

Guía para Rentar en Metepec y Toluca — Parte 2

Checklist del arrendatario: garantías, contrato y señales de alerta

contextoinmobiliario.com

La casa te gustó y el precio te cuadra. Ahora viene la parte donde la mayoría de los arrendatarios pierden dinero por no leer las letras chiquitas — y las señales de un casero que te va a complicar la vida después de que firmes.

Importante: este checklist es para cuando rentas **directo con un particular**. Si trabajas con un asesor o una inmobiliaria de confianza, tú solo te enfocas en elegir bien la casa; la investigación, el contrato, las garantías y la validación del propietario los lleva el asesor.

¿Qué garantías me van a pedir para rentar en Metepec o Toluca?

Casi nadie renta solo con el depósito. Conoce lo que te van a exigir antes de postularte a la propiedad.

☐ **Ya sé si tengo obligado solidario o necesito Póliza Jurídica.** En el Estado de México la garantía que más se pide es un obligado solidario: alguien con ingresos comprobables que firma conmigo y responde si yo no pago. Si no lo tengo, me van a pedir una Póliza Jurídica (aprox. del 35% al 55% de un mes de renta, según la cobertura). El aval con propiedad libre de gravamen queda como última alternativa. Ya tengo contemplado este pago inicial no reembolsable.

☐ **Tengo el efectivo para el arranque.** Para firmar voy a necesitar: 1 mes de depósito, el primer mes de renta por adelantado y, si no tengo obligado solidario, el pago de la Póliza Jurídica. Si la renta es de \$15,000, necesito tener líquidos entre \$36,000 y \$40,000 para entrar.

¿Qué debo revisar en el contrato antes de firmar?

Nunca firmes un contrato de renta el mismo día que lo lees por primera vez. Pide un borrador 24 horas antes y verifica esto:

☐ **Ya sé quién paga los "vicios ocultos".** El contrato especifica claramente que las reparaciones estructurales (tuberías rotas, humedades, fallas de la red eléctrica principal) son responsabilidad del arrendador, y el mantenimiento menor (focos, empaques, pintura por uso) es mío.

☐ **Revisé las penalizaciones por salida anticipada.** La vida pasa. Ya sé cuánto me cuesta cancelar el contrato antes de los 12 meses. Lo estándar es una penalización de 2 meses de renta: se aplica el depósito y solo pagaría un mes más. Si me cobran todos los meses restantes, no firmo.

☐ **Voy a pedir el inventario fotográfico antes de firmar.** Jamás acepto una casa sin anexar al contrato fotos fechadas del estado actual de pisos, paredes, baños y cocina. Es mi único seguro para que me devuelvan el depósito al salir.

¿Qué señales me dicen que este casero me va a complicar la vida?

Una sola de estas señales no significa que debas descartar la casa. Si notas dos o más, vale la pena aclararlas con calma o comparar otras opciones antes de entregar tu depósito.

☐ **No me quiere poner nada por escrito.** "Confía en mí, así lo hacemos siempre" es la frase que antecede a la mayoría de los conflictos por depósito. Si no está en el contrato, no existe.

- ☐ **Me pide más efectivo del estándar.** Un mes de depósito y un mes de renta es lo normal. Si me pide 3 o 6 meses completos por adelantado sin que medie una póliza, pregunto por qué.
- ☐ **Si rento directo con un particular, no me mostró que la propiedad es suya.** Antes de dar un solo peso, pido ver la escritura o el predial a su nombre. Si rento con una inmobiliaria seria, esta validación ya la hizo el asesor al tomar la propiedad.
- ☐ **Me presiona a firmar el mismo día.** Un contrato de un año aguanta que lo lea con calma 24 horas. Quien no me da ese tiempo ya me está diciendo cómo va a ser la relación después de que firme.

SI RENTAS DIRECTO CON UN PARTICULAR

Verifico el predial o la escritura a nombre de quien me renta antes de entregar un peso. Con una inmobiliaria seria, el asesor ya validó que quien firma es el titular registral.

¿Ya puedo firmar sin miedo? El veredicto

Antes de firmar, contesta sin adornos. La renta no se ofende.

- ☐ **Tengo el efectivo completo para el arranque.** Depósito, primer mes y, si no tengo obligado solidario, la Póliza Jurídica, líquidos y listos.
- ☐ **El contrato cubre vicios ocultos y penalización de salida.** Lo leí completo, no solo lo firmé.
- ☐ **Ya acordamos el inventario fotográfico.** Fechado, con fotos de pisos, paredes, baños y cocina.
- ☐ **El casero contestó mis preguntas sin titubear.** Mantenimiento, agua, gas, orientación — todo, sin evasivas.
- ☐ **Me alcanza en mi presupuesto real.** 30% de mis ingresos, con mantenimiento y servicios ya incluidos en la cuenta.

Cómo se lee

Cinco marcadas: firma sin miedo. Ya hiciste la tarea.

Cuatro: hay algo que negociar antes de firmar. Identifica cuál falta.

Tres o menos: sigue buscando. Un mal contrato de renta te va a costar más que seguir viendo opciones.