

CARÁTULA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE IMPULSORA SAN BARTOLO, 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 LO 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.	LUIS MANUEL MIRANDA BISHOP
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 18 de enero de 1992. b. Nacionalidad: Mexicana. c. Ocupación: Empresario. d. Fuente principal de ingresos: Trabajo. e. Lugar de trabajo: Raquet Club Sayavedra. f. Lugar de trabajo: Castillo de Canterbury S/N, Condado de Sayavedra, Ciudad López Mateos, Estado de México, C.P. 52938. g. Estado Civil: Soltero. h. CURP: MIBL920118HDFRSS02 i. Teléfono: 55 6694 4242 j. Correo Electrónico: luismiranda@hotmail.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.	MIBL920118928
Apartado 8.-	Domicilio del ARRENDATARIO, indistintamente los ubicados en:	1. Castillo de Dublín 22, colonia Plaza Viena, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, C.P. 52938. 2. Castillo de Dublín 22, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, C.P. 52938. 3. Calle Isla Borneo 32, colonia Residencial Chiluca, Ciudad López Mateos, Estado de México, C.P. 52930. 4. Departamento 10 del Edificio B2 del condominio denominado "RIBERA II", conocido comercialmente como "RIBERA TOWNHOUSES", ubicado en el lote 2 Manzana

		6, del Conjunto Urbano denominado "EL RISCO", en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
FIADOR		
Apartado 9.-	Nombre del FIADOR.	JUAN CARLOS MARTÍNEZ MIRANDA a. Lugar y fecha de nacimiento: Ciudad de México, el día 13 de enero de 1977. b. Nacionalidad: Mexicana c. Ocupación: Ventas. d. Fuente principal de ingresos: Trabajo. e. Nombre de la empresa donde trabaja: Raquet Club Sayavedra. f. Lugar de trabajo: Castillo de Canterbury S/N, Condado de Sayavedra, Ciudad López Mateos, Estado de México, C.P. 52938. g. Estado Civil: Casado. h. CURP: MAMJ770113HDFRRN10 i. R.F.C.: MAMJ770113JC6 j. Teléfono: 55 4544 4293 k. Correo Electrónico: JCMIRANDA@gmail.com; jcmiranda@gmail.com DORIS MAYTE VEGA GONZÁLEZ a. Lugar y fecha de nacimiento: San Luis Potosí, el día 13 de febrero de 1981. b. Nacionalidad: Mexicana c. Ocupación: Hogar. d. Fuente principal de ingresos: No aplica. e. Nombre de la empresa donde trabaja: No aplica. f. Lugar de trabajo: No aplica. g. Estado Civil: Casada. h. CURP: VEGD810213MSPGNR00 i. Teléfono: 55 4544 4293 j. Correo Electrónico: JCMIRANDA@gmail.com; jcmiranda@gmail.com
Apartado 10.-	Domicilio del FIADOR, indistintamente los ubicados en:	1. Sierra Chiapaneca No. 19, colonia Francisco I. Madero, municipio Nicolas Romero, Estado de México, C.P. 54467. 2. Avenida Juárez 35, lote 5 T 8 departamento 101, colonia Francisco I. Madero, municipio Nicolas Romero, Estado de México, C.P. 54467.
Apartado 11.-	Ubicación del Inmueble dado en garantía. Datos de Registro	El departamento No. 101, de la Torre 8, construido sobre el lote 5, de la colonia Bosques de la Colmena, también identificado como calle Juárez No. 35, departamento 101, de la Torre 8, de la colonia Francisco I. Madero y tendrá derecho al uso de un cajón de estacionamiento, marcado con el número 113, ubicado en el desarrollo habitacional popular denominado "Cumbres de Sayavedra", en el Municipio de Villa Nicolas Romero, Estado de México, con superficie privativa construida de 60.75 metros cuadrados y un indiviso de 3.1250 %.
Apartado 12.-	Título de Propiedad del	Escritura No. 107,508, de fecha 13 de julio de

	FIADOR	2010, otorgada ante el Lic. Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaria No. 49 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México. Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, Estado de México en el Folio Real Electrónico No. 00132788
--	---------------	--

DEPARTAMENTO		
Apartado 13.-	Número de DEPARTAMENTO	Departamento 10 del Edificio B2 del condominio denominado "RIBERA II", conocido comercialmente como "RIBERA TOWNHOUSES", ubicado en el lote 2 Manzana 6, del Conjunto Urbano denominado "EL RISCO", en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
Apartado 14.-	Cajones de estacionamiento.	2 (DOS)
Apartado 15.-	Superficie aproximada del DEPARTAMENTO.	132 METROS CUADRADOS
Apartado 16.-	Renta Mensual.	\$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).
Apartado 17.-	Mes(es) de Renta Mensual que se entrega(n) en Depósito en Garantía.	El equivalente a 1 (UNO) mes de la Renta Mensual, dando un total de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).
Apartado 18.-	Duración Forzosa del Arrendamiento.	1 AÑO FORZOSO.
Apartado 19.-	Inicio de vigencia del Arrendamiento.	23 DE MAYO DE 2025.
Apartado 20.-	Fin de vigencia del Arrendamiento.	22 DE MAYO DE 2026.
Apartado 21.-	Fecha de Firma del Contrato.	29 DE ABRIL DE 2025.

CONTRATANTES	
EL ARRENDADOR IMPULSORA SAN BARTOLO, S.A. DE C.V. Representada por:	EL ARRENDATARIO
	
SR. RICARDO FONTANET MANGE	LUIS MANUEL MIRANDA BISHOP

FIADOR	
EL FIADOR	
	
JUAN CARLOS MARTÍNEZ MIRANDA	DORIS MAYTE VEGA GONZÁLEZ

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE IMPULSORA SAN BARTOLO, 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 LO 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:

DECLARACIONES

I.- Declara **EL ARRENDADOR** por conducto de su representante que:

- a) Es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles al amparo de la Escritura Pública Número 26,361, de fecha 04 de noviembre de 1997, otorgada ante la fe del Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, en ese entonces Notario Público número 7 del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Distrito Federal, hoy Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 232986 el día 09 de febrero de 1998, y que su Registro Federal de Contribuyentes es **ISB9711049B1**.
- b) Que su representante cuenta con los poderes y facultades suficientes y necesarias para obligarla en términos de este contrato de promesa conforme la escritura número 41,882 de fecha 18 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, titular de la notaría número 44 del Estado de México, facultades que se encuentran vigentes en todos sus términos, ya que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna.
- c) Es legítima propietaria del **LOTE 2 DE LA MANZANA 6** del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial, comercial y de servicios) denominado "EL RISCO", localizado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, en lo sucesivo el "LOTE", lo que acredita con la escritura pública número 45,604 de fecha 22 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Notario Público número 44 del Estado de México.
- d) Mediante el instrumento público número 46,164 de fecha 6 de septiembre del 2018, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Notario Público número 44 del Estado de México, se constituyó régimen de propiedad en condominio identificado como "RIBERA II", conocido comercialmente como "RIBERA TOWNHOUSES".
- e) Dispone legalmente del DEPARTAMENTO en condominio para habitación identificado en el Apartado 13.- de la Carátula, (en adelante se identifica como el DEPARTAMENTO), que incluye el uso del cajón de estacionamiento identificado en el Apartado 14.- de la Carátula, desarrollado dentro del "LOTE" localizado en el Conjunto Urbano denominado "EL RISCO", ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, sin limitación alguna, el cual tiene como superficie la indicada en el Apartado 15.- de la Carátula.

II.- **EL ARRENDATARIO** declara, que:

- a) Es 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 facultado 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 al DEPARTAMENTO en condominio para habitación que es de su interés arrendar.
- f) El ARRENDATARIO manifiesta que conoce y ha tenido a la vista el Aviso de Privacidad que le entregó 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 en las reglas y en la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y actualizar anualmente 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:

CLAUSULAS

PRIMERA.- EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO en arrendamiento el DEPARTAMENTO en condominio para habitación identificado en el Apartado 13.- de la Carátula, que incluye el uso del cajón o en su caso de los cajones de estacionamiento que se encuentran identificados en el Apartado 14.- de la Carátula, desarrollado dentro del condominio denominado "RIBERA II", ubicado en el Lote 2 Manzana 6, del Conjunto Urbano denominado "EL RISCO", en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

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 de la misma, no se causó ningún daño a las áreas comunes, etc., 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, sin amueblar y 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 pago de la Renta será mensual, por adelantado, siéndole forzoso todo el mes y debiendo cubrir íntegra la mensualidad, aun cuando sólo usare el DEPARTAMENTO un solo día y no estará condicionada a la emisión y entrega del comprobante fiscal correspondiente.
- c) El pago de la Renta se cubrirá en los primeros 5 (cinco) días naturales de cada mes, 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 mediante depósito de cheque o mediante transferencia a la cuenta bancaria número 0110551546, Cta. CLABE 012180001105515462 del Banco BBVA México Sociedad Anónima.
- d) 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 adeudada, durante todo el plazo que dure la mora.
- e) Cuando EL ARRENDATARIO pague la renta con cheque, y resultare que el mismo no tiene fondos, EL ARRENDADOR tendrá derecho a que EL ARRENDATARIO le pague 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, en el entendido que todo cheque se recibe salvo buen cobro, por lo que el pago de la renta efectuado con ese medio se tendrá por pagada hasta el momento en que efectivamente el cheque con el que se realizó el pago sea efectivamente liquidado por el Banco emisor.

- f) 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 ante las empresas o instituciones correspondientes, y cubrir de su propio peculio el importe de los servicios de la energía eléctrica, agua, gas, internet, servicio de teléfono, y cualquier otro que se utilice en el DEPARTAMENTO, liberando en este acto a EL ARRENDADOR de cualquier responsabilidad con relación a los mismos, asimismo tiene la prohibición de modificar o cambiar de titular, los servicios ya existentes, 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 Licuado de Petróleo (LP) 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 LP es y será el único encargado de (i) suministrar el combustible Gas LP con costo para EL ARRENDATARIO por lo que hace al DEPARTAMENTO; y (ii) de verificar que las instalaciones de Gas LP del DEPARTAMENTO y de las áreas comunes del condominio del cual forma parte éste, cumplan 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 Licuado de Petróleo (LP) 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 Licuado de Petróleo (LP) 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 L. P.;
- 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

- IX) su cuenta cualquier instalación de electrodomésticos y/o enseres que utilicen Gas L.P.; y Permitir el acceso al personal del proveedor del servicio de suministro de gas, previamente identificados, para efectuar el corte del suministro de Gas L.P. 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.

Si al término del Plazo Forzoso hubiera adeudos pendientes por los Servicios, EL ARRENDATARIO deberá cubrir éstos o de lo contrario se actualizará lo previsto en la Cláusula Décima tercera del presente Contrato.

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 aquellas 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 inmueble 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 del presente arrendamiento es 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, por lo que si al término de este, el ARRENDATARIO continúa ocupando el DEPARTAMENTO se entenderá que lo hace con la expresa oposición del ARRENDADOR.

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.- Para garantizar que el DEPARTAMENTO sea devuelto en el mismo estado en que fue entregado por el ARRENDADOR, que no existen adeudos pendientes por Servicios o por ninguna otra causa, EL ARRENDATARIO entrega en este acto a EL ARRENDADOR la cantidad indicada en el Apartado 17.- de la Carátula, por concepto de depósito.

El Depósito será devuelto a EL ARRENDATARIO sin interés alguno, de conformidad con lo siguiente: (i) deberán haber transcurrido sesenta días hábiles de la finalización del presente contrato; (ii) que el DEPARTAMENTO haya sido desocupado y entregado por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR; (iii) el DEPARTAMENTO no presente daño alguno o modificaciones no autorizadas; (iv) se encuentren todos los elementos que se señalaron en el inventario del presente contrato; (v) EL ARRENDATARIO haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones contraídas a la firma del presente Contrato; (vi) no existan adeudos por servicios; y (vii) EL ARRENDATARIO haya 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.

En caso en que no se reúnan todas las condiciones establecidas en los incisos anteriores, el Depósito será aplicado por EL ARRENDADOR para hacer el pago de los adeudos que, en su caso, correspondan y/o, las obras de reparación necesarias para dejar el DEPARTAMENTO en perfecto estado; y/o la compra de los objetos faltantes del inventario.

En el supuesto de que EL ARRENDADOR tenga algún derecho que ejercer en contra de EL ARRENDATARIO, éste autoriza expresamente a EL ARRENDADOR a conservar en su poder el Depósito, estando EL ARRENDADOR facultado para no depositarlo judicialmente, sin dejar de observar lo que establecen los párrafos que anteceden.

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, sin que se entienda novado o prorrogado el plazo del arrendamiento, e independientemente del derecho que tiene a ejercer todas las acciones que la ley le confiere para recuperar la posesión y el uso y disfrute del inmueble.
- b) EL ARRENDATARIO se obliga a entregar debidamente pagados todos los recibos de los servicios mencionados en la cláusula Cuarta del presente contrato, al término del arrendamiento.
- c) EL ARRENDATARIO conviene, manifiesta y así se obliga a firmar de conformidad este Contrato, que en caso de falta de pago de rentas, podrán embargársele los bienes muebles, enseres y objetos que introduzca en el DEPARTAMENTO, los cuales son de su exclusiva propiedad, bienes 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 del DEPARTAMENTO 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 incluyendo las que deban hacerse en las instalaciones de aguas y de saneamiento (drenaje), 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 prohibido 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.

EL ARRENDADOR estará obligado a hacer las reparaciones derivadas de los defectos o vicios ocultos del DEPARTAMENTO, siempre y cuando su origen sea con anterioridad a la fecha de firma del presente contrato de arrendamiento, y no se deriven del mal uso o negligencia por parte de EL ARRENDATARIO, tales como enunciativamente mas no limitativamente, exceso en uso de papel, arrojar material a las tuberías, etc. EL ARRENDADOR estará obligado a cumplir con la obligación que en el presente párrafo se establece, siempre y cuando EL ARRENDATARIO le notifique por escrito a EL ARRENDADOR, en

el domicilio de EL ARRENDADOR señalado en este contrato y/o mediante correo electrónico con acuse de recibo a la dirección de correo de EL ARRENDADOR, la cual es notificaciones@profusa.mx, con copia a las siguientes direcciones de correo jfernandez@profusa.mx, jbello@profusa.mx y ccordoba@profusa.mx desde la dirección de correo de EL ARRENDATARIO señalado en el Apartado 3.- de la Caratula, dentro de las 48 horas siguientes al día en que EL ARRENDATARIO tenga conocimiento o se percate del defecto o vicio oculto, debiendo permitir EL ARRENDATARIO una inspección en el DEPARTAMENTO por parte de EL ARRENDADOR, al efecto de verificar si el defecto corresponde a un vicio oculto o defecto anterior a la fecha de firma del presente instrumento y, en caso de ser procedente y considerando la magnitud de la reparación EL ARRENDADOR establecerá un tiempo razonable para la reparación, quedando obligado EL ARRENDATARIO a permitir que EL ARRENDADOR por conducto de la persona que el determine realice las reparaciones que corresponda. En caso de incumplimiento de EL ARRENDATARIO a su obligación de notificar a EL ARRENDADOR y/o permitir la inspección y/o permitir las reparaciones, EL ARRENDATARIO quedará obligado a realizar las reparaciones por su cuenta y cargo, sin derecho a repetir en contra de EL ARRENDADOR, así como de responder de los daños y perjuicios que en su caso causen su incumplimiento, sin perjuicio de las demás acciones que conforme al presente contrato tenga derecho a ejercer EL ARRENDADOR. En caso que EL ARRENDADOR no realice las reparaciones que de acuerdo a lo anterior resulte a su cargo, EL ARRENDATARIO podrá rescindir el presente contrato sin penalidad alguna para EL ARRENDADOR.

DÉCIMA SEXTA.- Una vez que la vigencia del presente contrato llegue a su fin EL ARRENDATARIO tiene la obligación de devolver el DEPARTAMENTO el mismo día en que se termina la vigencia, sin que EL ARRENDADOR deba entregar escrito o notificación alguna, dicha devolución deberá realizarse 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.

EL ARRENDATARIO deberá firmar el acta de entrega recepción del DEPARTAMENTO, en donde se especifique, al menos: (i) la fecha; (ii) el estado en que se está entregando la estructura, construcción, muros, techos, pisos, así como las instalaciones y servicios disponibles; (iii) un comparativo entre el estado de conservación de los elementos del DEPARTAMENTO establecidos en el inciso (ii) anterior entre la entrega del ARRENDADOR a el ARRENDATARIO y la entrega del ARRENDATARIO al ARRENDADOR; (iv) los posibles daños que existieran al DEPARTAMENTO causados durante la vigencia del presente Contrato; (v) la declaración de los Servicios que contrató el ARRENDATARIO con relación al DEPARTAMENTO que estén pendientes de pago y/o de cancelación y/o en trámite de cancelación o reubicación, en el entendido que la falta de firma del acta de entrega por parte del ARRENDATARIO no se entenderá como novación o prórroga del arrendamiento y operará en perjuicio de éste, por lo que el estado de conservación y los daños que en su caso señale el ARRENDADOR se tendrán por aceptados tácitamente por el ARRENDATARIO, y en consecuencia estará obligado a repararlos y a pagar la pena que por dicho incumplimiento o daños establecidas en el presente contrato.

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 el derecho a EL ARRENDADOR de terminar anticipadamente el arrendamiento y consecuentemente rescindir el presente contrato, sin necesidad de declaración o sentencia judicial alguna y se aplicará como pena convencional lo estipulado en la presente cláusula.

Si quien dio motivo de la rescisión del Contrato fue EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR

tendrá derecho a lo siguiente.

1).- A que le sea devuelta la posesión física y jurídica del inmueble, objeto de este Contrato, dentro de los dos días naturales siguientes a aquel en que se le notifique por escrito la causa de la rescisión a EL ARRENDATARIO, sin que para ello se requiera obtener una orden judicial de desahucio.

2).- A que EL ARRENDATARIO le pague como pena convencional el importe de SEIS MESES de la renta mensual, tomando como importe de la renta el último mes antes de darse la rescisión, además de los gastos y costas legales.

3).- A lo establecido en los incisos a), b) y c) de la cláusula décima cuarta del presente contrato.

Lo anterior sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos de EL ARRENDADOR establecidos en el presente contrato, y sin que el pago de la pena convencional implique novación, prórroga, quita, espera o pérdida de los derechos adquiridos.

VIGÉSIMA.- EL ARRENDATARIO se obliga sin excusa ni pretexto a darle un uso y/u ocupar única y exclusivamente el DEPARTAMENTO para el objeto señalado en la Cláusula Séptima del presente contrato y a realizar en el mismo únicamente actividades lícitas, ya que, en caso de incumplimiento a la presente cláusula será el único responsable del manejo que se le dé a dicho DEPARTAMENTO, si se llegare a cometer algún delito en el mismo o con motivo de este serán responsables ante las autoridades penales civiles, mercantiles y/ o laborales 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 al cuidado de sus mascotas dentro y fuera dentro del DEPARTAMENTO, siendo causal de rescisión del presente Contrato la contravención a lo establecido en el presente clausula.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- En caso que EL ARRENDATARIO tenga mascotas dentro del DEPARTAMENTO, se obliga a cumplir con lo siguiente:

- a) Cualquier animal deberá permanecer dentro del DEPARTAMENTO.
- b) Tratándose de perros, éstos podrán acompañar a EL ARRENDATARIO, siempre y cuando se utilicen correas o cualquier otro medio similar que asegure que el animal podrá ser controlado por EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO procurará evitar que sus animales defequen en cualquiera de las áreas comunes del condominio en donde se ubica el DEPARTAMENTO, y en su caso, se obligan a recoger, limpiar y depositar en los lugares apropiados las heces.

- c) EL ARRENDATARIO será responsable de cualquier daño o lesión que sus animales pudieren causar a los demás habitantes del condominio en donde se ubica el DEPARTAMENTO, en sus bienes o posesiones, así como a los bienes y áreas comunes del citado condominio.

- d) EL ARRENDATARIO se obliga a no tener dentro del DEPARTAMENTO la posesión, o tenencia de aves de caza como Halcones, Águilas, etc. Así mismo, EL ARRENDATARIO tiene prohibido la tenencia y posesión de palomas mensajeras.

- e) Queda estrictamente prohibida dentro del DEPARTAMENTO la tenencia y posesión de cualquier animal venenoso o ponzoñoso, aún y cuando se le haya realizado una extracción de veneno.

- f) También se encuentra prohibida la tenencia de cualquier animal que de acuerdo a las disposiciones legales aplicables no pueda ser comercializado o deba permanecer en zoológicos o albergues especiales o se encuentren conforme a la norma como no domésticos e impedidos de

poseer.

g) Todos los animales que permanezcan dentro del DEPARTAMENTO deberán estar vacunados y contar con los certificados correspondientes que demuestren la debida observancia de las disposiciones aplicables en salud para cada uno de ellos, y en estricta observancia sus dueños serán responsables y obligados a reparar cualquier daño que causen los animales, liberando a EL ARRENDADOR de dichos sucesos.

El incumplimiento a lo establecido en la presente cláusula será causa de rescisión del presente contrato.

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, 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 DEPARTAMENTO arrendado.

EL FIADOR renuncia 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 las obligaciones que expresamente declaró EL FIADOR 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 a EL ARRENDATARIO sin el consentimiento de EL FIADOR y sin que por esto su obligación se extinga o implique novación de las mismas; por lo que EL FIADOR renuncia expresamente a lo establecido en el 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, 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 cláusula segunda del presente contrato; 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 a lo establecido 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 el pago de las penalidades 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 DEPARTAMENTO 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 con EL ARRENDATARIO.

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.

En caso en que exista alguna situación en la que por cualquier motivo el patrimonio del FIADOR pueda verse disminuido, dentro de las cuales de manera enunciativa y no limitativa, se mencionan las siguientes causas: (i) cualquier tipo de demanda (civil, mercantil, laboral, entre otras); (ii) denuncias; (iii) la constitución de cualquier gravamen, carga, embargo, o limitación alguna de dominio o la subdivisión respecto del Inmueble del FIADOR; o (iv) multas, EL ARRENDATARIO o EL FIADOR deberán hacerlo del conocimiento de EL ARRENDADOR, señalando para tal efecto: (i) la causa por lo que se podría ver disminuido el patrimonio de EL FIADOR; (ii) los datos esenciales de identificación del proceso (autoridad, número de expediente, actor, demandado); y (iii) la cuantía del mismo.

Una vez analizada la información anterior por EL ARRENDADOR, éste tendrá 5 (cinco) días hábiles para determinar si EL ARRENDATARIO debe presentar a un nuevo FIADOR o si subsiste en los mismos términos y condiciones EL FIADOR.

En caso en que EL ARRENDADOR haya optado por la sustitución del FIADOR, EL ARRENDATARIO deberá presentar a un posible nuevo FIADOR dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a que se le haya notificado dicha decisión y deberá entregar a EL ARRENDADOR la documentación que acredite que tiene la capacidad suficiente para garantizar las obligaciones que se derivan del presente Contrato. El nuevo posible FIADOR que presente EL ARRENDATARIO deberá ser aprobado por EL ARRENDADOR en un plazo de 5 (cinco) días hábiles posteriores al término de 10 (diez) días hábiles señalado con anterioridad.

En caso en que por 2 (dos) ocasiones EL ARRENDATARIO haya presentado a un posible nuevo FIADOR y éste no sea aprobado por EL ARRENDADOR, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente Contrato sin responsabilidad alguna y se aplicará como pena convencional la parte proporcional de la Renta que corresponda al tiempo que faltare para que se cumpliera el Plazo Forzoso.

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 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 y competencia de las Leyes y Tribunales de la Ciudad 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 a EL 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 de EL 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 de EL 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, éste, 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 lícitas, 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 étlicas 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 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 EL ARRENDADOR, 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 salvo que se acuerde de otra manera en cualquier otra cláusula del presente contrato, cualquier notificación, reclamación, solicitud, consentimiento, aprobación, designación,

instrucción, dirección, certificación, reporte o cualquier otra comunicación a ser entregada de conformidad con el presente Contrato, deberá ser entregada por escrito y se considerará debidamente entregada cuando: (i) sea entregada personalmente; (ii) sea enviada por correo electrónico a los establecidos en el presente instrumento con acuse de recibo, (iii) enviada por correo certificado con servicio de acuse de recibo, en cada caso dirigido a la parte correspondiente en el domicilio, o cuenta de correo electrónico que más adelante se señala, o a cualquier otra dirección o cuenta de correo electrónico que la parte correspondiente haya notificado por escrito a la otra parte como su domicilio o cuenta de correo electrónico, mediante fedatario público en el domicilio de los comparecientes.

La notificación de cambio de domicilio o de cuenta de correo electrónico únicamente se entenderá efectiva si se hace constar fehacientemente el acuse de recibo. En caso de que cualquiera de las partes cambie de domicilio o correo electrónico, lo deberá de notificar a las demás dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a dicho cambio; de lo contrario, cualquier notificación entregada en el último domicilio registrado del receptor se considerará como válida y efectiva para todos los efectos legales a que haya lugar:

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

Email; jfernandez@profusa.mx, jbello@profusa.mx y/o ccordoba@profusa.mx

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 09.- de la Carátula

TRIGÉSIMA PRIMERA.- Este Contrato no podrá ser modificado, adicionado, o variado en forma alguna, salvo mediante escrito firmado por las partes del presente Contrato.

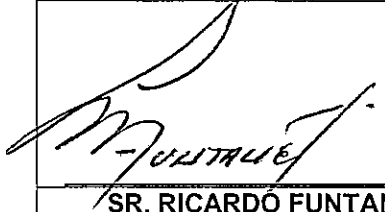
TRIGÉSIMA SEGUNDA.- La falta por parte del ARRENDADOR para ejercer, o la demora en el ejercicio de cualquier derecho previsto en el presente Contrato o cualquier contrato, instrumento o documento relacionado, no se considerará como una renuncia al mismo por parte del ARRENDADOR; asimismo, el ejercicio individual o parcial de cualquier derecho no causará la caducidad de cualquier ejercicio o posterior ejercicio relativo a dicho derecho, ni del ejercicio de cualquier otro derecho. Los derechos y recursos del ARRENDADOR establecidos en el presente Contrato, son acumulativos, independientes entre ellos y adicionales a, y no son exclusivos de, los derechos o recursos establecidos en la ley aplicable. Los derechos de cualquiera de las partes conforme al presente Contrato, en contra de cualquier parte de este Contrato, no son condicionales o contingentes para llevar a cabo cualquier intento por parte de dicha parte de ejercer cualesquiera de sus derechos bajo este Contrato o bajo cualquier contrato, instrumento o documento relacionado, en contra de dicha parte o en contra de cualquier otra persona o entidad.

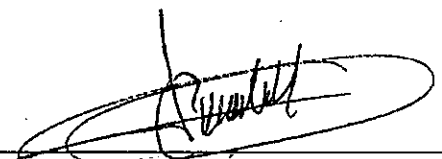
TRIGÉSIMA TERCERA.- En caso de que la validez, legalidad u obligatoriedad de cualquier obligación o acuerdo del presente Contrato a cargo de las partes del mismo sea determinada por un tribunal competente como contraria a la ley, dicha obligación o acuerdo deberá ser considerada como independiente del resto de las obligaciones o acuerdos de este Contrato, y no afectará la validez, legalidad y obligatoriedad del resto del Contrato en forma alguna.

TRIGÉSIMA CUARTA.- El presente Contrato podrá ser firmado en diversos ejemplares, cada uno de los cuales será considerado como un original y de manera conjunta constituirán el único y mismo instrumento.

LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE INSTRUMENTO Y ENTERADAS QUE FUERON LAS PARTES DE

SU CONTENIDO, VALOR Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN AL MARGEN EN CADA UNA DE SUS HOJAS CON EXCEPCIÓN DE LA ÚLTIMA QUE SE FIRMA AL CALCE, POR TRIPLICADO, EJECUTÁNDOLO EN LO CONDUCENTE EN LA FECHA INDICADA EN EL APARTADO 21.- DE LA CARÁTULA, EN HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

CONTRATANTES	
EL ARRENDADOR IMPULSORA SAN BARTOLO, S.A. DE C.V. Representada por:	EL ARRENDATARIO
	
SR. RICARDO FUNTANET MANGE	LUIS MANUEL MIRANDA BISHOP

FIADOR	
EL FIADOR	
	
JUAN CARLOS MARTÍNEZ MIRANDA	DORIS MAYTE VEGA GONZÁLEZ