

**TÉRMINOS Y CONDICIONES DE CONTRATACIÓN EN BLINDAJE INMOBILIARIO DE CONTRATOS (ACUERDOS) DE TRACTO SUCESIVO (PROTECCION LEGAL INQUILINARIA - PROTECCION LEGAL EN VENTA PAGO EN ABONOS):** A continuación, damos a conocer la cobertura por blindaje legal en acuerdos inmobiliarios (renta - compraventa en abonos), con la expresa manifestación que el contenido del presente documento (no es un seguro) se refiere y vincula en relación con la carta de calificación del prospecto de usuario del alquiler o del acuerdo de compra, atento a los siguientes términos y condiciones:

**CLÁUSULA 1. DEFINICIONES.**

Para efectos del presente documento se consideran para la eficacia de la póliza lo siguiente:

- 1. Acuerdo:** El contrato de arrendamiento, alquiler o de compraventa en abonos, que fue suscrito entre las partes interesada en relación con un bien raíz, y cuya celebración tiene un plazo para cumplir con la entrega del precio.
- 2. Alquiler/Renta/pensión.** Es la cantidad en dinero que se percibe como pago de un acuerdo de arrendamiento, y que es a favor del arrendador del bien raíz ocupado por el inquilino.
- 3. Amenazas.** Son las situaciones que se generan con el incumplimiento de los términos de un alquiler (arrendamiento) o en operaciones de compraventa a plazos o en pagos parciales.
- 4. Arrendatario/Inquilino:** Es la persona física y/o moral que asume la calidad de contratante en un acuerdo que tiene como finalidad recibir la posesión de un bien a cambio de un precio en dinero durante un periodo de ocupación, y donde asume el deber de pagar la renta en fecha y día cierto, así como el uso del inmueble conforme a su naturaleza y con la responsabilidad en el pago de los servicios afectos al inmueble.
- 5. Arrendador/Casero.** Es la persona física y/o moral que asume la calidad de contratante otorgando el uso o goce, o ambos con relación a un bien raíz del cual es el legítimo tenedor y/o propietario, y del cual percibe el pago de una renta y/o alquiler en dinero, con la responsabilidad del cumplimiento de dar el uso y en su caso el goce del inmueble.
- 6. Asesores legales.** Las personas que prestaran la asistencia legal y/o acompañamientos para el ejercicio de las acciones legales judiciales o extrajudiciales para resolver el contrato celebrado entre el beneficiario y tomador, en relación con el contrato celebrado respecto de la unidad inmobiliaria.
- 7. Beneficiario.** Es la persona que tiene el interés de celebrar una operación inmobiliaria ya sea de arrendamiento o de compraventa de abonos, ya sea como arrendador o como vendedor respecto de la unidad inmobiliaria, a un tomador que acepte la oferta.
- 8. Bien Raíz o inmueble.** Ver definición de unidad inmobiliaria.
- 9. Carta compromiso de cobertura inmobiliaria:** El documento firmado por el asesor legal que dará seguimiento a las coberturas contratadas en la vigencia amparada respecto del pacto, contrato o convenio celebrado entre el beneficiario y el tomador respecto de la unidad inmobiliaria que son del interés mutuo entre los contratantes
- 10. Capacidad de contratación.** Es la aptitud de la persona interesada en contratar, desde los requisitos legales para ser apta en su intención, como de la capacidad de pago en relación con prestaciones periódicas.
- 11. Causahabiente/Ocupante.** Es la persona que tiene el uso del bien raíz con el contratante principal, y que tiene relación de amistad, parentesco o laboral y que tiene la continuidad de la posesión incluso a la fecha de vencimiento del plazo otorgado en el contrato.
- 12. Comprador/Adquirente.** Es la persona física y/o moral que asume la calidad de contratante con la intención de adquirir la propiedad de un bien raíz a cambio del pago de un precio en dinero.
- 13. Compraventa en abonos.** Se trata del acuerdo de compraventa en la que las partes pactan que el precio por la adquisición de un bien sea entregado en pago parciales mediante la fijación de un plazo.
- 14. Condominio.** Se trata de un inmueble que mediante escritura pública asumen una organización conforme a las normas en materia de condominios inmobiliarios.
- 15. Cuota de administración y/o de mantenimiento.** Es el pago derivado de una comunidad inmobiliaria para los gastos de los bienes comunes de la copropiedad o de la mancomunidad condominal, que pueden ser ordinarios y/o extraordinarias.

16. **Contrato o pacto escrito.** Es el acuerdo firmado por las partes relativo a una operación inmobiliaria respecto del bien raíz que se describa en dicho acuerdo.
17. **Convenio finiquito.** Se trata del documento escrito o en soporte digital, que contiene la intención de concluir un contrato, mediante recíprocas declaraciones y convenciones para dar por terminada la relación de un acuerdo.
18. **Costo de renovación:** El precio pagado por el beneficiario por mantener la vigencia de las coberturas del blindaje inmobiliario.
19. **Domicilio electrónico:** Se trata de la dirección de correo electrónico mediante la cual las partes relacionadas con los servicios de cobertura legal, procederá a recibir notificaciones relacionadas con la operación inmobiliaria o en su caso con los fines u objetivos del presente documento.
20. **Domicilio:** El lugar físico donde es localizable para ser notificado de los avisos o entrega de documentos, ya sea el beneficiario, tomador o cualquier otra persona relacionada con el presente documento.
21. **Discriminación.** Los actos, omisiones o actitudes que se relacionen a suponer o evitar los derechos humanos entre las partes de los acuerdos y que restrinjan alguna prerrogativa determinada por las leyes nacionales mexicanas o extranjeras.
22. **Escrituración/Formalización.** Se trata del acto de otorgar ante un fedatario público la suscripción de un acuerdo que requiere ser datado y con su inscripción ante la autoridad registral, para seguridad jurídica de las partes.
23. **Fiador/Garante/Obligado solidario.** Es la persona física y/o moral, que asume de responder respecto de otra persona obligada en un contrato, mediante la aceptación expresa de su responsabilidad de las consecuencias del cumplimiento o no de un contrato de arrendamiento o de venta en abonos.
24. **Fiestas y/o convites.** Se trata de las visitas, veladas, recepciones o banquetes por parte del inquilino y cuyo objetivo es tener fiestas o reuniones con personas invitadas dentro del espacio en alquiler y que en ocasiones se acompañan con sonorizaciones, música, eventos o baile.
25. **Fondeo de renta.** El pago de rentas a favor del beneficiario del blindaje, cuando estén autorizadas como cobertura en la carta compromiso de cobertura inmobiliaria.
26. **Gastos de proceso judicial.** Toda erogación que se trate de pagos en trámites judiciales respecto de derechos o contribuciones por autoridades o por la expedición de documentos, certificaciones, publicaciones periódicas u otra análoga.
27. **Hipoteca.** Es la designación mediante escritura notarial de una garantía inmobiliaria para el cumplimiento de un acuerdo con prestaciones en dinero.
28. **Inicio de demanda.** Se trata del documento que contiene una reclamación ante la autoridad jurisdiccional para decidir una controversia respecto del pacto, contrato y/o acuerdo celebrado entre el beneficiario y/o tomador respecto de la operación inmobiliaria del bien raíz del interés mutuo de los señalados.
29. **Inventario.** El documento que describe o relaciona por escrito o por reporte fotográfico la relación de los contenidos y sus instalaciones del inmueble materia de la operación inmobiliaria.
30. **Investigación digital.** Se trata de la búsqueda y confirmación de los datos del tomador del contrato y de sus personas que servirán de garantía para asegurar que los datos que proporcionan y su perfil de datos para solvencia del contrato de alquiler o del contrato de compraventa en abonos.
31. **Interesado/Tomador:** Es la persona natural o jurídica que suscribe el contrato de arrendamiento o de compraventa en abonos, actuando por cuenta propia o ajena y a quién corresponden las obligaciones que del mismo se deriven, salvo las que por su naturaleza deban ser cumplidas por el beneficiario.
32. **Juicio/Proceso.** Es el proceso legal ante un tribunal, donde las partes en pugna de un acuerdo solicitan que mediante sentencia se establezca la recuperación de un bien o en su caso el cumplimiento de un acuerdo o la acción de rescisión correspondiente.
33. **Lanzamiento.** Es el acto de ejecución de una resolución judicial que ordena la entrega de un bien por quien está condenado para cumplir con la devolución del inmueble, y que se resiste al cumplimiento del mandato, y con ello, la autorización de la recuperación mediante el uso de fuerza pública y rompimiento de cerraduras, en los plazos que fijan las leyes procesales de la materia.
34. **Mascotas.** Se trata de los animales de compañía que los inquilinos deben manifestar al ingreso o comienzo de un alquiler, que deben ser especies o razas de animales libres

de restricciones sanitarias o de prohibiciones de la autoridad en materia de protección de especies.

35. **Mantenimiento.** Es la acción para mantener en funcionamiento y/o conservación de bienes, maquinaria, instalaciones y/o cualquier otro aparato, por su uso, por su exposición a la naturaleza o por desgaste, y a través de un prestador de servicios que realiza acciones para cumplir dicho fin.
36. **Morosidad.** Calidad que un contratante asume en el caso de que no cumpla con lo pactado, ya sea en el pago o de una actividad relativa a una cláusula de contrato o de la ley que rige el acto, y que al cumplir con lo que le incumbe se desvanece dicha calidad.
37. **Operación inmobiliaria.** Se trata de la oferta aceptada mediante contrato de arrendamiento o de un contrato de compraventa en abonos, y que se refiere a la unidad inmobiliaria del interés del beneficiario.
38. **Oferta inmobiliaria.** Se trata del documento o de los datos que contienen el ofrecimiento de una operación inmobiliaria por el beneficiario de la póliza a favor de un tomador que acepta los términos y condiciones de contratación para la celebración de un acuerdo vinculante.
39. **Pago de coberturas.** Son los pagos que serán erogados por el beneficiario, por las amenazas que estarán amparadas en la carta compromiso de blindaje respecto de las amenazas descritas.
40. **Penal convencional.** Se trata de una sanción establecida mediante un acuerdo por incumplir un pacto.
41. **Prenda.** Es la designación de una persona para señalar bienes muebles que sirvan como garantía para cumplir con una prestación de dinero en un contrato.
42. **Posesión material.** Se trata de la tenencia material (física) de un bien por una de las partes contratantes.
43. **Precio.** Es la fijación de una cantidad en dinero relativa a un contrato cuya finalidad es la percibir dicho precio a favor del otorgante de la posesión o de quien tiene intención de vender la propiedad.
44. **Perfil de contratación.** Es la revisión de datos de carácter público relativos a determinar el cumplimiento de acuerdos o de endeudamiento, para evitar la suplantación de datos o de antecedentes relacionados con la intención de una oferta inmobiliaria, para fijar el grado de garantía en la contratación.
45. **Posible deudor.** Se trata de la persona que incurre en la falta de pago de renta o del abono (en caso de compraventa a plazos) previo al inicio del proceso jurisdiccional.
46. **Riesgos.** Son los eventos que ocurren respecto de situaciones ajenas a la celebración del contrato de arrendamiento o de compraventa en abonos.
47. **Reparaciones.** Es la acción para reponer el funcionamiento de un bien que ha dejado de tener funcionamiento.
48. **Requerimiento/Extrañamiento.** Es la comunicación escrita y/o digital que tiene como propósito o asunto expresar la exigibilidad de una conducta o una acción de hacer de uno de los contratantes, y que implica el inicio de penas convencionales pactada en el acuerdo del que dimana el requerimiento, y con ello el inicio de las coberturas por las amenazas de incumplimiento.
49. **Remate judicial.** Es la venta judicial de un inmueble, para que con su producto se haga pago de prestaciones reclamadas en un proceso jurisdiccional y que se relaciona entre el beneficiario y el tomador.
50. **Reserva de dominio:** Se trata de la limitación a transmitir el derecho del dominio de una propiedad a favor del comprador, por haberse pactado una venta en abonos y hasta que pague se hará la transferencia de ese derecho.
51. **Servicios.** Se trata de los servicios que se ocupan en un inmueble para el destino de los usuarios contratantes del mismo, como ejemplo suministro de agua, electricidad, telefonía, internet, etc.
52. **Subarrendamiento.** El acuerdo de alquiler celebrado con el arrendatario a favor de otra persona, en donde el arrendatario se convierte en subarrendador y la persona en su calidad de subarrendatario.
53. **Tiempo de cobertura:** Es el plazo otorgado en el blindaje inmobiliario a favor del beneficiario para el ejercicio de las coberturas que están descritas en la carta compromiso de cobertura inmobiliaria.
54. **Términos de operación:** En materia de arrendamiento serán condiciones de contratación mínimas las siguientes:

- a. **Funcionalidad del inmueble.** La localidad arrendada ha sido visitada por el interesado y conforme al estado físico de conservación que se encuentre descrito en el inventario a la fecha de la contratación.
  - b. **Duración del acuerdo.** La duración del acuerdo del arrendamiento regularmente es por anualidades, el periodo menor y con expresa aceptación del arrendatario, es de 06 meses, previa autorización por el arrendador.
  - c. **Precio de renta.** El precio de renta es el señalado en la propuesta de oferta, que será mensual conforme a las siguientes modalidades:
    - i. **Domicilio de pago.** El domicilio declarado por la parte arrendadora.
    - ii. **Forma de pago.** En efectivo, los días 03 y/o 05 de cada mes, en caso de falta de pago se aplica pena convencional o la rescisión, según sea el caso.
    - iii. **Modo de pago.** El pago de la renta es por montos completos y en moneda nacional, no pagos o entregas de dinero incompletas.
  - d. **Depósito de dinero en garantía.** Conforme a los términos de la oferta.
  - e. **Uso de suelo.** La unidad inmobiliaria tendrá uso de suelo conforme al registro de la autoridad administrativa, el cual será respetado durante vigencia por la parte arrendataria, de modo que si se trata de uso habitacional no podrá ser destinado a oficinas, consultorios u otras actividades que no sea la expresamente determinada
  - f. **Mejoras.** El bien se propone sin acuerdo o realización de obras adicionales a las señaladas en el inventario, salvo caso de excepción específico por escrito.
  - g. **Reparaciones.** Se propone que son a cargo de la parte arrendadora, el cambio de calentador de agua, fugas en tubería de agua, fugas en cañería, fallas en la instalación eléctrica interior, o cuando aplique impermeabilización, y las restantes a la parte arrendataria.
  - h. **Inventario.** Se toma reporte fotográfico para su firma en el contrato.
  - i. **Datos fiscales.** La parte arrendataria debe proporcionar sus datos para la emisión del certificado digital respectivo.
  - j. **Subarrendamiento.** La parte arrendataria tiene claramente prohibido pactar subarrendamiento de la totalidad o en parte del bien arrendado o sus secciones de uso exclusivo, la contravención será motivo de rescisión del presente acuerdo, y la aplicación de la pena prevista en el contrato.
  - k. **Pena convencional por cancelación del periodo.** Regularmente, en caso de que la parte arrendataria no concluya el plazo del arrendamiento, el depósito queda a favor del arrendador, más una renta en concepto de compensación.
  - l. **Fiestas y/o convites.** El uso de la localidad arrendada no autoriza a la celebración de reuniones que perturben a los vecinos colindantes en horarios posteriores a las 23.00 horas, ni a la alta sonorización musical, en caso de queja vecinal, es causa de rescisión del arrendamiento.
  - m. **Mascotas.** No limitamos o discriminamos la posesión de mascotas por los inquilinos, sin embargo, será causa de rescisión del contrato cuando exista queja vecinal o condominal a causa de que el confinamiento de las mascotas provoque perturbación en la tranquilidad del espacio arrendado; o se ocupen zonas para las necesidades fisiológicas de las mascotas perjudicando la sanidad del lugar arrendado.
- 55. Tomador/Interesado/Prospecto.** Es la persona física y/o moral que toma o acepta la oferta inmobiliaria propuesta por el beneficiario, y este último ofrece una unidad inmobiliaria bajo ciertos términos y condiciones, por lo que el tomador asumirá la calidad de arrendatario o comprador según sea el caso.
- 56. Unidad inmobiliaria.** Se trata de un inmueble, departamento, terreno, local comercial, piso de alquiler en plaza comercial, y en general la localidad que se contrata en un acuerdo de venta en abonos o de arrendamiento, por el que, las partes contratantes tienen el legítimo o interés de una ocupación a cambio de un precio en dinero, o la intención de compra con el pago, al dueño del bien, y que será objeto de un pacto escrito.
- 57. Uso y goce:** El uso se refiere a conceder por el propietario o tenedor legítimo a favor de un tomador (arrendatario o comprador) la ocupación del bien mientras que el goce es conceder la obtención de frutos civiles o una ocupación comercial, respecto de una unidad inmobiliaria.

- 58. Valor de coberturas:** Es el precio de los servicios legales descritos en la carta compromiso de cobertura inmobiliaria respecto de la unidad de la que es interesado y/o titular legítimo el beneficiario que se determine en dicha carta.
- 59. Vendedor/Dueño.** Es la persona física y/o moral que asume la calidad de contratante con la intención de enajenar y/o vender la propiedad de un bien raíz de la que legítimo dueño a cambio del pago de un precio en dinero.
- 60. Verificación de datos y/o domicilios de los garantes:** El asesor legal que asume la suscripción de la carta compromiso de cobertura inmobiliaria, deberá proceder a verificar los datos de identidad y los lugares de localización de las personas referidas por el tomador para la suscripción del contrato que servirá para ocupar la unidad inmobiliaria.
- 61. Versión digital y escrita de la cobertura:** El presente documento estará disponible en versión digital y por escrito, sin embargo, para efectos de claridad y veracidad de contenido a cada carta de compromiso de cobertura inmobiliaria se agregará la versión que se describe al final del presente contenido, para su debida constancia.

#### **CLÁUSULA 2. COBERTURA DE AMENAZAS DEL BLINDAJE LEGAL A FAVOR DEL BENEFICIARIO.**

La (s) persona (s) beneficiaria (s) de la protección del blindaje legal son el arrendador o vendedor a la que se le otorga la cobertura, y que previenen el incumplimiento imputable al arrendatario o al comprador (persona que toma la oferta inmobiliaria), respecto de las obligaciones de pago de los abonos, rentas y servicios públicos domiciliarios emanadas ya sea de un contrato de arrendamiento o de un acuerdo de venta en abonos.

La vigencia corresponderá a la señalada en la **Carta compromiso de cobertura inmobiliaria**, su vigor comienza y termina en la fecha indicada, salvo que se presente anticipadamente la desocupación del inmueble otorgado en arrendamiento por parte del arrendador, caso en el cual la vigencia de la póliza terminará en la fecha de desocupación, sin derecho a reembolso. El presente documento no es un seguro ya que no ampara riesgos, y solo mediante la **Carta compromiso de cobertura inmobiliaria** cubrirá los servicios de asistencia legal para la recuperación de tipo extrajudicial que consisten en requerimientos en presencia física, y por medios digitales, así como el acompañamiento en la vía judicial, en caso de procesos legales para la obtención de una orden judicial mediante sentencia ejecutoria.

#### **CLÁUSULA 3. DURACIÓN Y/O VIGENCIA.**

La duración de la cobertura estará vigente durante el plazo pactado en el contrato de arrendamiento o del contrato de compraventa en abonos, en términos de la carta compromiso de cobertura inmobiliaria y en caso de pactarse que lo sea durante la posesión por el inquilino, deberá cubrir el pago de la continuidad de la cobertura, durante la posesión de este.

Los servicios de blindaje legal se podrán renovar a solicitud explícita de las partes, siempre y cuando el contrato se prorrogue en los términos previstos en el mismo, no existan circunstancias que modifiquen el estado del riesgo y el beneficiario realice efectivamente el pago de la cobertura anual a más tardar dentro del término de diez (10) días comunes siguientes contados a partir del inicio de la vigencia de la renovación. En todo caso el arrendador beneficiario estará obligado a informar en todo momento cualquier cambio en las circunstancias de las coberturas, y en caso del arrendatario a otorgar las garantías requeridas para cada renovación.

#### **CLÁUSULA 4. TITULARIDAD DE LA COBERTURA EN EL BLINDAJE LEGAL.**

La cobertura de los servicios legales estará a favor del beneficiario en la **Carta compromiso de cobertura inmobiliaria**, y quien podrá solicitar las acciones legales y el ejercicio de la reclamación para el cumplimiento del acuerdo y/o contrato, respecto del inmueble relacionado entre las partes contratantes de la unidad inmobiliaria.

#### **CLÁUSULA 5. DECLARACION DE TIPO DE RELACION CON EL BENEFICIARIO.**

El presente documento **NO ES UN SEGURO**, ni se expresa el ofrecimiento de actividades de aseguradora, sino los servicios de asistencia legal en los términos señalados en la carta compromiso.

#### **CLÁUSULA 6. EXCLUSIONES.**

La cobertura de los riesgos y amenazas en los arrendamientos y compraventa en abonos NO ampara los perjuicios derivados de incumplimiento de las obligaciones garantizadas, en los siguientes casos:



1. Multas, indemnizaciones, intereses sobre pactos de arrendamiento o cualquier otra sanción pecuniaria pactada en el contrato de arrendamiento o de compraventa en abonos, incluyendo el incumplimiento del reglamento de copropiedad.
2. Daños causados al inmueble, así como los faltantes de inventario.
3. Pactos de arrendamiento mensual o reajustes que no estén expresa y legalmente pactados en el contrato de arrendamiento.
4. Pactos de arrendamiento o reajustes, cuyo incumplimiento o no pago por parte del arrendatario, provengan de la acción u omisión del arrendatario.
5. Créditos otorgados por el arrendador al arrendatario.
6. Cuando por acuerdo o convención entre el arrendador protegido y el arrendatario se les ha condonado o compensado a estos últimos cualquier suma adeudada por concepto de pactos de arrendamiento mensuales, cuotas de administración. I.V.A. y servicios públicos domiciliarios.
7. Cuando el arrendador protegido inicie por su cuenta contra el arrendatario, cobro de las sumas de dinero adeudadas por concepto de pactos de arrendamiento mensuales, cuotas de administración, I.V.A. y servicios públicos domiciliarios.
8. Cuando entre el arrendador protegido y el arrendatario existan diferencias sometidas al conocimiento de autoridades judiciales o administrativas, relativas a la existencia de vicios graves en el inmueble arrendado o atinentes al incumplimiento de los deberes que le corresponden al asegurado como arrendador.
9. Cualquier suma de dinero, cuya reclamación presentada por el arrendador asegurado fuere de cualquier manera fraudulenta.
10. Cualquier suma de dinero cuya reclamación presentada por el arrendador protegido fuere derivada de responsabilidad civil frente a terceros, en desarrollo de su propia actividad o la del arrendatario.
11. Siniestros ocurridos fuera de la vigencia del presente documento.
12. Indemnizaciones generadas por terminación unilateral del contrato de arrendamiento.
13. La fuerza mayor y/o caso fortuito y/o causa extraña y/o cualquier otra causal legal de exoneración de responsabilidad del arrendatario, independientemente de los hechos o circunstancias que contractualmente se califiquen como fuerza mayor y/o caso fortuito y/o causa extraña.
14. Extinción de dominio.
15. Cualquier suma de dinero cuya reclamación presentada por el arrendador protegido fuere derivada de una cuota de incorporación.
16. Lucro cesante del arrendador protegido.
17. El incumplimiento originado en modificaciones introducidas al contrato original, salvo que se obtenga la autorización previa por escrito del prestador del servicio mediante la emisión del correspondiente documento de modificación.
18. Reclamaciones derivadas de sumas que se adeuden por concepto de cuotas de administración que no estén a cargo del arrendatario mediante pacto expreso en el contrato de arrendamiento.
19. Reclamaciones derivadas de sumas que se adeuden por concepto de cuotas de administración que no estén debidamente pactadas en el contrato de arrendamiento, en dinero generando una obligación clara, expresa y exigible a cargo del arrendatario.
20. Reclamaciones derivadas del cobro de cuotas extraordinarias por parte de la administración de un condominio o de una comunidad inmobiliaria.
21. Cualquier suma de dinero cuya reclamación presentada por el arrendador protegido fuere derivada del subarriendo por parte del arrendatario en forma parcial o total del inmueble arrendado sin el consentimiento escrito por parte el prestador del servicio de la cobertura.
22. Reclamaciones derivadas de la pérdida del derecho a los servicios públicos del inmueble.
23. Los gastos legales, salvo que estén incluidos en la **carta compromiso de cobertura inmobiliaria**.
24. Reclamaciones derivadas de sumas que se adeuden por concepto de servicios públicos, que no estén a cargo del arrendatario mediante pacto expreso en el contrato de arrendamiento.
25. Los perjuicios derivados del incumplimiento de la obligación de tomar seguros u otras coberturas, prevista en el contrato garantizado.

26. El pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales a que estuviere obligado el arrendatario, en desarrollo del contrato de arrendamiento amparado.
27. La calidad del servicio prestado por el arrendatario.
28. La reposición del valor asegurado indicado en la caratula de la cobertura.
29. La restitución del inmueble arrendado.
30. Viáticos fuera de Ciudad de México o del territorio designado en el acuerdo de servicios profesionales, poderes o mandatos, pago de derechos por servicios públicos, peritajes, visitas de peritos, traducciones, fe pública, copias oficiales o certificadas, investigaciones en registros públicos; transporte de personal de apoyo para emplazamiento, embargos y/o lanzamientos, o el personal para lanzar a los ocupantes; depósitos judiciales, fianzas, billetes de depósitos, exhortos, conceptos enumerados de forma enunciativa y no limitativa.
31. Los gastos de lanzamiento, rompimiento de cerraduras o de personal para la extracción de los ocupantes, lo anterior mediante sentencia judicial.

#### **CLÁUSULA 7. MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA**

La mora en el pago de las coberturas determinada en la **Carta compromiso de cobertura inmobiliaria**, producirá la terminación automática de los términos y condiciones del presente contenido, y dará derecho a la [www.eprotecto.com](http://www.eprotecto.com) para exigir el pago de los gastos causados durante la vigencia de la cobertura.

#### **CLÁUSULA 8. DEBERES DEL BENEFICARIO EN CASO DE AMENAZA RESPECTO DEL CONTRATO CELEBRADO.**

Ocurrido la amenaza de incumplimiento al contrato, pacto o acuerdo, el beneficiario, se obliga para con la organización [www.eprotecto.com](http://www.eprotecto.com):

1. Notificar por escrito, a costa del asegurado, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que lo haya conocido o debido conocer de las amenazas.
2. Presentar la reclamación por escrito, en los términos señalados en la **Carta compromiso de cobertura inmobiliaria**.
3. Presentada la reclamación, abstenerse de reconocer responsabilidades, recibir pagos de penas al arrendatario moroso o de terceros, así como de expedir al arrendatario cualquier documento, certificado o paz o acuerdo de quita, salvedad o cualquier finiquito, en el cual se haga expresa o tácitamente referencia a los conceptos o sumas de dinero pagadas o cubiertas por el arrendamiento.
4. Informar oportunamente a [www.eprotecto.com](http://www.eprotecto.com) de la recepción de cualquier documento judicial por concepto de penas o sanciones de arrendamiento mensuales, administración, I.V.A. y servicios públicos domiciliarios.
5. A colaborar con [www.eprotecto.com](http://www.eprotecto.com) en todo lo que ella juzgue necesario, especialmente en facilitarle el ejercicio de su derecho de subrogación. para tales efectos, deberá certificar el monto de los valores recibidos como pago por coberturas y otorgar los poderes que se requieran para el ejercicio de las acciones judiciales a que haya a lugar y suscribir los documentos de cesión o subrogación, necesarios para que se hagan válidos los documentos ante autoridad de tipo jurisdiccional.
6. Emplear dentro de sus posibilidades todos los actos y los medios de que disponga para evitar la extensión de las amenazas.
7. La iniciación de los trámites, procesos o acciones judiciales, tendientes al cobro de sumas a cargo de los arrendatarios, fiadores, obligados solidarios, garantes prendarios y codeudores, que serán de exclusiva competencia [www.eprotecto.com](http://www.eprotecto.com)

El incumplimiento de cualquiera de estos deberes por parte del arrendador beneficiario dará derecho a la compañía a deducir del monto de la indemnización, el valor de los perjuicios que el incumplimiento le hubiese causado.

#### **CLÁUSULA 9. RESPONSABILIDAD DE NUESTRA ORGANIZACIÓN Y DE LOS ASESORES.**

Es entendido que bajo el presente documento de términos y condiciones, se otorga al beneficiario los servicios legales para resolver y gestionar el incumplimiento imputable al arrendatario o en su caso al comprador de las obligaciones de pago de los pactos de arrendamiento o de abonos mensuales, cuotas de administración, I.V.A. y servicios públicos domiciliarios emanadas del contrato garantizado, de conformidad con la cobertura contratada, siempre y cuando dicho incumplimiento se produzca dentro de la vigencia de la cobertura y el arrendatario (comprador) sea legalmente responsable del mismo.

**CLÁUSULA 10. EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA.**

De acuerdo con el principio de prueba, el beneficiario deberá demostrar la ocurrencia de la amenaza relativa a lo pactado en el contrato, con el agotamiento del derecho de defensa del arrendatario (o comprador) y del garante (fiador).

**CLÁUSULA 11. OBLIGACIONES DE LOS ASESORES LEGALES DE [www.eprotecto.mx](http://www.eprotecto.mx)**

Los asesores de [www.eprotecto.mx](http://www.eprotecto.mx) estarán obligadas a efectuar los servicios legales de asesoría y acompañamiento en fase extrajudicial y/o judicial, conforme a la cobertura, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que el beneficiario manifieste su derecho por escrito.

**CLÁUSULA 12. PÉRDIDA DE DERECHO A LA ASESORIA LEGAL**

El beneficiario pierde el derecho a la asesoría cuando se presenten uno o varios de los siguientes casos:

1. Cuando la reclamación de la cobertura fuere de cualquier manera fraudulenta; si en su apoyo se hicieren o utilizaren declaraciones falsas, o si se emplearen otros medios o documentos engañosos o dolosos.
2. Si al dar noticia de la amenaza contractual omite maliciosamente informar de otros asesores legales coexistentes sobre los mismos intereses en cobertura.
3. Cuando renuncie a sus derechos contra los responsables del incumplimiento contractual.
4. Cuando el incumplimiento del arrendatario (o comprador), provenga de acción u omisión del arrendador (vendedor) beneficiario.
5. Cuando por acuerdo o por convención entre el arrendador beneficiario y el arrendatario tomador sea condonada o compensada al segundo cualquier suma relativa a las penas convencionales de arrendamiento mensuales, administración, I.V.A. y servicios públicos domiciliarios.
6. Cuando el beneficiario, inicie por su cuenta contra el arrendatario (o comprador) y los codeudores, acción de cobro de sumas de dinero por concepto de penas convencionales de arrendamiento (o de abonos), mensuales, administración, I.V.A. y servicios públicos domiciliarios.
7. Cuando entre el beneficiario y el arrendatario existan diferencias sometidas al conocimiento de autoridades judiciales o administrativas relativas a la coexistencia de vicios graves en el inmueble, o atinentes al incumplimiento de los deberes que como parte arrendadora le corresponden al beneficiario.
8. Cuando el beneficiario de alguna manera haya admitido o permitido la sustitución del arrendatario (o comprador) legítimo respecto de la tenencia del inmueble dado en arrendamiento (o en venta).

**CLÁUSULA 13. DECLARACIONES RETICENTES O INEXACTAS**

El tomador y/o beneficiario según sea el caso, está obligado a declarar sinceramente los hechos o circunstancias que determinan los datos para la celebración del contrato, la reticencia o la inexactitud sobre hechos o circunstancias que son conocidos por los asesores legales de la cobertura, le hubieren retraído de celebrar el contrato, o inducido a estipular condiciones más onerosas, produce la anulación relativa de las coberturas. Si la celebración no se hace con sujeción a la oferta, la reticencia o la inexactitud producen igual efecto si el tomador ha encubierto por culpa, hechos o circunstancias que impliquen agravación objetiva del estado de amenaza. Si la inexactitud o la reticencia provienen de error inculpable del tomador, el contrato no será nulo, pero los asesores estarán obligados en caso de amenaza a realizar los servicios legales de cobertura inmobiliaria para lograr únicamente la recuperación del inmueble, y en su caso los derechos de cobros de renta y/o penas convencionales sujetas a su ejecución acorde a la solvencia de los deudores.

**CLÁUSULA 14. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE CONTRATACIÓN.**

El tomador y/o asegurado, según el caso, están obligados a mantener la certeza del acuerdo celebrado. En tal virtud, uno u otro deberán notificar por escrito a los asesores legales de la cobertura los hechos o circunstancias no previsibles que sobrevengan con posterioridad a la celebración del contrato y que conforme al criterio consignado en ley, que signifiquen entre otros, pero sin limitarse a la agravación de la variación de su identidad o del estado del inmueble. La notificación se hará con antelación no menor de diez (10) días calendario a la fecha de modificación de la amenaza de incumplimiento, si ésta depende del arbitrio del asegurado o tomador. Si les es extraña, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a



aquel en que tengan conocimiento de ella, conocimiento que se presume transcurridos treinta (30) días calendario desde el momento de la modificación. Notificados los asesores legales de una modificación, variación o traslado de las amenazas en cobertura en los términos consignados en esta cláusula, aquella podrá revocar o exigir el reajuste a que haya lugar en el valor de la cobertura, la falta de notificación en los términos indicado producirá la terminación automática del presente contenido. En virtud de la obligación contenida en esta cláusula, el tomador y/o beneficiario se obligan específicamente a informar, entre otras cosas lo siguiente:

- a) Todo acto de cesión parcial o total del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario (o del comprador), realizado con o sin su consentimiento.
- b) La muerte, insolvencia financiera, quiebra o desaparición del arrendatario (o del comprador) o de uno de codeudores.
- c) El embargo judicial de los beneficios de arrendamiento (o de la compra) que debe pagar el arrendatario o el embargo y/o secuestro del inmueble objeto del contrato de arrendamiento (o de venta en abonos).
- d) La expropiación o extinción del dominio del inmueble objeto de contrato de arrendamiento (de venta).

#### **CLÁUSULA 15. PROHIBICIÓN DE LA TRANSFERENCIA (CESIÓN DE DERECHOS)**

Cualquier cesión o transferencia de los servicios de blindaje legal, por parte del beneficiario deberá contar con el consentimiento escrito de los asesores legales de [www.eprotecto.com](http://www.eprotecto.com), tratándose del arrendatario o comprador (tomador) le queda totalmente prohibido. en caso de incumplimiento de esta disposición, la cobertura termina automáticamente y los asesores legales de [www.eprotecto.com](http://www.eprotecto.com) solo serán responsables por el incumplimiento que haya ocurrido con anterioridad a la fecha de cesión o transferencia.

#### **CLÁUSULA 16. SUBROGACIÓN**

Mediante la vigencia de la cobertura, quedan amparados las amenazas ocurridas durante la vigencia indicada en la carta de compromiso de cobertura inmobiliaria.

#### **CLÁUSULA 17. JURISDICCIÓN TERRITORIAL**

Mediante la cobertura inmobiliaria quedan amparados las amenazas ocurridas dentro del territorio de la república mexicana y conforme a la cláusula competencial del contrato de arrendamiento y/o compraventa en abonos.

#### **CLÁUSULA 18. PRESCRIPCIÓN**

La prescripción de las acciones derivadas del presente contrato y la carta de compromiso de cobertura inmobiliaria se regirá por las normas del código de civil en Ciudad de México, para la prestación de servicios profesionales.

#### **CLÁUSULA 24. NOTIFICACIONES**

Cualquier aclaración o notificación que deban hacerse las partes para efectos del presente contrato, deberá consignarse por escrito, sin perjuicio de la notificación para el aviso de amenaza, y será prueba suficiente de la misma, la constancia del envío del aviso escrito, por correo electrónico, dirigido a la última dirección de correo electrónico registrada por las partes.

#### **CLÁUSULA 25. DOMICILIO**

Para todos los efectos legales, salvo las disposiciones de carácter procesal, se tendrá como domicilio la Ciudad de México, en términos del lugar visible en la dirección de contacto visible en el sitio [www.eprotecto.com](http://www.eprotecto.com)

**FIN DE DOCUMENTO. Sujeto a cambio sin previo aviso. Septiembre 2017. NO HAY TRÁMITES URGENTES, en términos de la version vigente.**