

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **ADRIÁN BORDAS CHEDRAUI** A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARA **EL ARRENDADOR**, Y SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DEL INE NO. \_\_\_\_\_ Y POR LA OTRA PARTE **MARIANA ISABEL MIJANGOS GUERRERO** A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARA **EL ARRENDATARIO**, Y SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DEL INE NO. **IDMEX1804037779**, AMBOS CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

## DECLARACIONES

### EL ARRENDADOR DECLARA:

- 1.- Que es su voluntad rentar el inmueble ubicado en: **PROLONGACIÓN 8 NORTE, NÚMERO 1823, TORRE PRISMA, INTERIOR 702, EX HACIENDA SANTA TERESA, SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA** en lo sucesivo denominado "EL INMUEBLE", el cual es recibido por "EL ARRENDATARIO".
- 2.- Que, para todos los efectos legales del presente contrato, señala como su domicilio, el ubicado en **STO RETORNO DE OSA MENOR, NÚMERO 2 A, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCÁYOTL, SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA**.
- 3.- Que es su voluntad dar en arrendamiento como DEPARTAMENTO HABITACIÓN el inmueble, el cual es recibido por "EL ARRENDATARIO" en el estado en que se encuentra actualmente, libre de arrendamiento.
- 4.- Que es una persona física de nacionalidad **MEXICANA** y que no tiene impedimento legal alguno para obligarse, así mismo, cuenta con capacidad legal para arrendar el inmueble, objeto del presente contrato.

### EL ARRENDATARIO DECLARA:

- 1.- Ser una persona con capacidad legal bastante y suficiente para poder contratar y comprometerse sin ninguna limitación legal, ser de nacionalidad **MEXICANA** y mayor de edad.
- 2.- Que conoce el inmueble y es su voluntad tomarlo en arrendamiento mediante el presente contrato en el estado en que se encuentra.
- 3.- Que señala como Domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos en: **PROLONGACIÓN 8 NORTE, NÚMERO 1823, TORRE PRISMA, INTERIOR 702, EX HACIENDA SANTA TERESA, SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA**.
- 4.- Que bajo protesta de decir verdad el bien INMUEBLE materia del presente contrato, lo destinará exclusivamente para un bien lícito, mismo que se determina en el cuerpo del presente y que cubrirá la renta oportunamente, con los recursos propios que recibe de su trabajo, derivado de LA ACTIVIDAD LÍCITA a la que se dedica.

## CLAUSULAS

### PRIMERA. - OBJETO.

"EL ARRENDADOR" se obliga a otorgar el uso temporal de "EL INMUEBLE" en favor de "EL ARRENDATARIO", quien a su vez se obliga a pagar por concepto de renta, la cantidad estipulada en la Cláusula Cuarta de este contrato, el cual se encuentra en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido por las partes.

### SEGUNDA. - USO DEL INMUEBLE.

"EL INMUEBLE" materia de este contrato será utilizado y destinado única y exclusivamente para uso de DEPARTAMENTO HABITACIONAL.

Si fuera el caso y el destino del bien inmueble fuese para DEPARTAMENTO HABITACIONAL, convienen las partes que está prohibido tener mascotas dentro del inmueble, alterar el orden de los vecinos y de los condóminos (si se encuentra bajo este régimen), a **sujetarse a los lineamientos establecidos por la Ley y Reglamento de Condominios vigente para el fraccionamiento o entidad**, evitar realizar fiestas que alteren el orden del edificio y estén en contra de la moral. A utilizar únicamente el o los cajones de estacionamiento correspondientes a su departamento habitacional, y si se establece el pago por el uso de ellos. Si hubiera áreas comunes dentro de área de condóminos, se les dará el uso exclusivo para el cual fueron establecidos, cualquier actividad contraria a lo establecida en esta cláusula, y subsecuentes, será causa de rescisión de contrato imputable al "EL ARRENDATARIO".

En el supuesto caso de que "EL ARRENDATARIO" destine la propiedad a otro fin que el señalado y con ello se dicte resolución ejecutoriada en donde se aplique a la propiedad la ley Nacional de Extinción de Dominio, se obliga "EL ARRENDATARIO" a indemnizar a "EL ARRENDADOR", la cantidad que resulte de aplicar el valor de venta que tuviere la propiedad al momento de su extinción, debiendo de cubrir dicha indemnización a más tardar 15 días posteriores a que se dicte acuerdo en donde quede ejecutoriada la sentencia de Extinción de Dominio.

"EL ARRENDATARIO" bajo protesta de decir verdad manifiesta que "EL INMUEBLE" materia del presente contrato, solo será destinado para el uso que se estipula de buena fe y lícito, así mismo se compromete y se obliga a conservarlo por todo el tiempo que se le ocupe, se advierte a "EL ARRENDATARIO" que la Ley Nacional de Extinción de Dominio nos obliga a denunciar ante El Agente del Ministerio Público cualquier uso diferente que pueda tener alguna relación con el robo de vehículos, la trata de personas (prostitución), secuestro o cualquier conducta ilícita que la autoridad penal lo clasifique como delincuencia organizada, por ello al llenar la solicitud y entrega de documentación para arrendar "EL INMUEBLE" objeto de este instrumento se obliga y se compromete a decir la verdad que todos sus datos y documentos que presenta son reales y ciertos y la falsedad de estos será causa de denuncia penal ante las autoridades competentes.

#### **TERCERA. - VIGENCIA.**

El término del arrendamiento será de 1 (UN) año forzoso, plazo que corre a partir del día **01 DE ENERO DEL 2022 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022** y concluirá al expirar el día prefijado sin necesidad de PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

#### **CUARTA. -IMPORTE DE RENTA Y DIA DE PAGO.**

"EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" o a quien sus derechos representen, una renta mensual de **\$11,900.00 (ONCE MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por cada uno de los meses del **01 DE ENERO DEL 2022 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**, en mensualidades adelantadas en el domicilio de "EL ARRENDADOR", siendo el día de pago el día **01** de cada mes.

El pago de la renta **INCLUYE** el pago de mantenimiento, cantidad que si sufre algún incremento deberá ser cubierta por "EL ARRENDATARIO".

#### **QUINTA. -PENALIDADES POR PAGO IMPUNTUAL.**

En caso de que la renta sea pagada del sexto al décimo día contado a partir de la fecha de vencimiento "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar una pena convencional equivalente al 5% del valor de la renta; si el día de pago es de los días undécimo al décimo quinto pagará una pena convencional equivalente al 10% del valor de la renta; si el pago es de los días décimo sexto al vigésimo pagará un 15% del valor de la renta y si el pago se realiza después del día vigésimo primero pagará un 20% del valor de la renta por su incumplimiento. Cuando la renta sea pagada con cheque y este sea devuelto "EL ARRENDADOR" se reserva el derecho de cobrar el 20% sobre documentos devueltos, tal y como se estipula en el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

#### **SEXTA. - LUGAR Y FORMA DE PAGO.**

Conviene expresamente las partes que todo mes será pagado íntegro aun cuando no se use "EL INMUEBLE" y no se haya efectuado la entrega formalmente a "EL ARRENDADOR" del mismo, en el domicilio de este último estipulado en la declaración número 2. Será obligación de "EL ARRENDATARIO" solicitar a "EL ARRENDADOR" el canje de los comprobantes de los depósitos y de las transferencias electrónicas por los correspondientes recibos de arrendamiento.

#### **SÉPTIMA. - PAGO DE SERVICIOS.**

Los consumos por servicios del periodo que "EL ARRENDATARIO" ocupe el inmueble y hasta que sea entregado a "EL ARRENDADOR" serán pagados por "EL ARRENDATARIO", toda vez que su uso y consumo son de su entera responsabilidad y los recibos deberán ser entregados a "EL ARRENDADOR" o a quien sus derechos representen trimestralmente según correspondan, en el domicilio señalado. En caso contrario "EL ARRENDADOR" se reserva el derecho de tramitar certificados de no adeudo de los servicios respectivos no comprobados y deducirlo del depósito en garantía. "EL ARRENDATARIO" reembolsará a "EL ARRENDADOR" cualquier cantidad que este cubra por consumo de energía eléctrica del inmueble arrendado dentro de la vigencia de este contrato e independientemente de la persona que aparezca como contratante ante la Comisión Federal de Electricidad. También El Arrendatario se obliga a pagar el consumo de agua del inmueble, en cada periodo respectivo según el recibo que por consumo de agua expida la tesorería o comisión de aguas, éstos pagos se considerarán como accesorios de la renta para los efectos previstos, de tal manera que no se supondrá por pagada la renta si no se cubren los adeudos de los servicios de energía eléctrica y agua del periodo correspondiente y los recargos que se causen por la falta del pago oportuno de "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" se obliga a mantener a nombre del propietario los recibos de los servicios.

"EL ARRENDATARIO" se compromete que, en caso de contratar servicio de línea telefónica, televisión por cable, internet o cualquier otro tipo de servicio con el domicilio del inmueble arrendado, se obliga a pagar los adeudos generados y obtener la baja de dichos servicios con la empresa contratante.

#### **OCTAVA. - CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.**

"EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble arrendado a su entera satisfacción, en buen estado de conservación, uso y aseo, con sus instalaciones hidráulicas y de energía eléctrica completas y en condiciones normales de servicio, comprometiéndose a mantenerlas en igual estado, hasta devolver el inmueble en el mismo estado que lo recibe.

Para el caso de vicios ocultos que impidan el uso adecuado del inmueble "EL ARRENDATARIO" deberá notificar a "EL ARRENDADOR" por escrito para que previa su autorización se hagan los arreglos correspondientes.

"EL ARRENDADOR" se compromete a reparar o autorizar los arreglos una vez notificado, siempre y cuando se trate de vicios ocultos, motivo por lo cual se firma como anexo a este contrato el inventario detallado del mismo.

Si fuera el caso y el DEPARTAMENTO-HABITACIONAL contara con Cocina Integral, se estipulará en el inventario las condiciones específicas de su estado actual, la cual deberá devolver al momento de entrega -recepción del inmueble en las mismas condiciones en que se entregó, con los desgastes que por el uso natural haya tenido, lo mismo se establece si fuera el caso que contara con los servicios de cisternas y tinacos, a los cuales se les dará el mantenimiento debido para su conservación por lo que el incumplimiento, será causa de rescisión de contrato.

"EL ARRENDATARIO" no podrá almacenar o distribuir sustancias peligrosas o de procedencia ilícita como son marihuana, cocaína o cualquier objeto tipificado por la Fiscalía General de Justicia como ilegal.

#### **NOVENA. - MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.**

Toda clase de mejoras y adaptaciones ya sean útiles, o de mero ornato que se verifiquen o hagan en el inmueble motivo del presente contrato, correrán por cuenta exclusiva de "EL ARRENDATARIO", sin que pueda retirarlas al desocupar o a pedir indemnización alguna por ellas, obligándose éste a solicitar la previa autorización de "EL ARRENDADOR" por escrito para realizarlas.

Cuando "EL ARRENDATARIO" desee hacer alguna modificación al inmueble deberá avisar por escrito a "EL ARRENDADOR", presentando proyecto de lo que desea para su autorización, ya que en caso contrario todas aquellas que puedan ser aprovechables, quedarán en beneficio del inmueble sin que exista obligación de "EL ARRENDADOR" de cubrir el importe pagado por las mismas. Así mismo "EL ARRENDATARIO" se obliga a tramitar los permisos administrativos y fiscales necesarios que para tal efecto se requieran, mismos que serán de su entera responsabilidad y correrán por su cuenta, así como las cargas administrativas que por las mismas se pueden generar, por lo que en este acto "EL ARRENDATARIO" libera de dichas cargas a "EL ARRENDADOR", limitando la responsabilidad de este último a la mera autorización de dichas modificaciones.

#### **DÉCIMA. - SUBARRIENDO.**

EL ARRENDATARIO, no puede subarrendar el inmueble arrendado en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento de "EL ARRENDADOR"; si lo hiciere, se dará por rescindido el presente contrato, y EL ARRENDATARIO, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios causados a "EL ARRENDADOR". Así mismo no podrá traspasar o ceder los derechos que se derivan de este contrato sin el consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR", por tal motivo éste no tiene responsabilidad alguna en tramitar uso de suelo, permisos, licencias o pagar derechos, si esta fuera ocupada para otros fines, correspondiendo a "EL ARRENDATARIO" realizarlos.

Las partes convienen expresamente que queda estrictamente prohibido ocupar las áreas de azotea para otros fines que no sean exclusivos de la ocupación habitacional, por lo que se prohíbe dar en arrendamiento las mismas .

#### **DÉCIMA PRIMERA. - SINIESTROS.**

EL ARRENDATARIO, no es responsable de los daños y perjuicios causados en el inmueble arrendado originados por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito y fuerza mayor.

Lo anterior no es aplicable si en determinación judicial, se comprueba que dichos accidentes ocurridos al bien arrendado fueron por causa imputable a "EL ARRENDATARIO", el cual deberá pagar íntegramente los daños ocasionados en el inmueble y los que haya causado a terceros, deslindando de este hecho a "EL ARRENDADOR".

#### **DÉCIMA SEGUNDA. - DEPÓSITO EN GARANTÍA.**

"EL ARRENDADOR" recibe a la firma del presente contrato el importe de **\$11,900.00 (ONCE MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de depósito en garantía, el cual garantiza el pago de los servicios, cuidado y mantenimiento del inmueble arrendado, este depósito será actualizado cada vez que se firme un nuevo contrato.

"EL ARRENDADOR" está autorizado a deducir del depósito en garantía, el importe de las reparaciones que fueran necesarias en el inmueble objeto del presente contrato y que no sean resultado del uso natural y cotidiano del mismo, así mismo podrá deducir cualquier adeudo de servicios o, penalidades, etc. Inclusive de los certificados de no adeudo de los mismos, si "EL ARRENDADOR" no contara con los recibos pagados, que "EL ARRENDATARIO" tuvo que entregar del periodo que ocupo el inmueble y hasta que fue devuelto formalmente a "EL ARRENDADOR".

"EL ARRENDATARIO" acepta que el depósito en garantía no se le devolverá si desocupa antes del plazo forzoso, razón por la cual éste no se aplicará en ningún caso como pago de renta.

Ambas partes convienen y aceptan que el depósito en garantía o la diferencia restante se entregará una vez comprobado el arreglo y pago (con los recibos correspondientes sin adeudo) de los conceptos antes mencionados o 45 días después de que “EL ARRENDATARIO” desocupe el inmueble arrendado, una vez que “EL ARRENDADOR” haya efectuado los arreglos y el pago de adeudos de los servicios.

#### **DÉCIMA TERCERA. – PROTECCIÓN JURÍDICA.**

“EL ARRENDATARIO”, se obliga a tramitar una PROTECCIÓN JURÍDICA, para garantizar la desocupación por el incumplimiento en el pago de rentas y pago de servicios.

“EL ARRENDATARIO” se compromete a renovar la PROTECCIÓN JURÍDICA para el siguiente año, si continúa ocupando el inmueble, treinta días antes de su inicio, siendo motivo de rescisión de contrato la falta oportuna del cumplimiento de la presente cláusula por tal motivo “EL ARRENDADOR” podrá renovar la PROTECCIÓN JURÍDICA antes mencionada sin autorización de “EL ARRENDATARIO” a cuenta de este último.

#### **DÉCIMA CUARTA. - RESCISIÓN DE CONTRATO.**

Queda expresamente pactado que “EL ARRENDADOR” podrá rescindir el contrato en los siguientes casos:

- a) Si “EL ARRENDATARIO” no paga puntualmente sus rentas.
- b) Si adeuda un mes o más de renta.
- c) Si incumple a cualquiera de las cláusulas que constituyen el presente contrato.
- d) Si destina el inmueble a un uso distinto al de CASA HABITACIONAL.
- e) Si subarrenda o cede todo o en parte del inmueble arrendado.
- f) Si falta al pago puntual de los consumos de servicios.
- g) Si lleva a vivir al inmueble a más de 6 personas.
- h) Si provoca escándalos o fiestas ruidosas.
- i) Si no respeta las áreas comunes.
- j) Por muerte de “EL ARRENDATARIO”.

#### **DÉCIMA QUINTA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

Si “EL ARRENDATARIO” da por terminado el presente contrato, de forma anticipada se apegará a los siguientes lineamientos:

Dando aviso por escrito con 10 días hábiles de anticipación y obteniendo acuse de recibo de “EL ARRENDADOR”, informando las fechas de terminación de dicho contrato y desocupación del bien, obligándose a permitir a “EL ARRENDADOR” a poner cédulas de promoción en lugar visible y a mostrar el interior del inmueble a las personas que pretendan verlo.

#### **DÉCIMA SEXTA. - PENALIDADES POR DESOCUPACIÓN ANTICIPADA.**

“EL ARRENDATARIO” deberá pagar a “EL ARRENDADOR” como penalidad por la terminación anticipada, una cantidad igual a la suma de dos meses de la renta pactada y aplicable para ese momento, así como estar al corriente en el pago de los servicios, teniendo como fecha límite para cubrir estas obligaciones, el día de entrega de la posesión jurídica y material del bien materia del presente contrato. El supuesto enunciado en el párrafo anterior será aplicable, también para el caso que “EL ARRENDATARIO”, diera motivo e incumpliera a las causas de rescisión del presente contrato estipuladas en la CLAUSULA DÉCIMA CUARTA.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA. - DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.**

“EL ARRENDATARIO” se obligan a devolver el inmueble a “EL ARRENDADOR” o a sus representantes en las mismas condiciones que lo recibió, con el deterioro natural causado por el uso a que fue destinado al terminar el plazo señalado, por lo que al terminar el tiempo por el cual ha sido contratado el arrendamiento, “EL ARRENDATARIO” se obliga a desocupar el inmueble arrendado o firmar un nuevo contrato.

La devolución del inmueble, objeto del presente contrato de arrendamiento, se hará mediante carta-entrega firmando “EL ARRENDADOR” de conformidad.

#### **DÉCIMA OCTAVA. - PENALIDADES POR NO DESOCUPACIÓN EN TIEMPO Y FORMA.**

EL ARRENDATARIO deberá pagar a “EL ARRENDADOR” como penalidad por no desocupar en tiempo y forma el bien arrendado lo equivalente a dos meses de renta pactada y aplicable para ese momento, así como también la renta se incrementará en un 20% del valor actual, por lo que “EL ARRENDATARIO” se obliga a pagar la renta con el incremento mencionado a partir del **01 DE ENERO DEL 2023**, sin que esto implique novación, tácita reconducción o prórroga del contrato, siendo voluntad expresa de las partes tan solo el aumento del precio del arrendamiento, subsistiendo todas las obligaciones señaladas para él hasta el momento en que la cosa arrendada sea devuelta conforme a lo estipulado en el presente instrumento.

Derivado de lo anterior si al terminar el plazo fijado en la CLÁUSULA TERCERA continúa "EL ARRENDATARIO" ocupando la localidad sin que haya firmado un nuevo contrato, a partir de entonces la duración del arrendamiento será voluntaria para ambas partes y, por lo tanto, cualquiera de los contratantes lo puede dar por concluido a su arbitrio, dando aviso por escrito con DIEZ DIAS de anticipación.

**DÉCIMA NOVENA. - FIRMA DE UN NUEVO CONTRATO PARA PERIODOS SUBSECUENTES.**

Ambas partes están de acuerdo que este contrato tiene una vigencia de 12 meses y en caso de que "EL ARRENDATARIO" desee seguir ocupando el inmueble deberá notificar a "EL ARRENDADOR" con 60 días de anticipación su decisión de firmar un nuevo contrato, así mismo "EL ARRENDADOR" se compromete a informar a "EL ARRENDATARIO" su deseo de celebrar dicho compromiso y las condiciones de dicha negociación.

Lo anterior siempre que "EL ARRENDATARIO" se encuentre y demuestre estar al corriente en el pago de los servicios del inmueble y en las rentas mensuales.

El incremento de renta se establecerá con dicha anticipación de acuerdo con el INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, a fin de que si, "EL ARRENDATARIO" no considera conveniente permanecer en el inmueble podrá informar la fecha y hora de desocupación del inmueble a "EL ARRENDADOR".

**VIGÉSIMA. - RECUPERACIÓN DE INMUEBLE.**

Ambas partes acuerdan que en caso de que "EL ARRENDATARIO" adeude rentas y deje en estado de abandono el inmueble que le fue arrendado, estando vigente o no el presente contrato "EL ARRENDATARIO" faculta en este acto a "EL ARRENDADOR" para que tome posesión del mismo en forma inmediata, no reservándose en consecuencia ningún tipo de acción civil, penal, o administrativa, o ninguna otra de cualquier índole que pudiera ejercitar en contra de "EL ARRENDADOR" por ser su voluntad hacer y permitir en este acto la entrega del inmueble en forma pacífica y voluntaria. En virtud de lo anterior "EL ARRENDATARIO" por medio de este contrato faculta y autoriza al personal de la empresa **PRESTADORA DE SERVICIOS** para que a su nombre y representación recupere y haga la entrega del inmueble motivo del presente contrato a "EL ARRENDADOR".

**VIGÉSIMA PRIMERA. - DISPOSICIONES LEGALES.**

Las partes convienen que para todo lo previsto en el presente contrato se regirá por el Código Civil y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes en **PUEBLA, PUEBLA**, renunciando a cualquier otra que por su domicilio actual o futuro pudiera corresponderles.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA ESPECIAL.**

Las partes aceptan someterse al procedimiento de juicio oral sumarísimo.

**VIGÉSIMA TERCERA. -**

Ambas partes manifiestan que no existe dolo, lesión, mala fe o enriquecimiento ilícito en dicho instrumento, por lo tanto, declaran decir la verdad y en caso de falsedad se dará por rescindido el mismo.

Manifiestan las partes que al firmar el presente están enterados de las consecuencias que conllevan los ordenamientos legales citados en el cuerpo del contrato, quedando debidamente advertidos del contenido de estos.

Firman de conformidad todas las partes por TRIPLICADO el día **01 DE ENERO DEL 2022.**

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

**ADRIÁN BORDAS CHEDRAUI**

**MARIANA ISABEL MIJANGOS GUERRERO**