perjuicios en el supuesto de que acontezca lo antes esgrimido, es decir se obliga a sacar en paz y a salvo a EL ARRENDADOR como al inmueble objeto del presente arrendamiento liberándolo desde este momento de cualquier responsabilidad al respecto.

DÉCIMA.- Las partes acuerdan que queda prohibido para EL ARRENDATARIO perforar azulejos, pisos, puertas, alfombras o colocar muebles que dañen los acabados del Departamento, en caso contrario, se obliga a cubrir los daños sufridos por tales conceptos. Asimismo, en caso de rotura de vidrios, deberán reponerse en un término no mayor a 3 (tres) días.

DÉCIMA PRIMERA.- Los contratantes convienen que el plazo durante el cual tenga vigencia el presente instrumento sea el indicado en el Apartado 18.- de la Carátula, la cual es forzosa para el ARRENDATARIO, cuya vigencia inicia en la fecha indicada en el Apartado 19.- de la Carátula y que vence precisamente en la fecha indicada en el Apartado 20.- de la Carátula.

Por ser el contrato forzoso en su vigencia para el ARRENDATARIO, fenecerá el día estipulado, sin necesidad de aviso previo, requerimiento o desahucio.

DÉCIMA SEGUNDA.- Fenecido el término que se conviene, cualquier prórroga, novación o la estipulación de que su vigencia es por tiempo indefinido, deberá constar expresamente por escrito con un mes de anticipación. Al fenecer la vigencia del presente contrato, el arrendamiento sólo podrá continuar con la firma de un nuevo Contrato de Arrendamiento, de común acuerdo, por las tres partes contratantes.

Las partes en este contrato están de acuerdo que, de firmarse un nuevo contrato, el precio de la renta tendrá un incremento, mismo que será acordado por las partes al momento de celebrarse el contrato.

DÉCIMA TERCERA.- EL ARRENDATARIO entrega en este acto a EL ARRENDADOR la cantidad indicada en el Apartado 17.- de la Carátula, por concepto de depósito, mismo que será devuelto, una vez concluido el término del arrendamiento, sesenta días hábiles después de desocupado el Departamento, siempre y cuando, EL ARRENDATARIO haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones contraídas a la firma del presente Contrato y haber entregado todos los recibos de agua, luz y gas pagados hasta la fecha de desocupación y a entera satisfacción de EL ARRENDADOR, obligándose igualmente a incrementar esta cantidad, cada vez que se modifique la renta a fin de que siempre conserve la misma proporcionalidad de Renta que tenga dada en depósito. Bajo ninguna circunstancia el depósito podrá ser usado como pago de Renta alguna.

DÉCIMA CUARTA.- Las partes acuerdan que, si al término del presente contrato EL ARRENDATARIO no desocupare el Departamento por cualquier motivo, no se considerará prorrogado dicho contrato sino mediante convenio de renovación por escrito que para tal efecto firmen las partes, señalando como término convencional para hacerlo el de treinta días hábiles anteriores a la fecha de terminación del presente contrato.

a) En caso de que EL ARRENDATARIO continúe en posesión del Departamento, después del término convenido, se obliga a pagar el doble de la renta pactada por los doce meses siguientes, y el triple de dicha renta durante el término que le siga hasta la total desocupación y entrega del Departamento materia del presente contrato.
b) EL ARRENDATARIO se obligará a entregar debidamente pagados todos los recibos de los

servicios mencionados en la cláusula Cuarta del presente contrato, al término del mismo al devolver el Departamento, con lo que asumirá que EL ARRENDADOR los recibió a su entera satisfacción.

c) EL ARRENDATARIO conviene, manifiesta y así se obliga al firmar de conformidad este Contrato, que en caso de falta de pago de rentas, podrán embargársele los bienes muebles y objetos que introduzca en el Departamento, los cuales son de su exclusiva propiedad, bienes muebles que entregará a la persona que será nombrada por EL ARRENDADOR como depositario de los mismos; en el concepto de que si ya estuvieran embargados, podrán reembargarse, obligándose EL ARRENDATARIO a levantar el primer embargo dentro de un plazo de 8 (ocho) días hábiles, contados a partir de la fecha de requerimiento.

DÉCIMA QUINTA.- Serán por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO el cuidado y conservación de lo que es materia de este contrato, por lo que estarán a su cargo los gastos necesarios que se eroguen, aún por obras de mera conservación y por su cuenta todas las obras de reparación derivadas del uso del Departamento que deban hacerse en los servicios de aguas y de saneamiento y de los pisos y techos.

Expresamente manifiesta EL ARRENDATARIO que previo a la firma del presente contrato realizó un recorrido por el DEPARTAMENTO, áreas comunes y áreas comunes de uso asignado (estacionamiento) a efecto de verificar el estado en que se encuentran, y se sometieron todas las instalaciones a las pruebas necesarias para garantizar su funcionamiento, encontrándose en perfecto estado tanto su instalación como en su funcionamiento, por lo que conoce y pudo verificar que el DEPARTAMENTO incluyendo sus instalaciones se encuentran en perfecto estado, y para ello externa su más amplia conformidad y para constancia de ello sirve el presente instrumento.

Todas las obras que hiciere EL ARRENDATARIO aún las de ornato, quedarán a beneficio exclusivo de EL ARRENDADOR; por lo que EL ARRENDATARIO no puede llevarse dichas mejoras, salvo que pueda separarlas sin deterioro del Departamento.

Le está expresamente vedado a EL ARRENDATARIO hacer cualquier modificación, alteración, mejora, cambio de lugar, adición o perforaciones al bien arrendado por este contrato, si no es que recaba previamente el consentimiento de EL ARRENDADOR por escrito.

DÉCIMA SEXTA.- EL ARRENDATARIO deberá devolver el Departamento, en el mismo estado, aspecto, calidad, conformación, funcionamiento y con todas las partes que presenta, tiene y constituye, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y por un uso normal apropiado.

DÉCIMA SÉPTIMA.- EL ARRENDATARIO, deberá tener limpias las cañerías y drenajes del Departamento, para evitar humedades, de no hacerlo cualquier daño corre por su cuenta, ya que el mantenimiento es su responsabilidad.

DÉCIMA OCTAVA.- EL ARRENDATARIO no podrá traspasar o subarrendar, lo que es materia de este contrato de arrendamiento, a no ser que cuente con el consentimiento expreso de EL ARRENDADOR, dado por escrito.

DÉCIMA NOVENA.- El incumplimiento a cualquiera de las cláusulas que conforman este contrato dará motivo a la rescisión del mismo, y en caso de ser imputable a EL ARRENDATARIO, éste se obliga a cubrir como pena convencional el importe de seis meses de Renta vigente, además de los gastos y costas legales.

VIGÉSIMA.- EL ARRENDATARIO se obliga sin excusa ni pretexto a ocupar única y exclusivamente del Departamento para el objeto señalado en la Cláusula Séptima del presente y a realizar en el mismo únicamente actividades licitas, ya que, en caso de incumplimiento a esta cláusula será el único responsable del manejo que se le dé a dicho Departamento, si se llegare a cometer algún delito en la misma o con motivo de este serán responsables ante las autoridades penales civiles, mercantiles y o laborares del fuero común o federal, deslindando desde ese momento a EL ARRENDADOR de cualquier responsabilidad.

VIGÉSIMA PRIMERA.- EL ARRENDATARIO se obliga sin excusa ni pretexto a no tener mascotas de ningún tipo dentro del Departamento, siendo causal de recisión del presente Contrato la contravención a lo establecido en el presente clausula.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO se obliga a respetar la ocupación máxima del inmueble dado en arrendamiento, conforme a las siguientes condiciones:

1. Para inmuebles que tengan disposición de dos recamaras, podrán habitarlo hasta 4 personas; y
2. Para inmuebles que tengan disposición de 3 recamaras, podrán habitarlo hasta un máximo de 5 personas.

En el supuesto de que EL ARRENDATARIO no cumpla con las disposiciones anteriormente señaladas, EL ARRENDADOR tendrá la facultad de rescindir el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte debiendo pagar el ARRENDATARIO al ARRENDADOR la cantidad equivalente al cien por ciento de las rentas correspondientes al término del arrendamiento, a título de pena convencional y seguirán generándose las rentas hasta que se haya desocupado totalmente el Departamento siendo nulo el convenio que haya celebrado con terceros, mediante simple aviso por escrito a EL ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA TERCERA.- La persona que se indica en el Apartado 9.- de la Carátula, se constituye como EL FIADOR de EL ARRENDATARIO, hasta que éste último entregue a entera satisfacción de EL ARRENDADOR el Departamento arrendado, por lo que hace suyas todas las obligaciones sin excepción, que contrae EL ARRENDATARIO por virtud del presente contrato, quedando obligado en una forma solidaria con EL ARRENDATARIO y, por consiguiente y de manera enunciativa mas no limitativa, a cubrir a EL ARRENDADOR las cantidades a que hace referencia este contrato en las fechas señaladas y bajo las estipulaciones, penas convencionales, intereses moratorios y sanciones indicadas en el mismo, así como estará autorizado a entregar a EL ARRENDADOR el inmueble arrendado.

Renuncia EL FIADOR a los beneficios de orden y excusión a que se refieren los artículos 7.1020 al 7.1023 del Código Civil para el Estado de México. Son además, condiciones de la fianza las siguientes:

a.- EL ARRENDADOR tendrá amplia libertad para proceder independientemente del vencimiento de las obligaciones pactadas, en contra de EL ARRENDATARIO, cuando lo juzgue conveniente; así como suspender el procedimiento por más de tres meses entablado ya el juicio: para lo cual, EL FIADOR renuncia expresamente a los artículos señalados en el párrafo anterior.

b.- EL ARRENDADOR puede conceder prórrogas y esperas al fiado sin el consentimiento de EL FIADOR y sin que por esto la fianza se extinga o implique novación de las obligaciones; por lo que

EL FIADOR renuncia expresamente al artículo 7.1054 del Código Civil para el Estado de México.

c.- Las obligaciones de EL ARRENDATARIO y de EL FIADOR subsisten mientras que EL ARRENDADOR no se dé por recibido del Departamento arrendado, con el respectivo acuse de recibo por escrito, el cual sólo podrá ser expedido por EL ARRENDADOR y aun cuando EL ARRENDATARIO, por cualquier causa o título legal, extralegal, judicial o de hecho ocupe el Departamento por mayor tiempo del plazo forzoso señalado en la anterior cláusula segunda; también subsisten dichas obligaciones si se prorroga el término pactado, o se convierte en voluntario éste o EL ARRENDATARIO susodicho fallezca, aunque dicha prórroga, modificaciones al pacto arrendaticio original o acontecimientos antes enunciados no sean notificadas a EL FIADOR quien renuncia al artículo 7.1055 del Código Civil del Estado de México, siendo ésta cláusula el pacto expreso que señala la ley en el citado artículo.

d.- EL FIADOR renuncia al artículo 7.1029 del Código Civil para el Estado de México, que consagra la facultad de denunciar el pleito a EL ARRENDATARIO.

e.- EL FIADOR considera que en la presente fianza se comprenden todas las obligaciones contraídas por EL ARRENDATARIO sin excepción, en particular la señalada por el artículo 7.691 del Código Civil para el Estado de México. EL FIADOR en defecto de EL ARRENDATARIO hará todos los pagos que a éste le correspondan.

f.- EL FIADOR tendrá a su cargo las cláusulas penales que resulten por la inobservancia de este contrato por EL ARRENDATARIO y el plazo de las rentas insolutas tanto al presentarse demanda judicial o las que se venzan hasta la solución del juicio.

g.- EL FIADOR deberá entregar El Departamento arrendado en defecto de EL ARRENDATARIO, a solicitud de EL ARRENDADOR.

h.- Las personas que concurren bajo la denominación EL FIADOR, asumen las obligaciones propias de tal calidad jurídica, en forma solidaria.

i.- EL FIADOR responde de las obligaciones de EL ARRENDATARIO con todo su patrimonio, y en especial con el inmueble refiere es de su propiedad.

j).- Si EL FIADOR no entrega a EL ARRENDADOR dentro del término de 30 días naturales contados a partir de la fecha de firma del presente contrato el Certificado de Libertad de Gravamen que acredite que es el legítimo propietario del inmueble dado en garantía y que el mismo se encuentra libre de todo gravamen, EL ARRENDADOR tendrá la facultad de rescindir el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte.

VIGÉSIMA CUARTA.- EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL FIADOR para que realice la entrega del inmueble arrendado a EL ARRENDADOR, para el caso de que no haya realizado la entrega del mismo al finalizar la vigencia del contrato de arrendamiento, liberándolo de cualquier responsabilidad para tal efecto.

VIGÉSIMA QUINTA.- EL FIADOR conviene en que su responsabilidad legal no cesa con el término de la vigencia de este contrato, sino hasta el momento en que EL ARRENDADOR se dé por recibido del inmueble arrendado a su entera satisfacción con el pago total de lo adeudado.

VIGÉSIMA SEXTA.- Los daños ocasionados al Departamento, así como a los inmuebles colindantes por siniestros debidos a un mal uso o negligencia de EL ARRENDATARIO serán responsabilidad de EL ARRENDATARIO y EL FIADOR, por lo que en caso de detectar algún equipo o instalación en mal estado en el primer mes de la ocupación del inmueble, se deberá dar aviso por escrito a EL ARRENDADOR, con acuse de recibo, para proceder a la reparación, por cuenta de EL ARRENDADOR, siempre y cuando no sea imputable la falla a EL ARRENDATARIO; en la inteligencia que la responsabilidad de EL ARRENDADOR será el de reparar el equipo o la instalación en mal estado en dicha temporalidad pero indiscutiblemente no será penal o administrativamente responsable ya que en al momento de la entrega del DEPARTAMENTO las partes revisaron todas las instalaciones del DEPARTAMENTO y de las áreas comunes verificando el buen estado de las mismas, su correcto funcionamiento así como la inexistencia de fugas, vicios ocultos o situación análoga a su naturaleza.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- Las partes expresamente convienen en que para el caso de controversia, interpretación y/o ejecución del presente contrato se someten a la jurisdicción de las Leyes y Tribunales de Huixquilucan, Estado de México, renunciando al efecto a cualquier fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio o ubicación de sus bienes, presentes o futuros.

VIGÉSIMA OCTAVA.- RESPONSABILIDAD.
EL ARRENDATARIO se obliga en forma enunciativa y no limitativa a responder por cualquier daño ya sea al departamento o a cualquier tercero, toda vez que EL ARRENDADOR no será responsable de daños, pérdidas o robos, en o a los bienes de EL ARRENDATARIO o de terceras personas, ni será responsable de lesiones o daños que se causen a personas o bienes, por incendio, explosión, desprendimiento de materiales, vapor, gas, electricidad, agua, lluvia, nieve o por fuga de tuberías, aparatos o instalaciones hidráulicas o sanitarias o de cualquier otra naturaleza similar, que ocurran dentro del departamento.

Como consecuencia de lo anterior, EL ARRENDATARIO libera a EL ARRENDADOR de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios que pudiera resentir por la destrucción total o parcial del departamento o de los bienes de su propiedad, razón por la cual EL ARRENDATARIO, asume la obligación de indemnizar a terceros de los daños y perjuicios que, con el motivo indicado, pudieran resentir, comprometiéndose a sacar en paz y a salvo, así como a indemnizar a EL ARRENDADOR de cualquier juicio o reclamación que dichos terceros intentaren en su contra, así como a reembolsar todos los gastos que dicho juicio o reclamación le ocasionaren.

En caso de que EL ARRENDADOR cubra cualquier suma o efectúe cualquier otro gasto como resultado del daño o destrucción en virtud de la desatención del requerimiento expreso para el pago hecho por EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO, ésta, se obliga a reembolsar a EL ARRENDADOR, de inmediato, previo requerimiento, cualquier cantidad que ésta hubiere erogado por este motivo, más los intereses correspondientes, que serán calculados a la tasa de interés que corresponda.

VIGÉSIMA NOVENA.- DE LA RESPONSABILIDAD PENAL. Las partes de conformidad con lo manifestado en el capítulo de declaraciones, ratifican que el presente contrato de arrendamiento es celebrado de buena fe, concediendo por tanto EL ARRENDADOR en su calidad de propietario, el uso y goce del bien Inmueble objeto del arrendamiento al ARRENDATARIO el cual deberá destinarlo a un uso pacífico, tranquilo y conforme a las buenas costumbres, por lo que bajo ese orden de ideas, EL ARRENDATARIO se obliga a que todos los recursos que empleará para cumplir con las obligaciones económicas generadas por la suscripción del presente contrato provengan de

actividades licitas, y libera a EL ARRENDADOR de toda responsabilidad en la que pudiera verse involucrado, derivado de la comisión de delitos consumados dentro o fuera del Inmueble referido (hechos típicos y antijurídicos) relacionados o equiparados con la delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo y trata de personas, comprometiéndose asimismo a sacar en paz y a salvo tanto a EL ARRENDADOR como al Inmueble objeto del arrendamiento.

Para acreditarse la buena fe con la que actúan las partes en el presente instrumento EL ARRENDATARIO declara lo siguiente:

I.- Que los datos personales que proporcionó para la elaboración del presente instrumento son verdaderos; y

II.- Que a la fecha de firma del presente instrumento no tiene antecedentes penales, ni ha cometido hecho ilícito alguno o contrarios a la moral que pudiera dar origen a un procedimiento o denuncia penal, no tiene relación alguna con personas que se dediquen al crimen organizado, no tiene relación alguna con persona física o moral que se dedique a la tenencia, tráfico, proselitismo, producción, venta, comercialización, almacenamiento, distribución de drogas enervantes y/o sustancias tóxicas y/o sustancias de control gubernamental y/o sustancias etílicas y/o demás cuestiones encaminadas al peligro de contagio, robo de vehículos y/o autopartes, trata de personas o secuestro o de cualquier actividad criminal tipificada en el código penal federal y en los códigos penales estatales para cada estado de la República Mexicana.

Será causa de rescisión automática del presente contrato de arrendamiento, el solo hecho o indicio de que el bien Inmueble objeto del presente instrumento sea o pueda ser asegurado o resguardado por cualquier autoridad derivado de la sospecha o comprobación de la comisión de delitos consumados dentro o fuera del Inmueble referido, (hechos típicos y antijurídicos) constitutivos de cualquiera de los delitos de delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes: narcotráfico, secuestro, robo de vehículo y trata de personas, esto con independencia de que el Juez que conozca del asunto penal dicte la sentencia correspondiente.

En caso que, por causas imputables a EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR fuere privado de la propiedad del inmueble objeto del presente contrato, como consecuencia de la procedencia de la acción de extinción de dominio por parte del Estado, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el inmueble al valor comercial que éste tuviere a la fecha en que se inicie la carpeta de investigación y/o cualquier procedimiento administrativo ya sea de índole federal o estatal, tendiente a que EL ARRENDADOR sea privado del dominio del inmueble, sin perjuicio de las demás acciones que al respecto tenga derecho de ejercitar EL ARRENDADOR en contra de EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO manifiesta en este acto su aceptación irrevocable ante el hecho de que no será requisito sine qua non contar con una sentencia firme que extinga el dominio sobre el inmueble para el cumplimiento de la obligación de pago a que se refiere el párrafo que antecede, por lo que bastará con el simple hecho de que se inicie la carpeta de investigación y/o acto de análoga característica y/o el procedimiento administrativo por cualquier autoridad federal y/o estatal por la posible comisión de delitos consumados dentro o fuera del Inmueble objeto del presente contrato, (hechos típicos y antijurídicos) constitutivos de cualquiera de los delitos de delincuencia organizada, de los cuales se mencionan entre otros de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes: narcotráfico,

secuestro, robo de vehículo y trata de personas, o de cualquier otro que dé lugar a la acción de extinción de dominio, para que EL ARRENDATARIO quede obligado a pagar a EL ARRENDADOR el inmueble en su valor comercial, pago que deberá realizar EL ARRENDATARIO dentro de los cinco días siguientes al día en que se dé inicio a la carpeta de investigación y/o el procedimiento administrativo antes referido. El valor comercial será determinado por el perito valuador que señale EL ARRENDADOR, sin tomar en consideración cualquier controversia o circunstancia que desmerite su valor. Asimismo, EL ARRENDATARIO queda obligado a pagar adicionalmente los honorarios del profesionista que realice el avalúo a que se refiere este punto, así mismo EL ARRENDATARIO deberá de liquidar a EL ARRENDADOR cualquier gasto indirecto que resultare por la reivindicación del inmueble en cita.

Aunado a lo anterior EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que incurrirá en responsabilidad penal por QUEBRANTAMIENTO DE SELLOS, ROBO, ROBO EQUIPARADO, ABUSO DE CONFIANZA Y/O FRAUDE Y/O DAÑOS EN PROPIEDAD, LESIONES, así como por acciones u omisiones que se tipifiquen como delito, al realizar modificaciones y/o manipulaciones a las instalaciones tanto del DEPARTAMENTO como de las áreas comunes del Condominio al cual pertenece, al instalar por su cuenta electrodomésticos y/o enseres que utilicen gas, por sustracción de gas, falsedad de declaraciones, suplantación de personalidad, uso indebido y/o negligente de los electrodomésticos y/o enseres que utilicen Gas Natural o Gas Licuado de Petróleo (LP), y/o apertura de válvulas y retiro de tapones por su cuenta, entre otras; y responderá por estas ante las instancias judiciales y administrativas que proceda, haciéndose responsable desde este momento de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar, con su actuar o negligencia a LA ARRENDADORA, al DEPARTAMENTO y al proveedor del servicio de gas, así como cualquier tercero que resulte afectado con su actuar, lo mismo procederá para las otras instalaciones con las que cuente el DEPARTAMENTO.

TRIGÉSIMA.- Las partes en el presente contrato, señalan como sus domicilios para efectos del mismo, los siguientes:

EL ARRENDADOR, el ubicado en la Calle Luz Saviñón No. 13, Interior 204, Colonia del Valle Norte, C.P. 03103, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.

EL ARRENDATARIO, indistintamente el ubicado en el Departamento identificado en el Apartado 13.- de la Carátula, y/o el ubicado e identificado en el Apartado 8.- de la Carátula.
Email el señalado en el Apartado 3.- de la Carátula.

EL FIADOR, indistintamente el ubicado en el Departamento identificado en el Apartado 13.- de la Carátula, y/o el ubicado e identificado en el Apartado 10.- de la Carátula.
Email el señalado en el Apartado 9.- de la Carátula.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE INSTRUMENTO Y ENTERADAS QUE FUERON LAS PARTES DE SU CONTENIDO, VALOR Y ALCANCE LEGAL, FIRMAN LA CARATULA DEL PRESENTE INSTRUMENTO QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL MISMO, ASÍ COMO AL MARGEN EN CADA UNA DE SUS HOJAS, POR TRIPLICADO, EJECUTÁNDOLO EN LO CONDUCENTE EN LA FECHA INDICADA EN EL APARTADO 21.- DE LA CARÁTULA, EN ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.