

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL INMUEBLE MARCADO CON EL LOTE 18 DE LA MANZANA UNO, DESPACHO 302 DE LA AVENIDA PRIMERO DE MAYO, COLONIA HIDALGO, EN VILLA NICOLAS ROMERO, ESTADO DE MEXICO, QUE CELEBRAN COMO ARRENDADOR EL SEÑOR (A) JUAN MARTIN LEDESMA GUERRERO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL MISMO, CON DOMICILIO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SAN SALVADOR No. 35, COL. LOMA DE LA CRUZ, NICOLÁS ROMERO, ESTADO DE MEXICO. Y POR LA OTRA COMO ARRENDATARIO, EL SR. (A) VIDAL OSNAYA ARQUITECTOS S. DE R.L. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL EDGAR VIDAL GONZÁLEZ OSNAYA Y POR SU PROPIO DERECHO, POR EL SR (A) EDGAR VIDAL GONZÁLEZ OSNAYA COMO OBLIGADO SOLIDARIO DEL ARRENDATARIO, CONTRATO QUE ESTAN DE ACUERDO EN SUJETAR AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA. EL SEÑOR (A) JUAN MARTIN LEDESMA GUERRERO REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADO, EL MISMO OTORGA, Y EL SR. VIDAL OSNAYA ARQUITECTOS S. DE R.L. DE C.V. RECIBE EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE MARCADO CON EL LOTE 18, MANZANA UNO, DESPACHO 302 DE LA AVENIDA PRIMERO DE MAYO, COLONIA HIDALGO, VILLA NICOLAS ROMERO EN EL ESTADO DE MEXICO.

ASÍ MISMO CUENTA CON UN CAJON (ES) DE ESTACIONAMIENTO.

SEGUNDA.- EL PRECIO DE LA RENTA SERA LA CANTIDAD DE -\$ 3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 MLN.) MENSUALES MAS I.V.A EN TERMINOS DE LO DISPUESTO POR LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO; PAGADEROS EN MENSUALIDADES DE LA FORMA SEÑALADA EN EL PARRAFO SIGUIENTE Y EN EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR EL CUAL HA QUEDADO PRECISADO EN EL INICIO DE LA HOJA PRIMERA DE ESTE INSTRUMENTO, SIN QUE MEDIE REQUERIMIENTO ALGUNO, EN DÍA Y HORAS HÁBILES A PARTIR DE QUE ENTRE EN VIGOR EL PRESENTE CONTRATO DE ACUERDO CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2279, FRACCION I 2280 Y 2281 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.

DICHA RENTA, SE INCREMENTARÁ ANUALMENTE EN IDÉNTICO PORCENTAJE EN QUE SE INCREMENTE EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR DETERMINADO POR EL BANCO DE MEXICO ADICIONADO DICHO PORCENTAJE DE UN DIEZ POR CIENTO CALCULADO SOBRE EL PROPIO PORCENTAJE DETERMINADO COMO INCREMENTO.

POR FALTA DE PAGO OPORTUNO DE LA RENTA EN EL PLAZO SEÑALADO, EL ARRENDATARIO CUBRIRÁ EL 10% (DIEZ PORCIENTO) MENSUAL DE SU IMPORTE CADA VEZ QUE SE PRODUZCA TAL EVENTO, POR CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS Y HASTA LA FECHA EN QUE SE CUBRA EL IMPORTE ADEUDADO.

SI POR ALGÚN MOTIVO SE LLEGARA A RECIBIR LA RENTA EN ABONOS EN FECHA DIFERENTE A LA ESTIPULADA, O SE RECIBIERE UNA CANTIDAD MENOR A LA ESTIPULADA EN ESTE CONTRATO, NO SE ENTENDERÁ COMO NOVADO, RENOVADO O MODIFICADO EL PRESENTE ACUERDO CONTRACTUAL.



CUANDO EL ARRENDATARIO CUBRA EL IMPORTE DE LA RENTA CON UN CHEQUE Y ESTE SEA DEVUELTO, NO SE TENDRÁ POR CUBIERTA DICHA RENTA, POR LO TANTO SE ESTARÁ A LO PACTADO DE ESTA CLÁUSULA.

INDEPENDIEMENTE DE LO ANTERIOR, EL ARRENDADOR TENDRÁ DERECHO A COBRAR COMO MÍNIMO EL 20% (VEINTE PORCIENTO) SOBRE DICHO DOCUMENTO, COMO INDEMNIZACIÓN EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 193 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, CON INDEPENDENCIA DE LOS INTERESES MORATORIOS QUE SE CAUSEN CONFORME A LO CONVENIDO EN EL PÁRRAFO TERCERO DE ESTA PROPIA CLÁUSULA.

EL PAGO CONDICIONAL ESTIPULADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, ASÍ COMO EL PAGO DE LOS INTERESES POR MORA SERÁN PREFERENTES A CUALQUIER OTRO ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7.337 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO, POR LO QUE EN NINGÚN CASO SE APLICARÁN A PAGOS DE RENTAS POSTERIORES SI NO SE HAN CUBIERTO DICHS ACCESORIOS.

EL ARRENDATARIO NO PODRÁ RETENER LA RENTA EN NINGÚN CASO, BAJO NINGÚN TÍTULO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL.

TERCERA.- CUANDO EL CONTRATO SE FIRME EN FECHA DISTINTA AL DÍA PRIMERO DEL MES, EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A PAGAR EL AJUSTE NECESARIO PARA QUE LAS MENSUALIDADES SE CUBRAN DE PRIMERO A ÚLTIMO, SIEMPRE Y CUANDO ASÍ LO SOLICITE LA PARTE ARRENDADORA.

TODOS MES LE ES FORZOSO AL ARRENDATARIO, COMPROMETIÉNDOSE A PAGARLO INTEGRAMENTE AÚN CUANDO OCUPE LA LOCALIDAD POR UN LAPSO DE TIEMPO MENOR, CONVENIÉNDOSE QUE LA FALTA DE PAGO DE CUALQUIERA DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS PACTADAS, DARÁ DERECHO A RESCINDIR DE PLENO DERECHO Y SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL, EL PRESENTE CONTRATO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 7.718, FRACCIÓN PRIMERA, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO, APLICÁNDOSE LA PENA CONVENCIONAL SEÑALADA EN LA CLÁUSULA DECIMA NOVENA DE ESTE INSTRUMENTO, CONSISTENTE EN PAGAR A LA ARRENDADORA EL EQUIVALENTE A SEIS MESES DE LA RENTA PACTADA.

CUARTA.- EL ARRENDATARIO MANIFIESTA SU CONFORMIDAD PARA QUE EN EL CASO DE DESAHUCIO COMO LO ORDENA EL ARTÍCULO 2.325 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CÍVILES DEL ESTADO DE MEXICO, SE LE EMBARGUEN BIENES DE LOS QUE INTRODUZCA EN LA LOCALIDAD ARRENDADA, MISMO QUE ENTREGARÁ INMEDIATAMENTE A LA PERSONA QUE NOMBRE COMO DEPOSITARIA EL ARRENDADOR, SIN QUE DICHA PERSONA TENGA QUE OTORGAR FIANZA, POR LO QUE DESDE AHORA QUEDA LIBERADA EL ARRENDADOR Y EL DEPOSITARIO QUE NOMBRE, A CUMPLIR CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2.218 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CÍVILES.

QUINTA.- EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CUBRIR INDEPENDIEMENTE DEL PAGO DE LA RENTA ACORDADA, EL IMPORTE TOTAL DE LA LIQUIDACIÓN DEL SERVICIO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE QUE DETERMINE PARA EL INMUEBLE ARRENDADO EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL QUE ADMINISTRE DICHO SERVICIO SIENDO OBLIGACIÓN EXPRESA DEL ARRENDATARIO, EL OBTENER DICHA LIQUIDACIÓN POR PARTE DE LA AUTORIDAD, Y EFECTUAR EL PAGO CORRESPONDIENTE EN FORMA OPORTUNA Y ANTES DE LAS FECHAS DE SUS VENCIMIENTOS; ASÍ MISMO, SE OBLIGA A CUBRIR POR SU CUENTA Y ANTES DE LAS FECHAS DE SUS VENCIMIENTOS, LOS IMPORTES CORRESPONDIENTES AL CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y TELÉFONO QUE EFECTÚE EN LA LOCALIDAD ARRENDADA Y LA TOTALIDAD DE LOS CARGOS QUE DETERMINE LA

EMPRESA NO HAY SERVICIO POR EL SERVICIO DE TELEVISIÓN PRIVADA POR CABLE CON QUE CUENTA EL INMUEBLE ARRENDADO. EL ARRENDATARIO DEBERÁ ENTREGAR MENSUALMENTE A EL ARRENDADOR, PRECISAMENTE EL PRIMER DÍA NATURAL DE CADA MES O PERÍODO RENTÍSTICO, LOS RECIBOS ORIGINALES MEDIANTE LOS CUALES ACREDITE HABER CUBIERTO OPORTUNAMENTE DICHOS CONCEPTOS.

SEXTA.- EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO POR CUALQUIER CAUSA DEPOSITARA LA RENTA, SE COMPROMETE A INFORMAR FEHACIENTEMENTE Y POR ESCRITO DENTRO DE UN PLAZO DE CINCO DÍAS NATURALES SIGUIENTES EN QUE EFECTUÓ DICHO DEPÓSITO A EL ARRENDADOR O A QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTA, EL LUGAR DONDE SE ENCUENTRE DICHO DEPÓSITO Y A SEGUIR EFECTUANDO LAS CONSIGNACIONES EN EL MISMO SITIO, ESTANDO CONFORME QUE EN CASO DE NO HACERLO, PAGARÁ COMO PENA CONVENCIONAL EL 10% (DIEZ PORCIENTO) MENSUAL DE CADA UNA DE LAS RENTAS DEPOSITADAS HASTA EN TANTO DICHAS CONSIGNACIONES SEAN RECUPERADAS POR EL ARRENDADOR.

SEPTIMA.- LA DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO ES DE DOCE MESES FORZOSOS PARA AMBAS PARTES, Y ENTRARÁ EN VIGOR EL 01 DÍA DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, Y POR LO TANTO TERMINARÁ EL DÍA 01 DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, FECHA ESTA ÚLTIMA EN QUE EL INQUILINO QUEDA OBLIGADO A DESOCUPAR Y ENTREGAR EL INMUEBLE ARRENDADO EN IGUALDAD DE CONDICIONES EN QUE SE RECIBE, Y CON EL PAGO DE SUS SERVICIOS AL CORRIENTE.

LAS PARTES CONVIENEN EN QUE PARA EL CASO DE QUE EL ARRENDATARIO INCULPA CON SU OBLIGACIÓN DE DESOCUPAR Y ENTREGAR EL INMUEBLE ARRENDADO EL 01 DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, PAGARÁ A PARTIR DEL DÍA 1 DE ENERO DEL DOS MIL VEINTE, LA CANTIDAD DE --\$ 3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES MAS I.V.A). POR MES O FRACCIÓN QUE TRANSCURRA, Y HASTA QUE EFECTÚE LA TOTAL DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO, ASÍ MISMO, LAS PARTES CONVIENEN EN QUE DICHA CANTIDAD PACTADA COMO RENTA MENSUAL, SE INCREMENTARÁ EN UN CIEN POR CIENTO CADA SEIS MESES Y HASTA LA FECHA EN QUE OCURRA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

OCTAVA.- EN CASO DE DESOCUPACIÓN ANTICIPADA DEL INMUEBLE, CUALQUIERA QUE SEA LA CAUSA, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A ACUDIR AL DOMICILIO DE LA ARRENDADORA O DE QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTA, PARA ENTREGAR LAS LLAVES DE ACCESO AL INMUEBLE Y RECABAR LA CONSTANCIA ESCRITA DEL FINIQUITO CORRESPONDIENTE. DICHO FINIQUITO SE ENTREGARÁ SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTA ADEUDO ALGUNO, NI TAMPOCO DESPERFECTOS EN LA LOCALIDAD ARRENDADA, Y SIN PERJUICIO DE LAS PENAS CONVENCIONALES PACTADAS PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO.

NOVENA.- LA LOCALIDAD ARRENDADA SE DESTINARÁ EXCLUSIVAMENTE PARA DESPACHO CONFORME AL PLAN DIRECTOR Y A LOS DECRETOS DE DESTINOS, USOS Y RESERVAS; NO PUDIENDO EL ARRENDATARIO VARIAR DICHO DESTINO, POR ESTAR ASÍ CONVENIDO COMO LO PREVIENE LA FRACCIÓN TERCERA DEL ARTÍCULO 7.688 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO, ACEPTANDO QUE DE HACERLO, SERÁ MOTIVO DE RESCISIÓN DE CONTRATO EN TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL ARTÍCULO 7.688 DEL CITADO ORDENAMIENTO.

LAS PARTES CONTRATANTES MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD EN QUE LA QUIEBRA DEL ARRENDATARIO SERÁ CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 139 Y 153 DE LA LEY DE QUIEBRAS Y SUSPENSIÓN DE PAGOS. NO PODRÁ EL ARRENDATARIO HACER USO DE LA LOCALIDAD DIFERENTE AL CONVENIDO

COMO LO PREVIENE LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL ARTÍCULO 7.688 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, NI CONTRAVENIR LO SEÑALADO EN EL PLAN DIRECTOR O EN LOS DECRETOS DE DESTINOS, USOS Y RESERVAS ESTABLECIDOS COMO LO INDICA EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, CON SU CORRELATIVO EN EL ESTADO DE MEXICO.

ACEPTANDO QUE EN CASO DE HACERLO, SERÁ CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO EN LOS TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL ARTÍCULO 7.718 DEL ORDENAMIENTO CITADO EN PRIMER TÉRMINO, IGUALMENTE SERÁ CAUSA DE RESCISIÓN EL QUE CUALQUIER AUTORIDAD CLAUSURE LA LOCALIDAD ARRENDADA POR CAUSAS IMPUTABLES AL INQUILINO.

SI EL ARRENDATARIO INSTALARA EN EL LOCAL, ALGUNO DE LOS NEGOCIOS ENUMERADOS EN EL ARTÍCULO 491 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL. QUEDARÁ OBLIGADO A COLOCAR SU PROPIA INSTALACION DIRECTA DE AGUA POTABLE A PAGAR LA CUOTA CORRESPONDIENTE, SIENDO RESPONSABLE MANCOMUNADAMENTE EL FIADOR Y EL ARRENDATARIO DE CUALQUIER ADEUDO POR ESTE CONCEPTO.

DECIMA.- EXPRESAMENTE SE PROHIBE AL ARRENDATARIO TRASPASAR O SUBARRENDAR TODA O PARTE DE LA LOCALIDAD ARRENDADA, SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO QUE POR ESCRITO OTORGUE LA ARRENDADORA, SIENDO CAUSAL DE RESCISIÓN DEL CONTRATO LA CONTRAVENCIÓN, A LO SEÑALADO EN ESTA CLÁUSULA CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 7.714 DEL CÓDIGO CIVIL ANTES INVOCADO.

DECIMA PRIMERA.- EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A NO CAMBIAR LA SITUACIÓN LEGAL DE LOS SERVICIOS TELEFÓNICOS CON QUE CUENTA LA LOCALIDAD ARRENDADA, A NO ALTERAR EL EQUIPO Y A CUBRIR PUNTUALMENTE A LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE DICHS SERVICIOS LOS RECIBOS MENSUALES CORRESPONDIENTES, CONVENIENDO EN QUE SI SUSPENDEN DICHS SERVICIOS POR CAUSAS IMPUTABLES AL INQUILINO, PAGARÁ EL IMPORTE DE LOS GASTOS Y GESTIONES QUE OCASIONE SU REINSTALACIÓN; EN CASO DE QUE ESTA NO SE OBTENGA CUBRIRÁ EL PAGO DE UNA NUEVA LÍNEA TELEFÓNICA Y EN CASO DE QUE NO SEA POSIBLE LA CONTRATACIÓN DE UNA NUEVA LÍNEA TELEFÓNICA, PAGARÁ LA SUMA DE ----- COMO PENA CONVENCIONAL POR CADA UNA. DICHS GESTIONES DEBERÁN REALIZARLAS EN SU TOTALIDAD EL ARRENDATARIO, EN UN PLAZO MÁXIMO DE TREINTA DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE OCURRA LA SUSPENSIÓN O BAJA DEL SERVICIO TELEFÓNICO, CONVENIENDOSE DESDE AHORA QUE SI EN DICHO PLAZO DE TREINTA DÍAS NO SE OBTIENE LA CONTRATACIÓN DE LAS NUEVAS LÍNEAS TELEFÓNICAS, EL ARRENDATARIO ESTARÁ OBLIGADO A PAGAR A LA ARRENDADORA, LA CITADA SUMA DE ----- POR CADA UNA.

DECIMO SEGUNDA.- AL ARRENDATARIO CONVIENE EN QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE LO RECIBE EN PERFECTO ESTADO DE CONSERVACIÓN, CONFORME AL INVENTARIO QUE SE AGREGA AL PRESENTE CONTRATO COMO ANEXO ÚNICO, TODO LO CUAL LO DEVOLVERÁ AL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO CON EL DETERIORO DE UN USO NORMAL, SIENDO POR CUENTA SUYA LAS REPARACIONES EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 7.688 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO. OBLIGÁNDOSE A REPARAR CUALQUIER DAÑO QUE SE CAUSE A LA LOCALIDAD POR SU CULPA O LA DE SUS EMPLEADOS, SIRVIENTES Y DEMÁS PERSONAS QUE LE VISITEN, COMPROMETIÉNDOSE TAMBIÉN A MANTENERSE ASEADOS Y EN BUEN ESTADO LOS SERVICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES.

EL ARRENDADOR NO ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS QUE SUFRA EL VEHÍCULO DEL ARRENDATARIO EN EL ESTACIONAMIENTO NI DE LA SEGURIDAD DEL MISMO O DE LOS OBJETOS QUE DEJE EN SU INTERIOR, LAS PARTES CONTRATANTES CONVIENEN EN QUE EL LUGAR DESIGNADO AL VEHÍCULO DEL ARRENDATARIO, PODRÁ SER CAMBIADO POR EL ARRENDATARIO CONFORME A LAS NECESIDADES DEL SERVICIO.

DECIMO TERCERA.- NO PODRA EL ARRENDATARIO SIN CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DE EL ARRENDADOR, VARIAR EN NINGUNA FORMA LA LOCALIDAD ARRENDADA, COMPROMETIÉNDOSE A DEVOLVERLA EN EL ESTADO EN QUE LA RECIBIÓ.

PARA EFECTUAR CUALQUIER MEJORA O INSTALACIÓN DEBERÁ OBTENER ANTES LA AUTORIZACIÓN ESCRITA A LA QUE ALUDE ESTA CLÁUSULA, CONVINIÉNDOSE EN CASO DE OTORGARLA, DICHAS MEJORAS O INSTALACIONES QUEDARÁN EN BENEFICIO DE LA FINCA SIN QUE EXISTA LA OBLIGACIÓN DE LA ARRENDADORA DE CUBRIR EL IMPORTE PAGADO POR LAS MISMAS.

DECIMO CUARTA.- EL ARRENDATARIO NO PODRA EJECUTAR ACTOS QUE PERTURBEN LA PAZ DE LOS VECINOS, SIENDO CAUSA DE RESCISIÓN LA CONTRAVENCIÓN A LO ESTIPULADO EN ESTA CLÁUSULA.

SI EN EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EXISTEN TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MISMO, ÚNICAMENTE PODRAN DARLES INSTRUCCIONES PARA ATENDER LAS NECESIDADES QUE SE PRESENTE, EL ARRENDADOR O QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTA, LAS QUEJAS QUE ORIGINE EL PRESENTE SERVICIO SE HARÁN CONSTAR POR ESCRITO AL ARRENDADOR O A QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTA, SI EL ARRENDATARIO ESTABLECE CUALQUIER RELACIÓN CON DICHOS TRABAJADORES CONVIENEN EXPRESAMENTE QUE SERÁ BAJO SU ESTRICTA RESPONSABILIDAD.

DECIMO QUINTA.- EL ARRENDATARIO NO PODRÁ TENER NI ALMACENAR EN LA FINCA ARRENDADA SUBSTANCIAS PELIFROSAS, CORROSIVAS O FLAMABLES.

NO SE FIJARAN ANUNCIOS HACIA EL EXTERIOR EN CUALQUIER PARTE DE LA LOCALIDAD ARRENDADA, SALVO PACTO EN CONTRARIO POR ESCRITO.

DECIMO SEXTA.- LA ARRENDADORA NO ES RESPONSABLE DE LA SEGURIDAD DE LOS BIENES NI DE LAS PERSONAS QUE SE INTRODUCAN EN EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO Y A TAL EFECTO EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A CONTRATAR EN COMPAÑÍA ASEGURADORA AUTORIZADA Y EN UN PLAZO DE DOS DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE INCLUYENDO DICHO DÍA, UN SEGURO A FAVOR DE EL ARRENDADOR QUE CUBRA LOS DAÑOS QUE PUDIEREN OCACIONARSE AL INMUEBLE ARRENDADO CON MOTIVO DE CUALQUIER SINIESTRO CUYA CAUSA SEA DIRECTA O INDIRECTAMENTE IMPUTABLE AL ARRENDATARIO. DENTRO DE DICHO TÉRMINO DE DOS DÍAS, EL INQUILINO DEBERÁ ENTREGAR AL ARRENDADOR EL ORIGINAL DE LA PÓLIZA CORRESPONDIENTE.

DECIMO SEPTIMA.- EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE RENTA QUE ASUME EN ESTE CONTRATO, MEDIANTE LA ENTREGA A EL ARRENDADOR EN UN TÉRMINO DE DOS DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE SUSCRIBA EL PRESENTE INCLUYENDO DICHO DÍA, DE UNA PÓLIZA DE FIANZA EXPEDIDA POR COMPAÑÍA AUTORIZADA PARA TAL EFECTO, LA CUAL DEBERÁ AMPARAR EL IMPORTE CORRESPONDIENTE A DOCE MENSUALIDADES RENTÍSTICAS, FIANZA QUE DEBERÁ SER RENOVADA CONFORME A LOS AUMENTOS DE RENTA CONVENIDOS EN LA CLÁUSULAS SEGUNDA Y SEPTIMA DE ESTE CONTRATO, Y HASTA LA FECHA EN QUE SE DESOCUPE Y ENTREGUE EL INMUEBLE ARRENDADO PRECISAMENTE AL TÉRMINO DEL PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO EL ARRENDATARIO FACULTA EXPRESAMENTE AL ARRENDADOR PARA QUE POR CUENTA Y COSTO DE LA INQUILINA TRAMITE LA RENOVACIÓN DE LA FIANZA, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN INQUILINARIA.

DECIMO OCTAVA - EN VIRTUD DE QUE PARA LA PARTE ARRENDADORA SON DE GRAN IMPORTANCIA TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL INQUILINO Y SUS OBLIGADOS SOLIDARIOS, SIN LAS CUALES NO HUBIERA SUSCRITO EL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES CONVIENEN EN QUE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO A CUALESQUIERA DE LAS OBLIGACIONES QUE ASUME EL INQUILINO O SUS OBLIGADOS SOLIDARIOS EN ESTE CONTRATO, SERÁ CONSIDERADO COMO GRAVE Y DE IMPORTANCIA Y SERÁ CAUSAL EXPRESA PARA SU RESCISIÓN EN FORMA AUTOMÁTICA Y SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL, BASTANDO ÚNICAMENTE LA SIMPLE DECLARACIÓN JUDICIAL, DE LA PARTE ARRENDADORA IGUALMENTE SERÁN CAUSALES DE RESCISIÓN, AQUELLAS QUE LEGALMENTE SE ENCUENTREN ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.

PARA EL CASO DE RESCISIÓN O DE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO A ESTE CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDATARIO O A SUS OBLIGADOS SOLIDARIOS, EL INQUILINO QUEDA OBLIGADO A DESOCUPAR INMEDIATAMENTE LA LOCALIDAD ARRENDADA; ADEMÁS SE OBLIGAN AL ARRENDATARIO Y SUS OBLIGADOS SOLIDARIOS, A PAGAR LAS RENTAS QUE SE GENEREN POR TODO EL TIEMPO QUE TRANSCURRA HASTA QUE SE ENTREGUE VACIO Y DESOCUPADO EL INMUEBLE CONFORME LO PREVISTO EN LAS CLÁUSULAS SEGUNDA Y SÉPTIMA, SEGÚN SEA EL CASO, Y SE OBLIGAN A PAGAR A LA PARTE ARRENDADORA, POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL UNA CANTIDAD EQUIVALENTE A SEIS MESES DE LA RENTA PACTADA QUE SE ENCUENTRE VIGENTE INDEPENDIENTE DE LOS GASTOS Y COSTOS QUE GENERE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL RESPECTIVO, LOS QUE TAMBIÉN DEBERÁN SER SATISFECHOS POR EL ARRENDATARIO Y SUS OBLIGADOS SOLIDARIOS A LA PARTE ARRENDADORA, CONFORME AL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES JURÍDICOS QUE CELEBRE LA ARRENDADORA CON EL LICENCIADO EN DERECHO, PARA TAL EFECTO.

DECIMO NOVENA.- PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDATARIO, EL SR. (A) EDGAR VIDAL GONZÁLEZ OSNAYA, SE CONSTITUYE COMO OBLIGADO SOLIDARIO DEL SR. (A) VIDAL OSNAYA ARQUITECTOS S. DE R.L. DE C.V., COMO EXPRESA RENUNCIA A LOS BENEFICIOS DE DIVISIÓN, ÓRDEN Y EXCLUSIÓN PREVISTOS POR LA LEY, POR LO QUE RESPONDERÁ SOLIDARIAMENTE CON EL ARRENDATARIO DEL CUMPLIMIENTO OPORTUNO DE LA TOTALIDAD DE LAS OBLIGACIONES QUE ESTE ÚLTIMO ASUME EN ESTE INSTRUMENTO, ESPECIALMENTE LA RELATIVA AL PAGO DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS PACTADAS.

EL OBLIGADO SOLIDARIO, LA SR. EDGAR VIDAL GONZÁLEZ OSNAYA, SEÑALA COMO DOMICILIO EL INMUEBLE UBICADO EN CJON ÁLVARO OBREGÓN No. 73, COL. JUÁREZ, NICOLÁS ROMERO, ESTADO DE MEXICO, OBLIGÁNDOSE A NOTIFICAR FEHACIENTEMENTE Y POR ESCRITO A EL ARRENDADOR CUALQUIER CAMBIO DE DOMICILIO ANTES SEÑALADO, EN UN PLAZO MÁXIMO DE CINCO DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE OCURRA, PACTÁNDOSE EXPRESAMENTE PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO, UNA PENA CONVENCIONAL POR LA CANTIDAD DE -----

-----\$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), POR CADA MES QUE TRANSCURRA SIN QUE SE HUBIERA CUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN ALUDIDA DE NOTIFICACIÓN DE AVISO CAMBIO DE DOMICILIO, SIN EMBARGO, PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ASUME EN FORMA SOLIDARIA EN EL PRESENTE, ASÍ COMO PARA CUALQUIER NOTIFICACIÓN EMPLAZAMIENTO O DILIGENCIA, SEÑALA COMO SU DOMICILIO CONVENCIONAL EL PROPIO INMUEBLE ARRENDADO, EN TÉRMINOS DE LOS PREVISTO POR EL ARTICULO 2.22 DEL CÓDIGO CIVIL.

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO SE OBSERVARÁ LO DISPUESTO EN EL SEGUNDO PÁRRAFO DE ÉSTA CLÁUSULA, SIENDO ADEMÁS CAUSAL EXPRESA DE RESCISIÓN.

EL FIADOR O SU OBLIGADO SOLIDARIO MANIFIESTA EXPRESAMENTE SU CONFORMIDAD EN QUE SU RESPONSABILIDAD LEGAL NO CESA SINÓ HASTA EL MOMENTO EN QUE EL ARRENDADOR SE DE POR RECIBIDO DE LA LOCALIDAD Y SATISFECHO CON EL PAGO TOTAL DE LO ADEUDADO, OBLIGÁNDOSE A REPONER LOS FALTANTES QUE HAYA EN EL LOCAL CON BASE EN EL INVENTARIO CORRESPONDIENTE Y DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MISMO, PAGANDO LOS GASTOS QUE OCASIONE EL MAL USO DE LA COSA POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

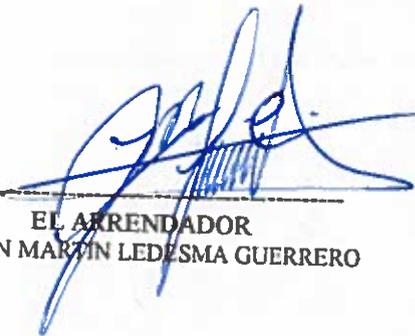
IGUALMENTE ACEPTA, QUE LA GARANTIA QUE OTORGA COMPRENDA TAMBIEN CUALQUIER ADEUDO RELACIONADO CON EL SERVICIO TELEFONICO, ELECTRICO Y DE AGUA.

EL ARRENDATARIO AUTORIZA AL FIADOR U OBLIGADO SOLIDARIO, PARA QUE ENTREGUE LA LOCALIDAD CUANDO EL POR AUSENCIA O NEGLIGENCIA NO LO HAGA DESIGNÁNDOLO REPRESENTANTE DE SU SUCESION ÚNICAMENTE EN RELACION CON ESTE CONTRATO, A FIN DE QUE EN CASO DE QUE FALLEZCA DURANTE SU VIGENCIA, EL GARANTE ESTE EN POSIBILIDAD DE REINTEGRAR EL LOCAL ARRENDADO Y QUEDAR LIBERADO.

VIGESIMO.- LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN ESTE CONTRATO, MANIFIESTAN EN FORMA RECÍPROCA Y BILATERAL SU CONFORMIDAD EN SOMETERSE PARA LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL MISMO A LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE VILLA NICOLAS ROMERO, ESTADO DE MEXICO, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A LA JURISDICCION DE SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS.

VIGESIMO PRIMERA.- EL ARRENDATARIO Y SU OBLIGADO SOLIDARIA MANIFIESTAN QUE AL FIRMAR EL PRESENTE DOCUMENTO EL CUAL CONSTA DE SIETE HOJAS ESCRITAS POR UNO SOLO DE SUS LADOS, TUVIERON A LA VISTA LOS CODIGOS Y LEYES CITADAS, QUEDANDO DEBIDAMENTE ENTERADOS TANTO DEL CONTENIDO DE LOS ARTICULOS MENCIONADOS COMO DE SU FUERZA LEGAL, SIENDO ASESORADOS POR UN LICENCIADO EN DERECHO DE SU CONFIANZA.

VILLA NICOLAS ROMERO ESTADO DE MEXICO, A 1 DE DICIEMBRE DEL 2018.


 EL ARRENDADOR
 SR. JUAN MARTIN LEDESMA GUERRERO


 EL ARRENDATARIO
 VIDAL OSNAYA ARQUITECTOS S. DE R.L. DE C.V.


 EL OBLIGADO SOLIDARIO
 U FIADOR
 SR. EDGAR VIDAL GONZÁLEZ OSNAYA