



CONTRATO CEA-DA-GSG-SUBARREN-021/2018

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "**CR GRAND CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.**", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO, EL **C. CELESTINO RAMÍREZ SÁNCHEZ**, QUIEN DE AHORA EN ADELANTE Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA "**EL SUBARRENDADOR**", Y POR LA OTRA PARTE EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO "**COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO**", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **C. ING. CARLOS VICENTE AGUIRRE PACZKA**, EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DE DESPACHO DE LA **DIRECCIÓN GENERAL**, ORGANISMO A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO "**EL SUBARRENDATARIO**"; ESTABLECIENDO TODOS LA PREMISA DE QUE CUANDO SE HAGA UNA MANIFESTACIÓN CONVERGENTE EN LO SUBSECUENTE SE LES REFERIRÁ CONJUNTAMENTE COMO "**LAS PARTES**", AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

ANTECEDENTES:

ÚNICO:

Manifiesta "**EL SUBARRENDADOR**" bajo protesta de decir verdad que con fecha 21 (veintiuno) de febrero del presente año 2018 (dos mil dieciocho), el **C. Manuel de Jesús Uranga Lions** en su calidad de **ARRENDADOR** y el **C. Celestino Ramírez Sánchez**, en representación de la persona moral denominada "**CR Grand Construcciones S.A. de C.V.**" en su calidad de **ARRENDATARIO**, celebraron acto de novación al contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble que cuenta con una superficie total de 1,708.50 m² (un mil setecientos ocho punto cincuenta metros cuadrados) compuesto por aquellos ubicados en avenida Francia número 1710 y 1726 así como por los inmuebles con números 723 y 725 de la calle Venezuela, conjunto de inmuebles que al ser colindantes y adyacentes están ubicados en el mismo asentamiento en la colonia moderna, municipio de Guadalajara, Estado de Jalisco, código postal 44190 y componen aquel objeto y materia del presente contrato; acto de novación al contrato de arrendamiento en el que se estipula que dicha persona moral **podrá subarrendar el inmueble materia del presente contrato** de subarrendamiento, en cualquier tiempo, con cualquier persona, sea física o moral y en el precio que está designe en el presente contrato de subarrendamiento, por lo anterior, entiéndase que "**EL ARRENDADOR**" (propietario) **otorga su autorización general** para que "**LA ARRENDATARIA**" (en este instrumento "**EL SUBARRENDADOR**") dé en subarrendamiento el descrito inmueble de conformidad con el artículo 2138 del código civil del estado de Jalisco y cláusula novena del contrato de arrendamiento referido.

Recita contrato

16/04/19

Diana Marquez Rodriguez





DECLARACIONES:

PRIMERA. DECLARA "EL SUBARRENDADOR" POR CONDUCTO DE SU ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO QUE:

- I. Es una persona moral legalmente constituida según las Leyes de la República Mexicana, lo cual acredita mediante la Póliza número 80 (ochenta) del libro primero de sociedades de fecha 09 (nueve) de febrero de 2011 (dos mil once) pasada ante la fe del licenciado Gabriel Villaléver García de Quevedo, Corredor Público número 65 (sesenta y cinco) de la Plaza del Estado de Jalisco, misma que ha quedado inscrita bajo el Folio Mercantil Electrónico 59808*1 (cincuenta y nueve mil ochocientos ocho asterisco uno) en la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco con Sede en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; el 22 (veintidós) de noviembre de 2011 (dos mil once); con Registro Federal de Contribuyentes **RFC CGC 110209 691**.
- II. Cuenta con los poderes y facultades suficientes para la celebración del presente instrumento, lo cual acredita mediante la Escritura pública número 2,733 (dos mil setecientos treinta y tres) de fecha 20 (veinte) de junio de 2017 (dos mil diecisiete) otorgada por el Mtro. Pedro Ruíz Higuera, Notario Público número 60 (sesenta) de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; inscrita bajo Folio Mercantil Electrónico número 59808 (cincuenta y nueve mil ochocientos ocho) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco, con sede en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; documento que presentó un error involuntario en su nombre quedando asentado como Celestino Sánchez Ramírez, debiendo ser lo correcto Celestino Ramírez Sánchez, motivo por el cual, mediante Escritura Pública número 2,964 (dos mil novecientos sesenta y cuatro) de fecha 12 (doce) de Septiembre de 2017 (dos mil diecisiete) otorgada por el Mtro. Pedro Ruíz Higuera, Notario Público número 60 (sesenta) de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; se rectifica el nombre del Administrador General Único para quedar asentado como es debido, **Celestino Ramírez Sánchez**, quedando registrada dicha modificación con fecha de 19 (diecinueve) de septiembre de 2017 (dos mil diecisiete); facultades que a la fecha no le han sido revocados ni disminuidas en forma alguna.
- III. Se identifica en este acto con credencial para votar con fotografía No. [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral.
- IV. Bajo protesta de decir verdad para todos los efectos a que haya lugar y derecho, incluyendo aquellos bajo los que se estime la declaración judicial





ante autoridad competente, que actualmente es el legítimo poseedor BAJO LA FIGURA DE ARRENDAMIENTO del bien inmueble que cuenta con una superficie total de **1,708.50 M² (MIL SETECIENTOS OCHO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS)** compuesto por aquellos ubicados en **AVENIDA FRANCIA NÚMERO 1710 Y 1726, ASÍ COMO, POR LOS INMUEBLES CON NÚMEROS 723 Y 725 DE LA CALLE VENEZUELA, CONJUNTO DE INMUEBLES QUE AL SER COLINDANTES Y ADYACENTES ESTÁN UBICADOS EN EL MISMO ASENTAMIENTO EN LA COLONIA MODERNA, MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ESTADO DE JALISCO, CÓDIGO POSTAL 44190,** que cuentan con las siguientes **MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

- **AL NORTE: EN 33.50 M² (TREINTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COLINDA CON PROPIEDAD DEL SR. FRANCISCO A. URANGA.**
- **AL SUR: EN 33.50 M² (TREINTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COLINDA CON CALLE FRANCIA.**
- **AL ORIENTE: EN 51.00 M² (CINCUENTA Y UNO PUNTO CERO METROS CUADRADOS) COLINDA CON LA PROPIEDAD DE LA SRA. TERESA ÁLVAREZ DE TALAVERA Y DEL SR. OROZCO.**
- **AL PONIENTE: EN 51.00 M² (CINCUENTA Y UNO PUNTO CERO METROS CUADRADOS) COLINDA CON CALLE VENEZUELA.**

INMUEBLE COMPUESTO TOTAL QUE COMPONE AQUEL OBJETO Y MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO Y AL QUE DE AHORA EN ADELANTE Y PARA TODOS LOS EFECTOS DEL PRESENTE SE LE DENOMINARA "EL INMUEBLE".

- V. Bajo protesta de decir verdad para todos los efectos a que haya lugar y derecho, incluyendo aquellos bajo los que se estime la declaración judicial ante autoridad competente, que CUENTA EXPRESAMENTE CON LA FACULTAD DE REALIZAR EL PRESENTE ACTO JURÍDICO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 2138 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, es decir, QUÉ CUENTA CON LA CAPACIDAD EXPRESA DE SUBARRENDAR TODO O EN PARTE EL LOCAL COMERCIAL EXPUESTO EN LA DECLARACIÓN QUE ANTECEDE.
- VI. Que para los efectos del presente contrato, señala como domicilio el inmueble ubicado en **CALLE APACHES NUMERO 643-A, COLONIA TERRAZAS MONRAZ, GUADALAJARA, JALISCO, CÓDIGO POSTAL 44670,** domicilio que señala para la recepción de notificaciones presentes o futuras derivadas del presente instrumento y en el que surtirán todos los efectos legales relacionados al presente instrumento hasta en tanto no señale otro distinto.

SEGUNDA. DECLARA "EL SUBARRENDATARIO" QUE:





- VII. Es un organismo descentralizado del gobierno del estado de Jalisco, creado por decreto 21804/LVII/06 del congreso del estado, de fecha 31 treinta y uno de enero de 2007 dos mil siete, y publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 24 de febrero de 2007 dos mil siete, con personalidad jurídica y patrimonio propio en los términos del artículo 21 veintiuno de la ley del agua para el estado de Jalisco y sus municipios.
- VIII. El pasado 06 (Seis) de diciembre del presente año 2018 (Dos Mil Dieciocho), el C. Enrique Alfaro Ramírez, Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, designó al C. Ing. Carlos Vicente Aguirre Paczka, como encargado de despacho de la Dirección General de la Comisión Estatal del Agua de Jalisco, quien tiene el carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y para Actos de Administración, en los términos de la fracción I del artículo 35 de la Ley del Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios.
- IX. Con la finalidad de desarrollar sus actividades requiere de un inmueble con las características y dimensiones de la finca materia del presente contrato, mismos que desea poseer en subarriendo, además se cuenta con un seguro de daños.
- X. Señala como su domicilio para oír y recibir notificaciones, aún las de carácter personal, en la Avenida Francia número 1726 un mil setecientos veintiséis, Colonia Moderna, Código Postal 44190, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, las que surtirán sus efectos legales para todos los fines y efectos de este contrato, mientras no señale, mediante escrito, otro distinto.
- XI. La justificación de la asignación del presente contrato de arrendamiento se sustenta en haberse adjudicado al arrendador, con la autorización del Comité de Adquisiciones de la Comisión Estatal del Agua de Jalisco, mediante el procedimiento de Adjudicación Directa, de conformidad con la aprobación derivada del punto número 5.3., de la Minuta de la IV Sesión Extraordinaria de dicho Comité de Adquisiciones, de fecha 27 veintisiete de junio de 2017, en la que se establece a los arrendamientos en la relación de servicios contemplados por este organismo, como servicios básicos y complementarios, que deben ser una excepción a la Licitación Pública, ya que por su naturaleza y objeto se requieren de forma continua, para la correcta operación de este Organismo Público Descentralizado, de conformidad con los artículos 23, 24 Fracción X, 73 Fracción I, de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del





Estado de Jalisco y sus Municipios, artículo 76 puntos número 1, Fracción II de la citada Ley.

XII. cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes con el RFC: **CEA 070225 JK4**.

TERCERA. DECLARAN "LAS PARTES":

ÚNICO.

Que se reconocen conjuntamente la personalidad con la que se ostentan, entendiendo plenamente el objeto uso y alcance del presente instrumento, mismo que celebran de manera libre y voluntaria, sin que obre violencia, dolo, mala fe, error o vicio alguno de consentimiento, por lo que expuesto lo anterior, se obligan al cumplimiento del presente contrato conforme a la siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA. OBJETO.

Bajo los términos y condiciones establecidas en el presente contrato, "EL **SUBARRENDADOR**" entrega en perfecto estado y óptimas condiciones de uso y goce, bajo la figura de **subarrendamiento**, la **posesión física y jurídica** a "EL **SUBARRENDATARIO**" respecto de "EL **INMUEBLE**" descrito en la "Declaración IV" que antecede, y que por su importancia, se describe de manera expresa en la presente clausula, a saber:

BIEN INMUEBLE QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 1,708.50 M² (MIL SETECIENTOS OCHO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COMPUESTO POR AQUELLOS UBICADOS EN AVENIDA FRANCIA NÚMERO 1710 Y 1726, ASÍ COMO, POR LOS INMUEBLES CON NÚMEROS 723 Y 725 DE LA CALLE VENEZUELA, CONJUNTO DE INMUEBLES QUE AL SER COLINDANTES Y ADYACENTES ESTÁN UBICADOS EN EL MISMO ASENTAMIENTO EN LA COLONIA MODERNA, MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ESTADO DE JALISCO, CÓDIGO POSTAL 44190, QUE CUENTAN CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

- **AL NORTE: EN 33.50 M² (TREINTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COLINDA CON PROPIEDAD DEL SR. FRANCISCO A. URANGA.**
- **AL SUR: EN 33.50 M² (TREINTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COLINDA CON CALLE FRANCIA.**
- **AL ORIENTE: EN 51.00 M² (CINCUENTA Y UNO PUNTO CERO METROS CUADRADOS) COLINDA CON LA PROPIEDAD DE LA SRA. TERESA ÁLVAREZ DE TALAVERA Y DEL SR. OROZCO**





- **AL PONIENTE: EN 51.00 M² (CINCUENTA Y UNO PUNTO CERO METROS CUADRADOS) COLINDA CON CALLE VENEZUELA.**

Con relación a esta cláusula, "LAS PARTES" CONVIENEN EXPRESAMENTE QUE DICHA POSESIÓN FÍSICA Y JURÍDICA QUE SE OTORGA EN TÉRMINOS DE SUBARRENDAMIENTO ES DE CARÁCTER TEMPORAL, CEÑIDA A LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO Y A LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO.

De igual manera, "LAS PARTES" convienen que "EL SUBARRENDATARIO" podrá destinar "EL INMUEBLE" ÚNICAMENTE CON GIRO DE OFICINAS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES PROPIAS DEL OBJETO Y COMPETENCIA DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO DENOMINADO "COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO".

Toda vez que "EL SUBARRENDADOR" celebra el presente de buena fe, no obstante de haber agotado los medios idóneos y suficientes que en el orden de la lógica y que se encuentran a su alcance para verificar que las actividades a que se destinará el inmueble son lícitas, no obstante, la certeza no le asiste sino a autoridad competente, queda expresamente convenido que "EL SUBARRENDATARIO" responderá ante las autoridades, deslindando a "EL SUBARRENDADOR" de toda responsabilidad por el uso indebido e ilícito que pudiera darle al inmueble y con ello se pretendiese motivar la aplicación de Leyes cuyo fin sea la Extinción de Dominio; sin perjuicio de responder "EL SUBARRENDATARIO" a "EL SUBARRENDADOR" por los daños y perjuicios que esto le ocasione.

SEGUNDA. VIGENCIA.

"LAS PARTES" convienen en que el presente contrato tendrá vigencia determinada de **12 DOCE MESES**, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA Y FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, EXPRESAMENTE CONSIDERADO SU INICIO DESDE EL **DÍA (06) SEIS DE DICIEMBRE DE 2018 (DOS MIL DIECIOCHO)**, A SU TERMINO EL **DÍA (05) CINCO DE DICIEMBRE DE 2019, (DOS MIL DIECINUEVE)**, haciendo la precisión que "EL SUBARRENDATARIO", podrá dar por terminado anticipadamente el plazo de vigencia del presente contrato si así lo estimase pertinente, notificándole A "EL SUBARRENDADOR" con 60 sesenta días hábiles previos a la desocupación del inmueble, por lo tanto no se encuentra obligado a cumplir con el plazo estipulado en la presente cláusula.

Acorde a lo anterior queda expresamente convenido que "EL SUBARRENDATARIO" podrá rescindir anticipadamente el presente contrato si así lo estimase pertinente, notificando por escrito con al menos 60 (sesenta) días naturales previos a la desocupación del inmueble a "EL SUBARRENDADOR", sin menoscabo del





cumplimiento de las obligaciones primarias que se derivan del periodo en que llegase a desocupar de manera total "EL INMUEBLE", por lo que el periodo estipulado en el párrafo que antecede no se considerará como plazo forzoso, y por tanto no se encontrará obligado "EL SUBARRENDATARIO" a cumplir de forma determinante con dicho plazo.

De esta forma, desde este momento queda obligado "EL SUBARRENDATARIO" a devolver la posesión física y jurídica de "EL INMUEBLE" en la fecha que así corresponda, en las mejores condiciones, de conformidad a las variaciones y mejoras que pudiesen efectuarse en el mismo, de conformidad a lo dispuesto en la Cláusula Cuarta del presente Instrumento.

Con relación a esta cláusula, establecen "LAS PARTES" que queda expresamente obligado "EL SUBARRENDATARIO" desde este momento a desocupar y a entregar "EL INMUEBLE" a "EL SUBARRENDADOR" ya sea el último día de vigencia establecido en el primer párrafo de la presente cláusula, es decir, el día **05 CINCO DE DICIEMBRE DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE**, o aquel que se haya pactado y notificado previamente en los términos del párrafo segundo de la presente cláusula, por lo que en caso de que llegado ésta fecha, "EL SUBARRENDATARIO" continúe ocupándola sin que exista nuevo Contrato, se entenderá que tal ocupación la efectúa con la expresa y manifiesta oposición de "EL SUBARRENDADOR", obligándose al pago de pena convencional equivalente al 100% (CIEN PORCIENTO) de la renta mensual, por cada mes o fracción que continúe en la ocupación, sin que implique renovación de Contrato ni aceptación de "EL SUBARRENDADOR" en cuanto a la ocupación.

DESOCUPACIÓN ANTICIPADA.

Ambas partes convienen que en el caso de que "LA SUBARRENDATARIA" por así convenir a sus intereses o por cualquier otra causa, decida desocupar el inmueble objeto del arrendamiento, antes del tiempo convenido en este contrato, deberá notificarlo por escrito con 60 (sesenta) días naturales de anticipación a "EL SUBARRENDADOR".

TERCERA. MONTO DE LA RENTA.

"EL SUBARRENDADOR" entrega "EL INMUEBLE" a "EL SUBARRENDATARIO" y éste lo toma a su entera satisfacción y constatando su perfecto estado, por lo cual queda obligado "EL SUBARRENDATARIO", y deberá pagar a "EL SUBARRENDADOR" las siguientes cantidades por concepto de Subarrendamiento siempre por mensualidades anticipadas:

- **Un primer pago correspondiente al mes de diciembre del año en curso, 2018 dos mil dieciocho, la cantidad de \$99,970.41 (Noventa y Nueve Mil Novecientos Setenta Pesos 41/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor**





Agregado (IVA), dando un total de **\$115,965.68 (Ciento Quince Mil Novecientos Sesenta y Cinco Pesos 68/100 Moneda Nacional)**; aceptando "LAS PARTES" que dicha cantidad es el resultado de la aplicación de la proporcionalidad que corresponde a cinco días al mismo monto de arrendamiento del contrato anterior, mas veintiséis días a los que aplica el factor **4.90%** (cuatro punto noventa por ciento) de actualización correspondiente al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del mes de Octubre del presente año 2018 (dos mil dieciocho), conforme a lo dispuesto en el contrato de subarrendamiento [**No CEA-DA-GSG-SUBARREN-006/2018**] previamente suscrito vigente para el periodo de subarrendamiento próximo pasado.

- **Subsecuentemente, el número de pagos mensuales que correspondan hasta la terminación del presente contrato y entrega del inmueble** según aplique acorde a lo dispuesto en los párrafos uno y dos de la cláusula inmediato anterior, cada uno de dichos pagos mensuales por la cantidad de **\$100,729.31 (Cien mil Setecientos Veintinueve Pesos 31/100 MN)** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), dando un total de cada pago por la cantidad de **\$116,846.00 (Ciento Dieciséis Mil Ochocientos Cuarenta y Seis Pesos 00/100 Moneda Nacional)**; aceptando "LAS PARTES" que dicha cantidad es el resultado de la aplicación del monto de arrendamiento anterior de **\$96,024.12 (Noventa y Seis Mil Veinticuatro Pesos 12/100 M.N.)**, más la aplicación del factor **4.90% (Cuatro Punto Noventa por Ciento)**, correspondiendo la cantidad de **\$4,705.18 (Cuatro Mil Setecientos Cinco Pesos 18/100 M.N.)**, de actualización correspondiente al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del mes de octubre del presente año 2018 (dos mil dieciocho).

Pagos, cada uno de ellos, que deberán ser integrados por medio de transferencia electrónica de fondos con disponibilidad inmediata durante los primeros 05 (cinco) días de cada mes, a la cuenta bancaria designada por "EL SUBARRENDADOR".

Con relación a esta cláusula, "LAS PARTES" establecen previamente que en caso de que al término de la vigencia expuesta en el párrafo primero de la Cláusula que antecede, se conviniera expresamente y por escrito novación por "EL SUBARRENDADOR" y "EL SUBARRENDATARIO" respecto de "EL INMUEBLE", el monto establecido en esta cláusula se actualizara de manera forzosa y obligatoria para el nuevo contrato, incrementando la cantidad establecida en el primer párrafo de la presente cláusula a razón de aplicar a el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) de referencia que se considere al momento de la elaboración del nuevo contrato.





CUARTA. DE LAS VARIACIONES, MEJORAS, COMPOSTURAS Y DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE".

"**EL SUBARRENDATARIO**" podrá hacer variaciones y mejoras en "**EL INMUEBLE**"; de este modo queda facultado para realizar tanto aquellas que le sean útiles, necesarias y/o funcionales para el desempeño de sus actividades propias y normales, o aquellas derivadas para la reparación de algún daño causado por algunos de sus empleados, funcionarios o dependientes, e incluso aquellas de ornato; no obstante lo anterior, esta facultad estará limitada a la posibilidad de realizarlas siempre y cuando no afecten la estructura principal de los inmuebles.

Convienen "**LAS PARTES**" que todas las mejoras que se realicen y servicios que se contraten respecto a "**EL INMUEBLE**" quedarán en favor de "**EL ARRENDADOR**".

No obstante lo anteriormente pactado, queda expresamente convenido que correrán a cargo de "**EL SUBARRENDATARIO**" todas las composturas o arreglos que con motivo del uso surjan y que de manera enunciativa mas no limitativa, respecto a vidrios, puertas, chapas, closets, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, instalaciones telefónicas, entre otros; y el no realizar dichos arreglos, composturas o adquisiciones será causa de rescisión de este contrato, pues el inmueble se encuentra completo, con todos sus aditamentos y en perfectas condiciones.

Con relación a esta cláusula, "**LAS PARTES**" convienen expresamente que "**EL SUBARRENDATARIO**" se obliga a devolver el inmueble materia de este contrato, ya sea en la fecha pactada o en aquella notificada acorde a lo dispuesto en la cláusula segunda de este instrumento, en perfectas condiciones de uso, por lo que se obliga a mantener en buen estado todas las instalaciones, así como sus servicios. De igual formar, se obliga a responder por todos los bienes cuya destrucción, deterioro o pérdida le sea imputable y hará por su cuenta todo tipo de reparaciones, composturas, adecuaciones y reposiciones que para el buen uso y servicio requiera del inmueble de acuerdo a sus actividades, tomando en cuenta el artículo 2005, en su fracción II, del Código Civil para el Estado de Jalisco.

QUINTA. DE LA PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR.

Expresamente convienen y por tanto se obligan "**LAS PARTES**" a que le está expresamente prohibido a "**EL SUBARRENDATARIO**" ceder, traspasar o subarrendar en todo o en parte "**EL INMUEBLE**" objeto y materia del presente contrato, o los derechos del presente contrato.

Del mismo modo se obliga "**EL SUBARRENDATARIO**" a no variar el objeto al que destina "**EL INMUEBLE**".





Los subarrendamientos, traspasos o concesiones concertadas en contravención de lo estipulado en esta cláusula, además de ser nulos e inoperantes respecto de **"EL SUBARRENDADOR"**, darán lugar a la rescisión anticipada de este contrato, en los términos establecidos en la cláusula Decima Sexta del presente contrato.

SEXTA. RESPONSABLE DE LA VIGILANCIA Y CUMPLIMIENTO.

"LAS PARTES" establecen expresamente que **"EL SUBARRENDATARIO"** designa en este momento al **C. Hermilio de la Torre Delgadillo, Gerente de Servicios Generales**, como Servidor Público encargado de dar seguimiento y vigilar el cumplimiento del presente contrato, o a quien **"EL SUBARRENDATARIO"** en su momento tenga a bien mediante escrito designar.

SÉPTIMA. INTERESES MORATORIOS.

Queda estipulado entre las partes que si **"EL SUBARRENDATARIO"** no paga puntualmente la renta mensual, esto es, dentro de los primeros 10 (diez) días posteriores al inicio de cada mes, la renta generará un interés moratorio, mensual, del **4% (cuatro por ciento)**, tomando como base la cantidad de renta generada mensualmente.

OCTAVA. PAGO DE LOS SERVICIOS.

Convienen **"LAS PARTES"** y por tanto se obligan a respetar que el consumo de servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado, teléfono, gas, telefonía y cuotas a colonos quedaran a cargo de **"EL SUBARRENDATARIO"** quien deberá de comprobar a **"EL SUBARRENDADOR"** estar al corriente en el pago de estos servicios cada vez que éste último lo solicite.

Dicha obligación se extenderá inclusive al termino del presente contrato, debiendo **"EL SUBARRENDATARIO"** liquidar a **"EL SUBARRENDADOR"** el monto correspondiente a los servicios que llegasen a resultar del último mes de subarrendamiento.

No obstante lo anteriormente establecido, queda expresamente dispuesto que se exceptúa el pago del Impuesto Predial, mismo que quedará a cargo de **"EL ARRENDADOR"** primario, con quien **"EL SUBARRENDADOR"** tiene celebrado el Contrato de Arrendamiento vinculo jurídico inicial descrito en el Apartado de Antecedentes del presente instrumento, de donde deviene la facultad de celebrar el presente acto jurídico con **"EL INMUEBLE"** que le es propio a su objeto y materia.

NOVENA. BASES PARA EL PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS FUTURAS.

Convienen **"LAS PARTES"** que para el caso de controversias futuras derivadas del cumplimiento del presente instrumento futuros, establecen las bases por las que se obligan a resolver entre sí dichas controversias futuras y previsibles que pudieran versar sobre problemas específicos de carácter técnico, administrativo y jurídico.





derivados de este contrato, sujetándose para ello a lo previsto en el Título Tercero, Capítulo V, Artículos 110, 111, y 112, de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Estableciendo que una vez agotado el procedimiento previsto en la cláusula de conciliación de problemas futuros "**EL SUBARRENDATARIO**", podrá rescindir administrativamente este contrato por las siguientes causas o motivos:

- Por el incumplimiento por parte de "**EL SUBARRENDADOR**", de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato;
- Por causas de interés general;
- Por la contravención a las disposiciones, lineamientos, bases, procedimientos y requisitos que establece la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, así como el Manual de Políticas, Bases y Lineamientos para la Adquisición, Enajenación o Arrendamiento de Bienes o la Contratación de Servicios de la Entidad Paraestatal Comisión Estatal del Agua de Jalisco.

Lo anterior, sin responsabilidad para "**EL SUBARRENDATARIO**".

DÉCIMA. RESCISIÓN ADMINISTRATIVA.

"**LAS PARTES**" aceptan y se obligan a que la rescisión administrativa del presente contrato opere de la siguiente forma:

1. "**EL SUBARRENDATARIO**" Deberá notificar personalmente el inicio el procedimiento de rescisión a "**EL SUBARRENDADOR**", otorgándole 03 (tres) días hábiles siguientes al de la notificación para que manifieste por escrito lo que a su derecho convenga y ofrezca las pruebas que estime pertinentes.
2. Una vez transcurrido el plazo señalado, "**EL SUBARRENDATARIO**" deberá, dentro de los 02 días hábiles siguientes, emitir un acuerdo en el que se fije la hora, fecha y lugar para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos.
- 3.- Si dentro del plazo otorgado "**EL SUBARRENDADOR**", no realiza manifestación alguna, ni ofrece pruebas, "**EL SUBARRENDATARIO**" deberá emitir un acuerdo en el que declare la preclusión del derecho para hacerlo, notificando tal circunstancia a "**EL SUBARRENDADOR**".
4. La audiencia referida deberá realizarse dentro de los 05 días hábiles siguientes a aquél en que se haya dictado el acuerdo mencionado, debiéndose levantar acta circunstanciada, en la que se harán constar las pruebas ofrecidas, las que hayan sido desechadas y los alegatos que formule "**EL SUBARRENDADOR**".





5. Al finalizar la audiencia o en un plazo no mayor de 05 días hábiles posteriores a la celebración de la misma, **"EL SUBARRENDATARIO"** resolverá lo que en derecho proceda, tomando en cuenta los argumentos vertidos por **"EL SUBARRENDADOR"**, y las pruebas admitidas y desahogadas, debiendo en todo caso, fundar y motivar la determinación de dar o no por rescindido el contrato.

Si previo a la emisión de la resolución, **"EL SUBARRENDADOR"**, entrega los bienes y/o proporciona los servicios, el procedimiento iniciado quedará sin efectos, siempre que cumpla con las condiciones y términos de contratación que dieron origen y sirvan de soporte al contrato en comento.

6. La resolución correspondiente deberá ser notificada en forma personal a **"EL SUBARRENDADOR"** y al área requirente de **"EL SUBARRENDATARIO"** respecto del procedimiento administrativo, para el cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones derivadas del contrato.

DÉCIMA PRIMERA. DERECHOS DE PREFERENCIA Y PRÓRROGA.

"LAS PARTES" aceptan y están de acuerdo en que **"EL SUBARRENDATARIO"** tendrá Derecho de Preferencia para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento al término de la vigencia señalada en la Cláusula Segunda del presente contrato, así mismo tendrá derecho al tanto, en caso de venta de los inmuebles, de conformidad con los artículos 1896 y 2044 del Código Civil del Estado de Jalisco.

No obstante el párrafo anterior, y de conformidad con el Artículo 76 Punto Número 2, Fracción VI, de la citada Ley de Compras Gubernamentales Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, el inmueble materia del presente instrumento es sin opción a compra.

DÉCIMA SEGUNDA. PROHIBICIÓN DE ALMACENAR SUBSTANCIAS PELIGROSAS, CORROSIVAS O INFLAMABLES.

EXPRESAMENTE SE ESTIPULA y es obligación forzosa que **"EL SUBARRENDATARIO"** no podrá almacenar sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables en **"EL INMUEBLE"**, incluyendo tanto a aquellas que en lo individual lo sean por sí mismas en su naturaleza y composición química, como a aquellas que no siéndolo en lo individual, por su almacenaje en su conjunto pudieran así resultar. La contravención a la presente cláusula es motivo para la rescisión del presente contrato, y se estará a la ejecución de las penas convencionales contempladas en la Cláusula Decima Sexta del presente contrato, sin menoscabo del pago de la reparación de los daños y perjuicios que pudieran ocasionar a **"EL INMUEBLE"**.





Queda expresamente pactado por "LAS PARTES" que en caso de producirse un siniestro en "EL INMUEBLE" por contravenir lo dispuesto en esta Cláusula o por cualquier otra causa "EL SUBARRENDATARIO" deberá cubrir a "EL SUBARRENDADOR" los daños y perjuicios que se le ocasionen por su incumplimiento. También quedara exclusivamente a cargo de "EL SUBARRENDATARIO" y bajo su más estricta responsabilidad el pago de los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros, sin que se considere a "EL SUBARRENDADOR" obligado solidario, corresponsable o se le pretendiese compartir responsabilidad alguna ante estos supuestos.

En relación a esta cláusula, "EL SUBARRENDATARIO" se obliga a contratar por su cuenta, un seguro contra daños a terceros, incendio, explosión, terremoto, actos de vandalismo, y responsabilidad civil, debiendo mencionarse en dicha póliza en el apartado que corresponda, que está protegiendo el bien inmueble objeto del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA. PROHIBICIÓN DE RETENER EL PAGO DE LA RENTA.

Queda establecido que "EL SUBARRENDATARIO" no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial ni extrajudicialmente, sino que se obliga a pagarla íntegra en la fecha estipulada.

DÉCIMA CUARTA. DE LA LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDADES DE EL ARRENDADOR.

Acuerdan "LAS PARTES" que "EL SUBARRENDADOR" no se hace responsable ni respondiera de ninguna forma ni bajo ningún título legal respecto de los daños y perjuicios que sufran terceros por actos u omisiones de "EL SUBARRENDATARIO", por no estar vinculados sino mediante el subarrendamiento, sujeto a las limitaciones que corresponden en lo general a aquellas a título de dicha figura jurídica y en lo particular a lo que en el presente contrato se ha establecido.

De la misma forma acuerdan "LAS PARTES" que será únicamente responsabilidad de "EL SUBARRENDATARIO" la tramitación de permisos, autorizaciones, tramites, licencias y/o cualquier otro que pudiera requerir para ejercer el uso al que se destine "EL INMUEBLE" en los términos dispuestos en la Cláusula Primera del presente contrato, así como ser el único vinculado a obligarse para con sus trabajadores y terceros, quedando a su cargo el cumplimiento de las diversas obligaciones que surjan, y de resolver por su cuenta la totalidad de conflictos que surjan entre terceros, autoridades o sus trabajadores, obligándose a sacar a salvo y en paz a "EL SUBARRENDADOR" de todo conflicto

DÉCIMA QUINTA. ALCANCE DE LOS TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS Y AUTONOMÍA DE LAS DISPOSICIONES.

"LAS PARTES" establecen que lo establecido en el presente contrato expresa todo lo acordado por ellas y que los títulos de cada cláusula únicamente fueron





establecidos para facilitar la lectura del contrato, por lo que se debe de estar a lo expresamente acordado en el clausulado respectivo.

"LAS PARTES" establecen que en caso de que una o más de las disposiciones contenidas en este Contrato o la aplicación de las mismas en cualquier circunstancia, sea declarada por cualquier autoridad competente como inválida o no susceptible de ejecución en cualquier aspecto o por cualquier motivo, no afectara la validez, legalidad y la obligatoriedad del resto de las disposiciones contenido en el presente Contrato así como el objeto, uso y alcance general del mismo, por lo que dicha disposición se tendrá por no inserta.

DÉCIMA SEXTA. MODIFICACIONES AL CONTRATO.

Queda dispuesto por **"LAS PARTES"** que cualquier modificación que se pudiera realizar al contenido del presente Contrato, deberá efectuarse mediante acuerdo realizado por escrito y firmado por todas **"LAS PARTES"** debiéndose anexar al presente y formara parte integrante del mismo.

DÉCIMA SÉPTIMA. DOMICILIOS CONVENCIONALES.

"LAS PARTES" señalan como sus domicilios convencionales para recibir todo tipo de notificaciones y documentos, inclusive el Emplazamiento a juicio, aquellos señalados en las declaraciones **"VI"**, y **"XI"** del presente instrumento.

DECIMA OCTAVA. LEY APLICABLE.

Las partes establecen de común acuerdo que en la celebración del presente contrato se someten al Código Civil del Estado de Jalisco y al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, por lo que serán dichos ordenamientos legales los que en todo momento apliquen al contrato, lo anterior para todos los efectos legales que en derecho corresponda para el caso de la Ley aplicable.

DECIMA NOVENA. JURISDICCIÓN.

Para todas las cuestiones relativas al alcance, interpretación y cumplimiento de las obligaciones y derechos que se consignan en este contrato **"LAS PARTES"** contratantes se someten expresamente a las Leyes y a los Tribunales competentes de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero que por sus domicilios actuales o futuros o que por cualquier otra razón pudiera corresponderles.

VIGÉSIMA. MANIFESTACIÓN.

Manifiestan **"LAS PARTES"** que durante la celebración del presente contrato de subarrendamiento **no existen error, dolo, violencia, mala fe ni lesión**, por lo que **"LAS PARTES"** convienen expresamente renunciar al derecho de pedir la nulidad del mismo por vicios del consentimiento.





Leído que fue el presente por "LAS PARTES" y habiendo quedado enteradas del contenido, uso y los alcances legales de todas y cada una de las Cláusulas del presente contrato, lo firman por duplicado ante dos Testigos en ésta Ciudad de Guadalajara, Jalisco el día **06 (SEIS) DE DICIEMBRE DE 2018 (DOS MIL DIECIOCHO)**.

"EL SUBARRENDATARIO"

"COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE
JALISCO"

C. ING. CARLOS VICENTE AGUIRRE
PACZKA
DIRECTOR GENERAL.

"EL SUBARRENDADOR"

"CR GRAND CONSTRUCCIONES S.A.
DE C.V."

C. CELESTINO RAMIREZ SANCHEZ.
ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO

"TESTIGO"

"COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE
JALISCO"

LCP. JUAN MANUEL GARCÍA DÍAZ
GERENTE DE CONTABILIDAD

"TESTIGO"

"COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE
JALISCO"

C. HERMILO DE LA TORRE
DELGADILLO.
GERENTE DE SERVICIOS GENERALES



