**CONTRATO DE ARRENDAMIENTOs**

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, {{arrendador\_razonSocial}}, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR {{arrendador\_name}}, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ COMO EL **ARRENDADOR**;

POR OTRA PARTE, {{arrendatario\_razonSocial}}, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR {{arrendatario\_name}}, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ COMO EL **ARRENDATARIO**,

Y POR ÚLTIMO, {{aval\_razonSocial}}, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR {{aval\_name}},A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ COMO **EL FIADOR,**

QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

### **DECLARACIONES**

### 

### **I. DECLARA EL “ARRENDADOR”, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:**

* Que es una persona moral legalmente constituida de conformidad con la Legislación de la República Mexicana, lo cual se acredita en términos del Instrumento Notarial Número [NÚMERO]  pasada ante la fe de Licenciado [NOMBRE DEL FEDATARIO PÚBLICO], Titular de la [NOTARÍA O CORREDURÍA PÚBLICA] Número [NÚMERO] del [CIUDAD O ESTADO], en fecha [DÍA] de [MES] de [AÑO], debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de [CIUDAD O ESTADO], bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [NÚMERO DE FOLIO MERCANTIL].
* Que su representante {{arrendador\_name}} cuenta con las facultades suficientes para celebrar y obligar a su representada conforme al presente instrumento, lo cual se acredita en términos del Instrumento Notarial Número [NÚMERO] pasada ante la fe de Licenciado [NOMBRE DEL FEDATARIO PÚBLICO], Titular de la [NOTARÍA O CORREDURÍA PÚBLICA] Número [NÚMERO] del [CIUDAD O ESTADO], en fecha [DÍA] de [MES] de [AÑO], y quien se identifica con credencial oficial vigente número [NÚMERO O CLAVE DE ELECTOR] expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral.
* Que está legalmente facultado para dar en arrendamiento el inmueble ubicado en **{{inmueble\_direccion}}, {{inmueble\_numExt}}, {{inmueble\_numInt}}, {{inmueble\_colonia}}, {{inmueble\_codigoPostal}}, {{inmueble\_alcaldia}}, {{inmueble\_estado}}**.
* Que a la fecha el inmueble arrendado se encuentra al corriente en el pago de derechos y/o contribuciones por servicios públicos.
* Que es su voluntad dar en arrendamiento el bien inmueble ubicado en **{{inmueble\_direccion}}, {{inmueble\_numExt}}, {{inmueble\_numInt}}, {{inmueble\_colonia}}, {{inmueble\_codigoPostal}}, {{inmueble\_alcaldia}}, {{inmueble\_estado}}**.
* Que el inmueble cuenta con la instalación necesaria para el suministro de servicios de energía eléctrica, agua y gas, y que dichas instalaciones forman parte integral del objeto-materia del presente contrato.
* Que el inmueble no presenta o sufre vicios o defectos ocultos, y que se encuentra en buenas condiciones para ser utilizado como **casa-habitación.**
* Que su RFC es **{{arrendador\_rfc}}**
* Que para los efectos legales del presente instrumento, señala como domicilio convencional el ubicado en: **{{arrendador\_direccion}}, {{arrendador\_codigoPostal}}, {{arrendador\_alcaldia}}**
* Que su correo electrónico es: **{{arrendador\_correo}}.**
* Que su número telefónico es: **{{arrendador\_telefonoMovil}}.**

**II. DECLARA EL “ARRENDATARIO”, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:**

**A.** Que es una persona moral legalmente constituida de conformidad con la Legislación de la República Mexicana, lo cual se acredita en términos del Instrumento Notarial Número [NÚMERO]  pasada ante la fe de Licenciado [NOMBRE DEL FEDATARIO PÚBLICO], Titular de la [NOTARÍA O CORREDURÍA PÚBLICA] Número [NÚMERO] del [CIUDAD O ESTADO], en fecha [DÍA] de [MES] de [AÑO], debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de [CIUDAD O ESTADO], bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [NÚMERO DE FOLIO MERCANTIL].

Que su representante {{arrendador\_name}} cuenta con las facultades suficientes para celebrar y obligar a su representada conforme al presente instrumento, lo cual se acredita en términos del Instrumento Notarial Número [NÚMERO] pasada ante la fe de Licenciado [NOMBRE DEL FEDATARIO PÚBLICO], Titular de la [NOTARÍA O CORREDURÍA PÚBLICA] Número [NÚMERO] del [CIUDAD O ESTADO], en fecha [DÍA] de [MES] de [AÑO], y quien se identifica con credencial oficial vigente número [NÚMERO O CLAVE DE ELECTOR] expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral.

**B.** Que tiene el interés de recibir en arrendamiento el inmueble ubicado en **{{inmueble\_direccion}}, {{inmueble\_numExt}}, {{inmueble\_numInt}}, {{inmueble\_colonia}}, {{inmueble\_codigoPostal}}, {{inmueble\_alcaldia}}, {{inmueble\_estado}},** a fin de ser utilizado conforme al uso de suelo previamente establecido.

**C.** Que cuenta con la capacidad económica y moral suficiente para obligarse en los términos del presente contrato.

**D.** Que ha constatado personalmente las condiciones físicas del inmueble, razón por la cual manifiesta su entera conformidad en cuanto a las mismas.

**E.** Que el inmueble será destinado única y exclusivamente como **casa-habitación**, deslindando desde este acto al propietario y/o arrendador de cualquier uso o fin distinto al señalado en el presente instrumento, y en especial, respecto a la utilización del inmueble como objeto o instrumento para la ejecución o consumación de hechos calificados por la ley como delito.

**F.** Que los recursos económicos que destinará para el cumplimiento de las obligaciones inherentes al presente contrato, así como las actividades que desarrollará en el mismo, provienen de fuentes lícitas, y que en ningún momento ha realizado actividad que lo coloque en alguna de las hipótesis previstas por la Ley Nacional de Extinción de Dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**G.** Que su RFC es **{{arrendatario\_rfc}}**

**H.** Que para los efectos legales del presente contrato, señala como domicilio convencional el inmueble ubicado en: **{{inmueble\_direccion}}, {{inmueble\_numExt}}, {{inmueble\_numInt}}, {{inmueble\_colonia}}, {{inmueble\_codigoPostal}}, {{inmueble\_alcaldia}}, {{inmueble\_estado}}.**

**I.** Que su correo electrónico es: **{{arrendatario\_correo}}.**

**J.** Que su número telefónico es: **{{arrendador\_telefonoMovil}}.**

**III. DECLARA EL "FIADOR", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:**

A.      Que es una persona moral legalmente constituida de conformidad con la Legislación de la República Mexicana, en términos del Instrumento Notarial Número [NÚMERO] pasada ante la fe de Licenciado [NOMBRE DEL FEDATARIO PÚBLICO], Titular de la [NOTARÍA O CORREDURÍA PÚBLICA] Número [NÚMERO] del [CIUDAD O ESTADO], en fecha [DÍA] de [MES] de [AÑO], debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de [CIUDAD O ESTADO], bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [NÚMERO DE FOLIO MERCANTIL], sin acreditarlo y sin agregar constancia por no ser deseo de las partes que se agregue al presente instrumento, por lo que en este acto se tiene por cierto bajo el principio de buena fe.

B.      Que su representante {{aval\_name}} cuenta con las facultades suficientes para celebrar y obligar a su representada conforme al presente instrumento, en términos del Instrumento Notarial Número [NÚMERO] pasada ante la fe de Licenciado [NOMBRE DEL FEDATARIO PÚBLICO], Titular de la [NOTARÍA O CORREDURÍA PÚBLICA] Número [NÚMERO] del [CIUDAD O ESTADO], en fecha [DÍA] de [MES] de [AÑO], y quien se identifica con credencial oficial vigente número [NÚMERO O CLAVE DE ELECTOR] expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral; instrumento e identificación que se agrega como anexo al presente instrumento.

C.      Que es solvente para efectos de las obligaciones que contrae conforme al presente contrato, y manifiesta BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, que es legítimo propietario del inmueble ubicado en [DOMICILIO OFICIAL DEL INMUEBLE EN GARANTÍA], el cual se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad de [ESTADO O CIUDAD], bajo el Folio Real Número [NÚMERO DE FOLIO REAL O DATOS DE INSCRIPCIÓN], mediante el cual garantiza el cumplimiento de las obligaciones contraidas en el presente contrato.

D.      Que para los efectos del presente contrato, señala como domicilio convencional el inmueble ubicado en {{aval\_direccion}}, {{aval\_codigoPostal}}, {{aval\_alcaldia}}, {{aval\_estado}}.

E.       Que su correo electrónico es: [{{aval\_correo}}](mailto:RICARDO.SANCHEZ@PROGRESOFIN.COM).

F.        Que su número telefónico es: {{aval\_telefonoMovil}}.

**IV. DECLARAN “LAS PARTES”, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:**

**A.** Que celebran el presente contrato sin que medie dolo, error, mala fe o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera afectar de nulidad el presente acto jurídico.

**B.** Que reconocen la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente contrato y expresamente convienen en someterse a las obligaciones contenidas en las siguientes:

# **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. O B J E T O.-** El presente contrato tiene por objeto establecer los términos y condiciones sobre el uso o goce temporal del inmueble ubicado en **[DOMICILIO DEL INMUEBLE ARRENDADO]**; en adelante denominado como el **INMUEBLE**. De ahí que el **ARRENDADOR** otorga al **ARRENDATARIO,** el uso o goce temporal del **INMUEBLE,** bajo las condiciones y términos señalados en el presente instrumento.

**SEGUNDA. R E N T A.-** Las partes convienen que por concepto de contraprestación, el **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR,** o a quien sus derechos represente, una **RENTA** por la cantidad de [**MONTO ANUAL DE RENTA]**, más la traslación y/o retención que señalen las leyes fiscales vigentes; dividida en 12 (Doce) parcialidades, cada una por **[MONTO MENSUAL DE RENTA],** más la traslación y/o retención que señalen las leyes fiscales vigentes; monto que deberá cubrirse con toda puntualidad, por mes adelantado, sin requerimiento previo, y a más tardar dentro de los **NÚMERO DE DÍAS (NMERO DE DÍAS CON LETRA)**primeros días naturales de cada periodo de arrendamiento, contando a partir de la fecha de inicio de vigencia del presente contrato. Por otro lado, corresponderá al **ARRENDATARIO** el pago por el suministro de energía eléctrica, gas, agua y demás servicios públicos y/o privados que llegare a contratar en el **INMUEBLE** durante la vigencia del contrato.

El **ARRENDATARIO** deberá realizar el pago de la **RENTA** a través de depósito o transferencia interbancaria a la cuenta número **[CUENTA BANCARIA],** clabe interbancaria número **[CLABE INTERBANCARIA],** de la Institución de Crédito [**NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO],** a nombre de **[NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA].**

Adicionalmente, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar una cuota mensual de **MANTENIMIENTO**, por la cantidad de **[MONTO DE LA CUOTA MENSUAL]**, debiendo hacerlo mediante de depósito o transferencia interbancaria a la cuenta **[CUENTA BANCARIA],** clabe interbancaria **[CLABE INTERBANCARIA],** de la Institución de Crédito **[NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO],** a nombre de **[NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA].**

 El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar incondicionalmente el monto de la **RENTA** pactada, incluso aunque haya utilizado el **INMUEBLE** por un periodo menor al mes de arrendamiento de que se trate; independientemente del tiempo de uso que haga sobre el **INMUEBLE**, el **ARRENDATARIO** no podrá retener el monto de la **RENTA** por ningún caso y bajo ningún título judicial o extrajudicial.

En caso de vicios ocultos, el **ARRENDADOR** responderá de ellos, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, en cuyo caso, el **ARRENDATARIO** podrá pedir la disminución de la **RENTA** o la rescisión del contrato, sin penalización alguna, cuando los vicios se notifiquen al **ARRENDADOR** dentro de un plazo no mayor a **30 (Treinta)** días naturales, contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento del vicio oculto, y siempre que el **ARRENDATARIO** no haya tenido conocimiento de los vicios a la fecha de celebración del contrato, de conformidad con lo previsto por el artículo 7.686 fracción V del Código Civil para el Estado de México. Ahora bien, para efectos del presente contrato, deberá entenderse por vicios ocultos, todo defecto estructural en la construcción o instalación en sistemas eléctricos, hidro-sanitarios y de gas del **INMUEBLE** arrendado, y que no pueden ser percibidos a simple vista por las partes, requiriendo para ello de una dictaminación o estudio especial por perito en la materia.

En caso de falta de pago de la **RENTA MENSUAL** en el plazo y/o términos pactados, durante las primeras **11 (once)** parcialidades rentísticas, el **ARRENDATARIO** estará obligado a pagar una pena convencional equivalente al **1% (Uno) por ciento** diario sobre la renta mensual pactada.

Ahora bien, tratándose de la última parcialidad rentística del plazo forzoso señalado en la cláusula cuarta de este contrato, convienen que en caso de falta de pago de la **RENTA MENSUAL** en el plazo y/o términos pactados, el **ARRENDATARIO** estará obligado a pagar una pena convencional equivalente al **3% (Tres) por ciento** diario sobre la renta mensual pactada.

Para efectos de determinar el importe de la pena convencional, se multiplicará el importe de la **RENTA** por el porcentaje de pena referido, y el resultado se multiplicará por el número de días de retraso durante el periodo o mes de arrendamiento de que se trate, y así sucesivamente por cada pensión rentística.

La pena convencional mencionada en los párrafos que anteceden, se causará a partir del día siguiente al día en que fuera exigible el cumplimiento de la obligación pactada.

En caso de que se genere cualquiera de las penas convencionales antes mencionadas, el pago que efectúe el **ARRENDATARIO** por concepto de pensiones rentísticas, será tomado a cuenta de la pena convencional, y el excedente se destinará a la mensualidad más antigua que se haya dejado de cubrir.

**TERCERA.U S O   Y   D E S T I N O.-** El **ARRENDADOR** se obliga a garantizar al **ARRENDATARIO,** el uso o goce pacífico del **INMUEBLE** durante la vigencia del contrato. El **ARRENDADOR** no será responsable de los daños y perjuicios causados al **ARRENDATARIO** por caso fortuito o fuerza mayor, sin embargo, cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impida al **ARRENDATARIO** el uso o goce del **INMUEBLE,** el **ARRENDATARIO** podrá acogerse a la prerrogativa prevista por el artículo 7.692 del Código Civil del Estado de México.

El **ARRENDATARIO** se obliga adestinar el **INMUEBLE** única y exclusivamente para el fin señalado en el capítulo de declaraciones de este contrato, quedando prohibida la ejecución o consumación de cualquier conducta calificada por la ley como delito, y en especial, cualquiera de los delitos previstos por la  Ley Nacional de Extinción de Dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El incumplimiento a lo anterior, concederá al **ARRENDADOR** la facultad de rescindir el contrato en términos de lo dispuesto por el artículo 7.718 del Código Civil para el Estado de México, y el **ARRENDATARIO** quedará obligado al pago del equivalente a 1 (Un) mes de **RENTA**  a título de **pena convencional**.

**CUARTA. V I G E N C I A.-** Las partes convienen que la vigencia del contrato será de **12 MESES FORZOSOS** para ambas partes,contados a partir del día **[FECHA DE INICIO DE VIGENCIA],** concluyendo sus efectos legales el día **[FECHA DE TERMINACIÓN DE VIGENCIA]**, en términos de lo que establece el artículo 7.672 del Código Civil para el Estado de México.

El contrato concluye el día prefijado y sin necesidad de declaración judicial, por tanto, si por cualquier causa el **ARRENDATARIO** no desocupa el **INMUEBLE** en la fecha pactada, el contrato no se considerará prorrogado, si previamente no hay convenio por escrito entre las partes, por lo que el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar el monto de la **RENTA** ordinaria, más una pena convencional equivalente a 1 (Un) mes de **RENTA** por cada mes que transcurra a partir de la terminación de vigencia del contrato, y hasta en tanto se lleve a cabo la total desocupación y entrega de la posesión material y jurídica del **INMUEBLE** arrendado.

En caso de que el **ARRENDATARIO** desee novar o prorrogar el presente contrato deberá notificar al **ARRENDADOR,** por cualquier medio físico o tecnológico,con acuse de recibo, con por lo menos **30 (Treinta)** días naturales de anticipación a la fecha de terminación de vigencia del presente contrato.

En caso de prórroga o novación del contrato, el monto de la **RENTA** a que se refiere la cláusula segunda de este instrumento, se ajustará de forma anual y automática, sin que sea necesario notificación, requerimiento o interpelación judicial o extrajudicial, conforme a la tasa de inflación anual del índice general, publicado en el portal oficial del Banco de México, vigente a la fecha en que inicie la segunda anualidad de arrendamiento, y así sucesivamente hasta la terminación de vigencia del contrato; con la única salvedad que dicho incremento no exceda el 10% sobre el monto de la RENTA mensual pactada, de conformidad con lo previsto por el artículo 7.698 del Código Civil del Estado de México.

Cada ajuste anual será calculado tomando como base el monto de la **RENTA** vigente al momento en que se lleve a cabo el ajuste o incremento.

El ARRENDATARIO se obliga al término de la vigencia del presente instrumento, a entregar el INMUEBLE en el estado en que lo recibió. En caso de contravención a lo anterior, el ARRENDATARIO quedará obligado a cubrir los daños y perjuicios que llegare a causar al INMUEBLE, por culpa o negligencia.

**QUINTA. C O N S I G N A C I Ó N.-** En caso de que el **ARRENDATARIO,** por cualquier causa, pague o deposite el monto de la **RENTA** a través del procedimiento de preliminares de consignación de pago, quedará obligado a notificar al **ARRENDADOR,** o a quien sus derechos represente, de manera fehaciente y por escrito, dentro de un plazo no mayor a **5 (Cinco)** días hábiles posteriores a la fecha de ingreso del procedimiento antes mencionado, haciendo saber el lugar en que se haya realizado el pago por concepto de **RENTA**, y en su caso, a continuar efectuando la consignación de los montos pactados hasta en tanto se actualice alguna de las causas de terminación del arrendamiento, previstas por el artículo 7.716 del Código Civil para el Estado de México. Por otro lado, las partes convienen que en caso de que el **ARRENDATARIO** omita la notificación al **ARRENDADOR** conforme a los lineamientos establecidos en la presente cláusula, el **ARRENDATARIO** quedará obligado al pago de una **pena convencional** equivalente al **20% (Veinte)** por ciento sobre los montos consignados, y con independencia de las penas convencionales a que hubiere lugar con motivo del incumplimiento a las obligaciones inherentes al presente contrato.

**SEXTA. R E C I B O   D E   P A G O   Y   F A C T U R A.-** El **ARRENDADOR** se obligacon el **ARRENDATARIO** a entregar recibo simple de pago por concepto de **RENTA,** a más tardar dentro de los **5 (Cinco)** días hábiles siguientes a la fecha en que se haya registrado o verificado el pago.

Por otro lado, el **ARRENDADOR** se obliga con el **ARRENDATARIO**, a emitir de forma mensual y durante la vigencia del contrato, CFDI o Factura bajo el régimen de arrendamiento inmobiliario, de conformidad con las leyes fiscales vigentes.

**SÉPTIMA. D E P Ó S I T O   E N   G A R A N T Í A.-** Las partes convienen en garantizar las obligaciones contraídas en el presente contrato mediante depósito en garantía, consistente en el pago del equivalente a 1(Un) mes de **RENTA**. De ahí que por tal concepto, el **ARRENDATARIO** se obliga a entregar al **ARRENDADOR**, la cantidad de **[MONTO MENSUAL DE RENTA],** sin que por este hecho el **ARRENDATARIO** tenga derecho a cobrar interés o rendimiento financiero alguno. Por otro lado, el **ARRENDADOR** resguardará el monto del depósito en garantía durante la vigencia del contrato, obligándosea devolverlo al **ARRENDATARIO,** dentro de un plazo no mayor a **45 (Cuarenta y Cinco)** días naturales siguientes a la fecha terminación del contrato,  siempre y cuando el **ARRENDATARIO** acredite mediante certificación oficial que no existe adeudo o saldo pendiente de pago inherente a las obligaciones contraídas en este contrato, en especial, por concepto de servicios públicos y/o privados, así como el hecho de que la propiedad arrendada se encuentre en las mismas condiciones físicas y/o estructurales en las que fue recibido por el **ARRENDATARIO**.

En caso de  adeudos o daños al **INMUEBLE**, el **ARRENDADOR** quedará facultado para realizar el descuento que corresponda sobre el DEPÓSITO EN GARANTÍA, por los daños que el **ARRENDATARIO** hubiere causado al **INMUEBLE,** así como por los montos económicos vencidos y no pagados.

El depósito en garantía no podrá ser tomado a cuenta o en lugar del pago de la **RENTA** pactada, especialmente del último periodo rentístico del plazo forzoso de este contrato, por lo que en caso contrario, el **ARRENDATARIO** deberá estar a lo dispuesto por el séptimo párrafo de la cláusula segunda de este contrato.

En caso de que exista un incremento en el monto de la **RENTA**, ya sea por prórroga, novación, vigencia mayor a doce meses o cualquier otra circunstancia prevista en ley, el **ARRENDATARIO** quedará obligado a actualizar el monto de DEPÓSITO EN GARANTÍA, conforme al incremento que haya tenido el monto de **RENTA**, debiendo enterarlo al **ARRENDADOR** en los mismos términos convenidos para el pago de la **RENTA**, dentro de los **5 (Cinco)** días posteriores a la fecha en que se haya actualizado la hipótesis de incremento, bajo pena de incurrir en la rescisión de contrato.

El pago del depósito en garantía se acreditará mediante recibo simple expedido por el **ARRENDADOR,** cuando este se realice en efectivo, o mediante transferencia interbancaria a la cuenta señalada en este contrato.

**OCTAVA. S E R V I C I O S**.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar de manera puntual el importe derivado de los servicios por concepto de suministro de energía eléctrica, gas, agua y demás servicios de carácter público y/o privado que llegare a contratar en el **INMUEBLE** durante la vigencia del contrato.

El **ARRENDADOR** tendrá derecho a solicitar en cualquier momento al **ARRENDATARIO,** la exhibición en copia simple u original de los comprobantes de pago por los servicios públicos a su cargo.

El pago del impuesto predial será por cuenta exclusiva del **ARRENDADOR.**

**NOVENA. R E P A R A C I O N E S   Y   M E J O R A S.-** El **ARRENDATARIO** no podrá, sin el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR,** variar la forma del **INMUEBLE**, incluso cuando aquello pudiera ser considerada como mejoras en beneficio del inmueble arrendado, salvo en los casos que establece la fracción V del artículo 7.688 del Código Civil para el Estado de México. En caso de que el **ARRENDATARIO** hiciere mejoras útiles en contravención a lo establecido en la presente cláusula, quedarán en beneficio del **INMUEBLE** y no otorgará derecho al **ARRENDATARIO** para reclamar su pago o restitución. El **ARRENDATARIO** no podrá variar o mudar la forma del **INMUEBLE** dado en arrendamiento, y si aún así lo hiciere, cuando lo devuelva deberá hacerlo en el estado físico y/o estructural en que se encontraba, obligándose a indemnizar al **ARRENDADOR** por los daños y perjuicios que esto pudiere ocasionar.

El **ARRENDATARIO** dispone de un plazo de **30 (Treinta)** días naturales, contados a partir del inicio de vigencia del contrato, para notificar al **ARRENDADOR,** o a quien sus derechos represente, sobre cualquier desperfecto, avería o faltante en el **INMUEBLE**. En caso de que la notificación se realice en el tiempo y forma establecido, el **ARRENDADOR** estará obligado a efectuar las reparaciones necesarias para permitir al **ARRENDATARIO**, el uso o goce del **INMUEBLE** conforme a lo convenido en el presente contrato, siempre que las mismas no sean derivadas de la impericia, culpa o negligencia del **ARRENDATARIO,** en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 7.686 del Código Civil del Estado de México.

El **ARRENDATARIO** se obliga a poner en conocimiento del **ARRENDADOR,** o de quien sus derechos represente, en el menor tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa sobre el **INMUEBLE**, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

**DÉCIMA. C O N D I C I O N E S   D E L   I N M U E B L E.-** En este acto, el **ARRENDATARIO** deja constancia sobre las condiciones en que recibe el **INMUEBLE**, manifestando que el **INMUEBLE** reúne todas y cada una de las condiciones físicas, de higiene y de seguridad que exige la ley para el uso convenido en el presente instrumento, por lo que se obliga a devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibe, quedando a cuenta del **ARRENDATARIO**, el pago de los gastos locativos, de conservación y/o mantenimiento del **INMUEBLE,** derivados del uso que se dé al bien arrendado, y que regularmente son causados por el **ARRENDATARIO** o por las personas que habitan en él, en términos del artículo 7.688 del Código Civil del Estado de México.

Por otro lado, el **ARRENDATARIO** se obliga a indemnizar al **ARRENDADOR** por cualquier daño que sufra el **INMUEBLE** por su culpa, la de sus parientes, visitantes, empleados, mascotas o por la negligencia de cualquiera de éstos, autorizando desde este acto al **ARRENDADOR** para que aplique el pago total o parcial de los daños causados con el importe del DEPÓSITO EN GARANTÍA señalado en la cláusula séptima del contrato. En caso de que dicho importe no sea suficiente para cubrir los daños causados al **INMUEBLE**, el **ARRENDATARIO** quedará obligado al pago de la cantidad que faltare para cubrir los daños al **ARRENDADOR**, con independencia del cumplimiento de las obligaciones inherentes al contrato.

El **ARRENDATARIO** se obliga devolver el **INMUEBLE** limpio, desocupado, sin pertenencia alguna, resanado y pintado con el mismo tono o color que fue entregado por el **ARRENDADOR.**

**DÉCIMA PRIMERA. S U B A R R E N D A M I E N T O.-** El **ARRENDATARIO** no podrá arrendar o subarrendar el **INMUEBLE** objeto del presente contrato, sin previa autorización por escrito del **ARRENDADOR,** quedando obligado a responder por los daños y perjuicios que genere su contravención, con independencia del pago o cumplimiento de las obligaciones inherentes al contrato, resultando o siendo nulo cualquier acto o estipulación realizada en contravención a lo establecido en la presente cláusula.

En caso de contravención a lo anterior, será causa especial de rescisión, y el **ARRENDATARIO** quedará obligado al pago de una pena convencional equivalente a 1 (Un) mes de **RENTA**, por cada mes que se actualice de incumplimiento, y hasta en tanto se verifique la terminación voluntaria o rescisión judicial del contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA. S U S T A N C I A S   P E L I G R O S A S.-** El **ARRENDATARIO** no podrá poseer, resguardar, almacenar o manipular, sustancias corrosivas, peligrosas, deletéreas, inflamables o cualquier otra que ponga en riesgo las condiciones físicas y/o estructurales del **INMUEBLE**. En caso contrario, estará obligado a indemnizar al **ARRENDADOR,** así como los propietarios de los inmuebles colindantes, por los daños y perjuicios que se causen por tal motivo, ya sea por culpa o negligencia, en términos de lo dispuesto por la fracción III del artículo 7.688 del Código Civil para el Estado de México.

**DÉCIMA TERCERA. R E S P O N S A B I L I D A D   C I V I L .-** Las partes convienen que el **ARRENDADOR** noserá responsable de la seguridad y/o integridad de las personas u objetos que el **ARRENDATARIO** introduzca al **INMUEBLE**, así como de los objetos que éste último olvide, resguarde o coloque en las áreas comunes del **INMUEBLE,** quedando a cargo del **ARRENDATARIO** la responsabilidad civil extracontractual sobre personas o cosas que de él dependan.

**DÉCIMA CUARTA. T E R M I N A C I Ó N   A N T I C I P A D A.-** En caso de que el **ARRENDATARIO** no pueda continuar con el arrendamiento del **INMUEBLE,**  podrá solicitar la terminación anticipada del contrato, debiendo notificar al **ARRENDADOR,** por cualquier medio físico o tecnológico,con acuse de recibo y con por lo menos **30 (Treinta)** días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda dar por terminado el presente contrato, a fin de que se pueda llevar a cabo la liquidación de los conceptos o montos económicos a que hubiere lugar, así como la elaboración del documento legal en que se haga constar la terminación del presente instrumento. En caso contrario, el contrato seguirá produciendo todos sus efectos legales.

Con independencia de lo anterior, y en virtud de que el presente contrato es celebrado a plazo forzoso para ambas partes, el **ARRENDATARIO** quedará obligado al pago de una **pena convencional** equivalente a **2 (Dos)** meses de **RENTA**, sin que para dicho efecto se pueda hacer efectivo el pago total o parcial de la pena convencional antes mencionada, mediante la retención del DEPÓSITO EN GARANTÍA señalado en la cláusula séptima del contrato, aunado a que el **ARRENDATARIO** quedará obligado el cumplimiento de las demás obligaciones a que está constreñido en términos del presente contrato.

Tratándose de la terminación anticipada por parte del **ARRENDADOR,** estará obligado a notificar al **ARRENDATARIO**, por cualquier medio físico o tecnológico,con acuse de recibo y con por lo menos **60 (Sesenta)** días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda dar por terminado el contrato, quedando obligado al pago de una **pena convencional** equivalente a **2 (Dos)** meses de **RENTA,** con independencia de la devolución del DEPÓSITO EN GARANTÍA, dentro del plazo y términos previstos por la cláusula séptima de este contrato.

**DÉCIMA QUINTA. E M B A R G O   D E   B I E N E S.-** En caso de que el **ARRENDATARIO** incumpla con el pago de la **RENTA** pactada**,** el **ARRENDADOR** podrá promover juicio de desahucio, a fin de solicitar a la autoridad competente, el **embargo** de bienes bastantes y suficientes para garantizar el pago de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, sin que para tal efecto se requiera de interpelación judicial o extrajudicial previa, tomando en consideración que en el presente instrumento se conviene la forma, lugar y plazo a que se sujeta el **ARRENDATARIO** para el cumplimiento o pago de las prestaciones económicas pactadas, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2.309 y 2.313 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

**DÉCIMA SEXTA. R E V I S I Ó N   D E L   I N M U E B L E.-** Convienen las partes que durante la vigencia del contrato,  el **ARRENDADOR** no podrá irrumpir en la privacidad del **ARRENDATARIO,** con motivo de revisiones al estado físico del **INMUEBLE.** Por tanto, el **ARRENDATARIO** queda obligado a notificar al **ARRENDADOR** sobre cualquier reparación o usurpación dañosa, y sólo podrá llevar a cabo la revisión al **INMUEBLE** cuando se actualice alguna causa de terminación del contrato, o se actualice cualquier hipótesis especial por caso fortuito o fuerza mayor.

**DÉCIMA SÉPTIMA.C A U S A S   D E   R E S C I S I Ó N.-** Convienen las partes que el presente contrato podrá ser rescindido cuando se actualice cualquiera de las causales siguientes: **a)** Si el **ARRENDATARIO** incumple con su obligación de pago oportuno de una o más pensiones rentísticas; **b)** Si el **ARRENDATARIO,** su familiares, empleados o invitados, observan dentro del **INMUEBLE,** conducta escandalosa que altere la tranquilidad o ponga en peligro la seguridad del **INMUEBLE**, o la de los vecinos o propietarios de los inmuebles colindantes; **c)** Si el **ARRENDATARIO** incumple con la obligación de pago oportuno de uno o más servicios públicos a su cargo; **d)** Si el **ARRENDATARIO** incumple con cualquiera de las obligaciones contenidas en el reglamento de condóminos, disposiciones o mandatos contenidos en las actas de asamblea de condóminos, o en su caso, por cualquier otra determinación aprobada por el órgano de administración o asamblea general de condóminos del **INMUEBLE,** en caso de que el **INMUEBLE** esté sujeto a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, y **e)** Si el **ARRENDATARIO** incumple cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente contrato.

Ahora bien, en caso de que se actualice alguna de las causales antes señaladas, la rescisión del contrato operará de pleno derecho en virtud de ***pacto comisorio expreso***, por lo que esto no será contrario al principio que establece que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, puesto que al ser las partes las que pactan libremente la manera de resolverlo, no es necesario que la autoridad judicial determine la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato, en la inteligencia de que la oposición de la parte infractora o que incumple, únicamente podrá determinar la intervención judicial para el sólo efecto de declarar la existencia o inexistencia del mismo. En ese tenor, la rescisión del contrato operará de pleno derecho, sin que sea necesaria declaración judicial. Aunado a lo anterior, cuando la causa de rescisión sea imputable al **ARRENDATARIO**, este último quedará obligado a la desocupación y entrega de la posesión material del **INMUEBLE,** en un plazo no mayor a 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de su legal notificación mediante notario público o procedimiento judicial no contencioso, so pena del pago de una pena convencional equivalente a 1 (Un) mes de RENTA por cada mes que transcurra en posesión del **INMUEBLE.**

Si el incumplimiento al contrato proviene del **ARRENDADOR,** este último estará obligado al pago equivalente a 1 (Un) mes de **RENTA**

La notificación de rescisión podrá realizarse por cualquier medio judicial o extrajudicial.

**DÉCIMA OCTAVA. D O M I C I L I O S   C O N V E N C I O N A L E S.-** Para efectos de cualquier notificación, cumplimiento y/o ejecución relacionada con el presente contrato, las partes señalan como sus domicilios convencionales los siguientes: **a)** El **ARRENDADOR,** el inmueble ubicado en **[DOMICILIO DEL ARRENDADOR]; b)** El **ARRENDATARIO,** el inmueble ubicado en: **[DOMICILIO DEL INMUEBLE ARRENDADO].** Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado a la contraparte, por cualquier medio, dentro de los **5 (Cinco)** días naturales siguientes a dicho evento, de lo contrario, cualquier notificación o entrega de documentación que se haga en los domicilios aquí indicados, será válida y surtirá todos sus efectos legales.

**DÉCIMA NOVENA.A C U E R D O   Ú N I C O.-** La modificación de este contrato requerirá el consentimiento previo, expreso y por escrito de las partes, sin el cual, ninguna modificación surtirá efecto legal alguno. Este contrato constituye el acuerdo total entre las partes en relación con el objeto aquí contenido.

**VIGÉSIMA. C E S I Ó N   D E   D E R E C H O S.-** El **ARRENDATARIO** no podrá ceder  todo o en parte los derechos inherentes al presente contrato, sin la autorización previa y por escrito del **ARRENDADOR.**

**VIGÉSIMA PRIMERA. S E R V I C I O S   J U R Í D I C O S**.-EL **ARRENDATARIO** se obliga a contratar a favor del **ARRENDADOR**, la prestación de servicios jurídicos profesionales bajo el esquema de póliza jurídica de arrendamiento de la empresa denominada *HOUSE PROTECT LEGAL SERVICES, S.C*., los cuales, conforme a las condiciones generales del mismo, incluya la intervención de abogados para el caso de que fuere necesario interponer juicio que resuelva las controversias o jurisdicciones voluntarias que pudieran derivarse del presente contrato. Para el caso de controversia o jurisdicción voluntaria en cuanto a la interpelación judicial de cumplimiento, rescisión, terminación, pago de daños o perjuicios, o cualquier incumplimiento a las obligaciones inherentes al presente contrato, las partes convienen que dicho procedimiento se llevará a cabo mediante el procedimiento indicado en la cláusula de interpretación, jurisdicción y cumplimiento del presente contrato.

Por lo anterior, el **ARRENDATARIO** estará obligado a cubrir el importe ANUAL del contrato de servicios jurídicos, y por la cantidad que corresponda según el monto de la **RENTA** pactada, incluso cuando hubiera novación o prórroga del contrato.

Será obligación especial del **ARRENDATARIO,** mantener vigente el contrato de prestación de servicios jurídicos durante el tiempo que ocupe la localidad arrendada, incluyendo los casos de prórroga o novación del presente instrumento. En caso de contravención a lo anterior, será causa especial de rescisión, y las partes estarán a lo dispuesto en la cláusula de rescisión de este contrato.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. A U S E N C I A   D E   V I C I O S.-** Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no existe lesión, dolo, mala fe, violencia, error, o cualquier otro vicio que pudiera afectar la existencia o validez del presente contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA.- E X T I N C I Ó N    D E   D O M I N I O**.- En el supuesto de que el **ARRENDATARIO** destine la propiedad como objeto o instrumento para la comisión de los actos ilícitos previstos por el artículo 1 de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y cuando de ello se dicte resolución ejecutoria en donde se aplique al **INMUEBLE** la extinción de dominio, ya sea por autoridad federal o del fuero común, el **ARRENDATARIO** estará obligado a indemnizar al **ARRENDADOR**, con la cantidad que resulte del avalúo comercial que tuviere la propiedad al momento en que cause ejecutoria la sentencia de mérito, debiendo cubrir dicha indemnización a más tardar dentro de los 30 (Treinta) días naturales siguientes a la fecha en que la sentencia haya causado ejecutoria.

El **ARRENDATARIO** manifiesta **bajo protesta de decir verdad**, que el **INMUEBLE** arrendado:

**a)** No será instrumento, objeto o producto de ningún tipo de delito, en especial de aquellos previstos por el artículo 1 de la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

**b)** No será utilizado o destinado a ocultar o mezclar bienes producto de un delito.

**c)** No será utilizado para la comisión de delitos o actos ilícitos, en general.

El **ARRENDATARIO** será el único responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro del **INMUEBLE**, y por tanto se obliga a sacar en paz y a salvo, y en su caso a restituir al **ARRENDADOR** de todas las consecuencias que el incumplimiento de esta cláusula pudiera causarle en lo personal y patrimonial.

Por otro lado, para acreditar la **buena fe** con la que actúan las partes en el presente instrumento, el **ARRENDATARIO** declara:

**a)** Que el pago de la **RENTA** se pagará con recursos de procedencia lícita;

**b)** Que los datos personales que proporcionó para la elaboración del presente instrumento, son verdaderos; y

**c)** Que a la fecha de firma del presente instrumento, el **ARRENDATARIO** no tiene antecedentes penales, ni ha cometido hecho ilícito que pudiera dar origen a un procedimiento penal.

El **ARRENDATARIO** se obliga a responder conforme a los términos de la presente cláusula, hasta en tanto prescriba la acción civil de extinción de dominio, incluso aunque hayan concluido los efectos legales del presente contrato.

**CLÁUSULA [NÚMERO].- C O N S T I T U C I Ó N   D E   F I A N Z A.-** Para garantizar todas y cada una de las obligaciones que el **ARRENDATARIO** asume conforme al presente contrato, comparece **[NOMBRE DEL FIADOR],** quien se identifica con el original de su Credencial para votar, expedida a su favor por el [**NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN]**, quien en este acto asume su carácter de **FIADOR**, y se obliga a responder **SUBSIDIARIAMENTE** de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el **ARRENDATARIO** en el presente contrato, aun cuando el contrato termine o se prorrogue por tiempo indefinido. La responsabilidad del **FIADOR** no cesará sino hasta que el **ARRENDADOR** se dé por satisfecho del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones inherentes al presente contrato, incluyendo sus accesorios legales, indemnizaciones, penas convencionales, así como los gastos y costas que se originen con motivo del juicio a que hubiere lugar.

El **FIADOR** manifiesta que es solvente para efectos de las obligaciones que contrae conforme al presente contrato, y manifiesta BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, que es legítimo propietario del inmueble ubicado en: [**NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN],** mediante el cual garantiza el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato. Aunado a lo anterior, que cuenta con el consentimiento pleno y absoluto de los demás propietarios del inmueble que forma parte de una propiedad común.

El **FIADOR,** manifiestaBAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, que dicho inmueble se encuentra bajo su pleno dominio y que cuenta con la capacidad y facultades legales para garantizar con dicho inmueble el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, obligándose a no enajenar, gravar o comprometer la propiedad del inmueble antes mencionado, salvo que previamente y por escrito, recabe el consentimiento del **ARRENDADOR,** y siempre que previamente se haya sustituido la solvencia económica del **FIADOR** mediante el señalamiento de otro inmueble en garantía. En caso de contravención antes dispuesto, o en caso de que el inmueble señalado como garantía se encuentre gravado o limitado en cuanto a su dominio, con fecha anterior a la celebración del presente contrato, dará lugar a la rescisión contractual, y obligará al **ARRENDATARIO** al pago de la cantidad equivalente a  **1 (Un)** mes de **RENTA**, a título de **pena convencional**, sin omitir la responsabilidad penal a que hubiera lugar, en términos de lo previsto por el artículo 306 del Código Penal para el Estado de México, o en su caso, sin perjuicio del ejercicio de la acción pauliana por fraude o simulación de actos jurídicos en perjuicio de acreedores.

En caso de que el inmueble señalado como garantía sea embargado, afectado o limitado en su propiedad o posesión, se obliga el **FIADOR** a dar aviso al **ARRENDADOR,** a más tardar dentro de los **3 (Tres)** días hábiles siguientes a dicho evento, a fin de llevar a cabo la sustitución del inmueble señalado como garantía. En caso contrario, dará lugar a la rescisión del presente contrato, y obligará al **ARRENDATARIO** al pago de la misma **pena convencional** señalada en el párrafo que antecede, y sin perjuicio de la responsabilidad de carácter civil y/o penal en que pueda llegar a incurrir el **FIADOR** por su omisión.

El **FIADOR** renuncia a los beneficios de orden y excusión contenidos a su favor en los artículos 7.1022 y 7.1028 del Código Civil para el Estado de México, así como a los artículos 7.1054, 7.1057, 7.1058 y 7.1059 de la legislación en cita.

Aunado a lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 7.310 del Código Civil para el Estado de México, y al tener el **FIADOR** interés jurídico en el cumplimiento de la obligación,éste último quedará facultado para suscribir cualquier convenio de terminación, pagar y/o entregar la localidad arrendada, por ausencia, fallecimiento, negligencia, imposibilidad material o jurídica del **ARRENDATARIO**, incluso contra la voluntad del propio **ARRENDATARIO,** en términos de lo previsto por el artículo 7.313 de la legislación civil invocada; lo anterior a fin de estar en aptitud de cumplir  reintegrar el inmueble arrendado, y en consecuencia, dar cabal cumplimiento a los términos del presente contrato.

**CLÁUSULA [NÚMERO] .-**  **D O M I C I L I O S   C O N V E N C I O N A L E S.-** Para efectos de cualquier notificación, cumplimiento y/o ejecución relacionada con el presente contrato, las partes señalan como sus domicilios convencionales los siguientes: **a)** El **ARRENDADOR,** el inmueble ubicado en **[DOMICILIO DEL ARRENDADOR]; b)** El **ARRENDATARIO,** el inmueble ubicado en: **[DOMICILIO DEL INMUEBLE ARRENDADO],c)** El **FIADOR/OBLIGADO SOLIDARIO,** el inmueble ubicado en **[DOMICILIO DEL FIADOR/OBLIGADO SOLIDARIO].** Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado a la contraparte, por cualquier medio, dentro de los **5 (Cinco)** días naturales siguientes a dicho evento, de lo contrario, cualquier notificación o entrega de documentación que se haga en los domicilios aquí indicados, será válida y surtirá todos sus efectos legales.

**VIGÉSIMA CUARTA. L E G I S L A C I Ó N   Y   J U R I S D I C C I Ó N.**- Las partes acuerdan que para la interpretación, ejecución, notificación, consignación, procedimiento no contencioso, rescisión y/o cumplimiento del presente contrato, se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de las Leyes y Tribunales Civiles del Estado de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios pudiera corresponderles.

**LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE ACUERDO DE VOLUNTADES, LO FIRMAN LAS PARTES EN [NÚMERO DE HOJAS] HOJAS ÚTILES, ESCRITAS POR UNA SOLA DE SUS CARAS, RATIFICANDO SU ACEPTACIÓN Y CONTENIDO, EN EL ESTADO DE MÉXICO, AL DÍA [FECHA DE FIRMA] DEL MES DE [MES DE FIRMA] DEL AÑO [AÑO DE FIRMA]**

F I R M A S

**EL ARRENDADOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**[NOMBRE DE ARRENDADOR]**

**EL ARRENDATARIO**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**[NOMBRE DE ARRENDATARIO]**

**EL FIADOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**[NOMBRE DE FIADOR]**