CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA NÚMERO: A/011/2019

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, día 29 veintinueve del mes de noviembre del año 2019 nos presentamos a celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA** del bien inmueble el cual se describe en las cláusulas del presente, que celebran por una parte la persona jurídica identificada como **"SERVICIOS ESPECIALIZADOS DANUT, S.A. DE C.V.",** quien comparece a través de su Apoderada General la Srita. SILVIA CASTAÑEDA FLORES, a quien en lo sucesivo se le denominará el **"SUBARRENDADOR"** y por otra parte el **INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO** representado en este acto por el DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA **Director General del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco**, quien será designado como el **"SUBARRENDATARIO"** en el curso del presente contrato, el cual se sujeta de conformidad a las siguientes

D E C L A R A C I O N E S:

1.- Declara el **"SUBARRENDADOR"** la persona jurídica denominada **"SERVICIOS ESPECIALIZADOS DANUT, S.A. DE C.V."** representada en este acto jurídico por su Apoderada General la Srita. **SILVIA CASTAÑEDA FLORES** que es arrendataria del bien inmueble marcado con el número 936 de la Calle Joaquín Angulo, Colonia Villaseñor, C.P. 44200, de Guadalajara, Jalisco.

2.- Que es una sociedad constituida con arreglo a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como se [redacted]
Guadalajara, Jalisco.
Por otro lado, su Registro Federal de Contribuyentes es SED180905HX7.

3.- "Bajo protesta de decir verdad", la apoderada manifiesta que los poderes con los que comparece a la celebración del presente acto jurídico, no le han sido revocados, suspendidos o limitados en forma alguna [redacted]

4.- Que los derechos para subarrendar expresamente el inmueble descrito en el punto anterior los adquirió mediante Contrato de Arrendamiento de fecha 25 de noviembre del año 2019 celebrado con el señor JOSÉ ANTONIO ROSAS MEDINA, y del que se acompaña un ejemplar al presente como anexo. Los derechos de uso y goce que le confirieron mediante arrendamiento y que se le facultaron para subarrendar, tienen una vigencia irrevocable que comprende del 26 de noviembre del 2019 al 1° primero de diciembre del 2021 dos mil veintiuno.

5.- Que el inmueble descrito en el punto 1 del Capítulo de Declaraciones del presente contrato se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales y que no reporta a la fecha ninguna clase de adeudo en sus servicios.

6.- Que el inmueble descrito en el punto 1 del capítulo de Declaraciones del presente contrato, no ha sido instrumento, producto, ni objeto de delito, de igual forma manifiesta bajo protesta de decir verdad que dicho bien no fue adquirido mediante recursos de procedencia ilícita.

7.- Que es su deseo llevar a cabo la celebración del presente contrato de subarrendamiento, respecto del inmueble descrito en el punto 1 del capítulo de Declaraciones del presente contrato.

8.- Señala desde este momento como domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en calle Ludwig Van Beethoven #5113 Residencial La Estancia, Zapopan, Jal., CP 45030
así como la dirección de correo electrónico: jose.rosas@live.com.

9.- Declara el **"ARRENDATARIO"** que es un órgano del Poder Judicial del Estado de Jalisco, competente y rector en materia de medios alternativos de justicia, con autonomía técnica y administrativa, de conformidad a

lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, por lo que está facultado para adquirir toda clase de bienes y contratar servicios en términos de la legislación vigente para la consecución de los fines para los que fue creado.

10.- Que la representación legal de esta Institución recae en su Director General, según lo dispuesto en los artículos 28 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, 30 y 31 del Reglamento Interno del Instituto de Justicia Alternativa.

11.- Que el Instituto de Justicia Alternativa se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, acreditándolo con la cédula de identidad fiscal donde consta que su Registro Federal de Contribuyentes es el siguiente: IJA101202FW2.

12.- Que señala como su domicilio legal el número 60 de la calle Moscú en la colonia Lafayette, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, Código Postal 44150, hasta el día 31 de diciembre de 2019 y a partir del día 1° de enero de 2020, el domicilio legal será el siguiente bien inmueble: Finca marcada con el número 938 novecientos treinta y ocho, de la Calle Garibaldi, formando esquina con la calle Enrique Díaz de León (antes Munguía) por donde se encuentra marcada con el número 316 trescientos dieciséis, en la Colonia Villaseñor del municipio de Guadalajara, Jalisco.

13.- Que es su deseo llevar a cabo la celebración del presente contrato de subarrendamiento, respecto del bien inmueble en el punto 1 del Capítulo de Declaraciones del presente contrato, para dedicarlo a estacionamiento privado y archivo del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

C L Á U S U L A S:

PRIMERA.- EL **SUBARRENDADOR** entrega al **SUBARRENDATARIO** y este lo recibe de conformidad en calidad de SUBARRENDAMIENTO para dedicarlo a **ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y ARCHIVO** del Instituto de Justicia Alternativa, el inmueble marcado con el número 936 de la calle Joaquín Angulo, Colonia Villaseñor, C.P. 44200, de Guadalajara, Jalisco.

SEGUNDA.- Las partes convienen que el presente subarrendamiento tiene como duración forzosa para ambos contratantes, a partir del día 1° primero de diciembre de 2019 hasta el día 1° de diciembre de 2021 dos mil veintiuno.
De igual forma pactan los firmantes que, en caso de que de común acuerdo y por escrito se terminara anticipadamente a la vigencia establecida el subarrendamiento, ninguna de las partes será penalizará o responderá por daños y perjuicios respecto de lo convenido en este párrafo.

TERCERA.- Convienen las partes que al término de la vigencia del presente subarrendamiento, el **"SUBARRENDATARIO"** tendrá derecho a una prórroga del mismo por el término de un año, siempre y cuando hubiere cumplido en tiempo con todas las obligaciones que derivan de este contrato, conservando ambas partes durante el transcurso de la prórroga, los derechos y obligaciones que se desprenden de este contrato. Este derecho se tendrá por ejercido por el simple hecho de no desocupar el inmueble a la fecha de terminación de la vigencia de este contrato. Lo anterior, siempre y cuando **"EL SUBARRENDADOR"** tenga celebrado vigente el contrato de arrendamiento en el cual se le faculta para conceder en calidad de subarrendamiento el uso y goce del inmueble materia del presente contrato, o bien que bajo cualquier otro título o carácter jurídico, tenga derecho a conceder el uso y goce del inmueble al **"SUBARRENDATARIO".**

CUARTA.- El precio de la renta mensual fijado de común acuerdo es por la cantidad de **$21,000.00 (VEINTIÚN MIL PESOS 00/100 M.N.)** netos, IVA incluido, la cual se pagará dentro de los primeros 7 días [redacted]
ESPECIALIZADOS DANUT, S.A. DE C.V.

En caso de demora mayor a los 7 días, el **"SUBARRENDATARIO"** pagará al **"SUBARRENDADOR"** un interés moratorio del 1% por ciento calculado sobre la renta mensual, por cada mes vencido y no pagado, o por la parte proporcional del mes trascurrido insoluto.

Las impresiones o comprobantes electrónicos de pago que se generen por el sistema informático y los estados de cuenta serán los documentos idóneos para acreditar el cumplimiento del pago de la renta mensual.

Asimismo, el **"SUBARRENDATARIO"** hace entrega en este acto al **"SUBARRENDADOR"**, mediante transferencia electrónica a la cuenta antes indicada, de la cantidad de $36,208.00 (TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de **dos meses de depósito en garantía** para el

debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas, cantidad que será devuelta al concluir la vigencia de la presente relación contractual, en un plazo no mayor a 7 siete días hábiles a partir de la fecha de terminación de la vigencia, siempre y cuando el **"SUBARRENDATARIO"** se encuentre al corriente en el pago y cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Las partes conjuntamente convienen que, el importe de la renta mensual precisada en el primer párrafo de la cláusula, se incrementará anualmente en un 5% cinco por ciento durante la vigencia del contrato, debiendo en consecuencia incrementar el importe correspondiente al depósito en garantía otorgado para guardar la proporción de dos meses de renta por este último concepto citado.

QUINTA.- El **"SUBARRENDADOR"** se obliga a emitir y poner a disposición del **"SUBARRENDATARIO"** a más tardar el día 5 de cada mes, la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales y en específico en materia fiscal, para proceder al pago conforme a los términos de la cláusula anterior.

SEXTA.- Será por cuenta del **"ARRENDADOR"**, el pago de las contribuciones Prediales. El **"SUBARRENDATARIO"**, se obliga a pagar el consumo de agua potable y alcantarillado, así como el de suministro de energía eléctrica, así como todos aquellos servicios requeridos para su operación, debiendo dejar al corriente el **"SUBARRENDATARIO"** dichos pagos al momento de entregar la finca motivo del presente contrato.

Las partes convienen en que **EL SUBARRENDATARIO** pagará a **EL SUBARRENDADOR** una CUOTA DE MANTENIMIENTO correspondiente a los servicios del agua, luz eléctrica y una línea teléfonica, de los precisados en el párrafo anterior, cuyo importe y periodicidad corresponderá al del CONSUMO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS que se precisaron.

SÉPTIMA.- Asimismo, el **"SUBARRENDADOR"** concede al **"SUBARRENDATARIO"** desde este momento, la autorización para efectuar modificaciones, adaptaciones, instalaciones y mejoras que esta última estime convenientes para el buen funcionamiento del inmueble como estacionamiento privado y archivo del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, siempre y cuando no se afecte la seguridad estructural del inmueble ni transgreda lo establecido en la reglamentación estatal y municipal.

Se concede la autorización al **"SUBARRENDATARIO"** para el efecto de que al concluir la vigencia del contrato de arrendamiento, pueda llevar a cabo las acciones necesarias para retirar todas las instalaciones, aparatos y mejoras que hubiere colocado en el inmueble cuyo retiro no dañe la estructura del inmueble.

"EL SUBARRENDADOR" manifiesta expresamente que las autorizaciones que otorga al **"SUBARRENDATARIO"** en la presente cláusula, fueron a él concedidas por el **ARRENDADOR** y le fue facultado expresamente que a su vez pudiera cederlas y/o realizarlas al **"SUBARRENDATARIO"** en los términos que se pactan.

OCTAVA.- Expresamente se prohíbe al **"SUBARRENDATARIO"** traspasar, subarrendar, ceder sus derechos u otorgar en comodato todo o parte del inmueble subarrendado, sin el previo consentimiento por escrito del **"SUBARRENDADOR"** o **"ARRENDADOR"**. Cualquier acto en contravención de lo dispuesto por la presente cláusula dará derecho al **"ARRENDADOR" y/o "SUBARRENDADOR"** a demandar la rescisión de este contrato.

NOVENA.- El **"SUBARRENDATARIO"** declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en las condiciones de uso en que actualmente se encuentra para servir al destino convenido, comprometiéndose a devolverlo en las mismas condiciones que fue recibido, obligándose además a hacer las reparaciones de aquéllos deterioros de poca cuantía económica, que exija el uso del bien dado en arrendamiento. De igual forma se obliga el **"SUBARRENDATARIO"** a responder de los daños que el bien arrendado sufra, por su culpa o negligencia.

En consecuencia corresponde al **"ARRENDADOR"** y al **"SUBARRENDADOR"** conservar el bien arrendado en el mismo estado, durante el arrendamiento obligándose a realizar todas las reparaciones necesarias que le sean hechas del conocimiento y que no se deban a la negligencia o mal uso del **"SUBARRENDATARIO"**.

DÉCIMA.- Serán causas de rescisión del presente contrato de subarrendamiento, las siguientes:

a).- La falta de pago de la pensión rentística convenida u otras cantidades que corresponda pagar al **"SUBARRENDATARIO"** conforme al presente contrato, por más de dos meses consecutivos.

b).- Porque el **"SUBARRENDATARIO"** destine el bien arrendado para un fin distinto al pactado en el presente contrato.

c).- Si el **"SUBARRENDATARIO"** subarrienda, cede u otorga en comodato el inmueble, sin el consentimiento del **"SUBARRENDADOR"** o **"ARRENDADOR".**

d).- Si el **"ARRENDADOR" y /o "SUBARRENDADOR"** no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias conforme a la Cláusula NOVENA del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- Queda expresamente estipulada por ambas partes, que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se someterán a los jueces y tribunales de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro. Se conviene así mismo, que todos los gastos judiciales o extrajudiciales que se generaran por el incumplimiento del presente contrato, serán a cargo de la parte contratante que diere lugar a ello.

Guadalajara, Jalisco a 29 de noviembre del año 2019.

EL SUBARRENDADOR
"SERVICIOS ESPECIALIZADOS DANUT, S.A. DE C.V.",

[redacted]

SRITA. SILVIA CASTAÑEDA FLORES

EL SUBARRENDATARIO
INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL ESTADO DE JALISCO

DR. GUILLERMO RAÚL ZEPEDA LECUONA
DIRECTOR GENERAL

Vo. Bo.

Coordinación Jurídica

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA.

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco el día 25 veinticinco del mes de noviembre del año 2019 concurren a celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA** del bien inmueble el cual se describe en las cláusulas del presente, que celebran por una parte el señor **JOSÉ ANTONIO ROSAS MEDINA** por su propio derecho, y a quien se le identificará como el **"ARRENDADOR"** y por la otra parte la persona jurídica denominada **"SERVICIOS ESPECIALIZADOS DANUT, S.A. DE C.V."**, quien comparece a través de su Apoderada General la Srita. Silvia Castañeda Flores, a quien en lo sucesivo se le denominará el "**ARRENDATARIO"** en el curso del presente contrato, el cual se sujeta de conformidad a las siguientes

Silvia Castañeda Flores

D E C L A R A C I O N E S:

1.- Declara el **"ARRENDADOR"** el señor **JOSÉ ANTONIO ROSAS MEDINA,** persona física, mexicana, mayor de edad, con capacidad legal para contratar, contando con su RFC ROMA610415-SKA, quien es legítimo copropietario del inmueble objeto del presente contrato ubicado en el número 936 de la Calle Joaquín Angulo, Colonia Villaseñor, C.P. 44200 de Guadalajara, Jalisco y quien manifiesta bajo protesta de decir verdad que cuenta con autorización de parte del señor ROGELIO ALBERTO ROSAS MEDINA para la celebración del presente contrato.
2.- Que el inmueble descrito en el punto anterior lo adquirió mediante compraventa otorgada en escritura pública número 3,547, ante la fe del notario público Suplente adscrito al número 10 de esta ciudad, licenciado Jesús Manzanares Lejarazu, misma que se inscribió en Registro Público de la Propiedad de Guadalajara, mediante su incorporación bajo el documento número 48, folios 353 al 358 del Libro 3831, Sección Primera, de la Segunda Oficina de la Dirección del Registro precisado.
3.- "Bajo protesta de decir verdad", manifiesta el señor JOSÉ ANTONIO ROSAS MEDINA que el inmueble se encuentra libre de gravamen, limitación de dominio o servidumbre alguna, y del cual ostentan su legítima propiedad y posesión.
4.- Que el inmueble descrito en el punto 1 del Capítulo de Declaraciones del presente contrato se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones fiscales y que no reporta a la fecha ninguna clase de adeudo en sus servicios.
5.- Que el inmueble descrito en el punto 1 del capítulo de Declaraciones del presente contrato, no ha sido instrumento, producto, ni objeto de delito, de igual forma manifiesta bajo protesta de decir verdad que dicho bien no fue adquirido mediante recursos de procedencia ilícita.
6.- Que es su deseo llevar a cabo la celebración del presente contrato de arrendamiento, respecto del inmueble descrito en el punto 1 del capítulo de Declaraciones del presente contrato.
7.- Señalan el "**ARRENDADOR**" desde este momento como domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en calle Río Colotlán 1852, colonia Las Águilas, Zapopan, Jal., C.P. 45080 Así como la dirección de correo electrónico: jose.rosas@live.com

8.- Declara el "**ARRENDATARIO"** que es una persona jurídica denominada **"SERVICIOS ESPECIALIZADOS DANUT, S.A. DE C.V."** representada en este acto jurídico por su Apoderada General la Srita. **SILVIA CASTAÑEDA FLORES,** misma que está constituida con arreglo a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como se acredita con la fotocopia simple de la Póliza número 734, otorgada ante el Corredor Público número 17 del Estado de Jalisco, Maestro Carlos Enrique Horner Villaseñor, en la que consta lo siguiente:

2.1.- El objeto social de la misma, le faculta para la celebración del presente acto jurídico.

2.2.- El Folio Mercantil Electrónico, con el que quedó inscrito dicha póliza es N-2018073578 y con el Número Único de Documento 20180021131800H9 ante el Registro Público de Comercio de la ciudad de Guadalajara, Jalisco.

Por otro lado, su Registro Federal de Contribuyentes es SED180905HX7.
9.- "Bajo protesta de decir verdad", la apoderada manifiesta que los poderes con los que comparece a la celebración del presente acto jurídico, no le han sido revocados, suspendido o limitados en forma alguna, y que los mismos se hicieron constar en la escritura pública número 16,493, otorgada ante el fedatario público número 140 de esta ciudad, licenciado Javier Manuel Gutiérrez Dávila, y en los que consta se le otorgó Poder General Judicial para Pleitos y Cobranzas, Administración y Dominio, Poder Cambiario, para Revocar y Otorgar Poderes, sin limitación alguna y para que pueda ser ejercido individualmente, Registrado bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2018073578, con Número Único de Documento 20190013199600YJ..-
10.- Que señala como su domicilio legal el ubicado en la calle Ludwig Van Beethoven #5113 Residencial La Estancia, Zapopan, Jal., CP 45030.
11.- Que es su deseo llevar a cabo la celebración del presente contrato de arrendamiento, respecto del bien inmueble en el punto 1 del Capítulo de Declaraciones del presente contrato, para dedicarlo a estacionamiento privado y archivo.

C L Á U S U L A S:

PRIMERA.- EL **ARRENDADOR** entrega al **ARRENDATARIO** y este lo recibe de conformidad en calidad de ARRENDAMIENTO para dedicarlo a **ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y ARCHIVO** el inmueble

marcado con el número 936 de la calle Joaquín Angulo, Colonia Villaseñor, C.P. 44200, de Guadalajara, Jalisco.

SEGUNDA.- Las partes convienen que el presente arrendamiento tiene como duración forzosa para ambos contratantes, a partir del día 26 veintiséis de noviembre del año 2019 hasta el día 1° primero de diciembre de 2021 dos mil veintiuno.

TERCERA.- Convienen las partes que al término de la vigencia del presente arrendamiento, el **"ARRENDATARIO"** tendrá derecho a una prórroga del mismo por el término de un año, siempre y cuando hubiere cumplido en tiempo con todas las obligaciones que derivan de este contrato, conservando ambas partes durante el transcurso de la prórroga, los derechos y obligaciones que se desprenden de este contrato. Este derecho se tendrá por ejercido por el simple hecho de no desocupar el inmueble a la fecha de terminación de la vigencia de este contrato.

CUARTA.- El precio de la renta mensual fijado de común acuerdo es por la cantidad de **$21,000.00 (VEINTIUN MIL PESOS 00/100 M.N.)** netos, IVA incluido, la cual se pagará a más tardar el día 7 de cada mes, mediante depósito en la cuenta bancaria que indique EL ARRENDADOR por escrito al ARRENDATARIO o bien, mediante cheque que será entregado en el domicilio del ARRENDADOR.
En caso de demora mayor a los 8 días, el **"ARRENDATARIO"** pagará al **"ARRENDADOR"** un interés moratorio del 1% por ciento calculado sobre la renta mensual, por cada mes vencido y no pagado, o por la parte proporcional del mes trascurrido insoluto.
Las impresiones o comprobantes electrónicos de pago que se generen por el sistema informático y los estados de cuenta serán los documentos idóneos para acreditar el cumplimiento del pago de la renta mensual.
Asimismo, el **"ARRENDATARIO"** hace entrega en este acto al **"ARRENDADOR"**, mediante transferencia electrónica a la cuenta que le sea indicada o bien mediante cheque la cantidad de $36,208.00 (TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de **dos meses de depósito en garantía** para el debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas, cantidad que será devuelta al concluir la vigencia de la presente relación contractual, en un plazo no mayor a 5 cinco días naturales a partir de la fecha de terminación de la vigencia, siempre y cuando el **"ARRENDATARIO"** se encuentre al corriente en el pago y cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
Las partes conjuntamente convienen que, el importe de la renta mensual precisada en el primer párrafo de la cláusula, se incrementará anualmente en un 5% cinco por ciento durante la vigencia del contrato, debiendo en consecuencia incrementar el importe correspondiente al depósito en garantía otorgado para guardar la proporción de un meses de renta por este último concepto citado.

QUINTA.- El **"ARRENDADOR"** se obliga a emitir y poner a disposición del **"ARRENDATARIO"** a más tardar el día 3 de cada mes, la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales y en específico en materia fiscal, para proceder al pago conforme a los términos de la cláusula anterior.

SEXTA.- Será por cuenta del **"ARRENDADOR"**, el pago de las contribuciones Prediales. El **"ARRENDATARIO"**, se obliga a pagar el consumo de agua potable y alcantarillado, así como el de suministro de energía eléctrica, así como todos aquellos servicios requeridos para su operación, debiendo dejar al corriente el **"ARRENDATARIO"** dichos pagos al momento de entregar la finca motivo del presente contrato.

SÉPTIMA.- Asimismo, el **"ARRENDADOR"** concede al **"ARRENDATARIO"** desde este momento, la autorización para efectuar modificaciones, adaptaciones, instalaciones y mejoras que esta última estime convenientes para el buen funcionamiento del inmueble como estacionamiento privado y archivo, siempre y cuando no se afecte la seguridad estructural del inmueble ni transgreda lo establecido en la reglamentación estatal y municipal.
Se concede la autorización al **"ARRENDATARIO"** para el efecto de que al concluir la vigencia del contrato de arrendamiento, pueda llevar a cabo las acciones necesarias para retirar todas las instalaciones, aparatos y mejoras que hubiere colocado en el inmueble, siempre que no dañe la estructura del inmueble.
Por otro lado, de igual forma el **"ARRENDADOR"** autoriza expresamente al **"ARRENDATARIO"** que en caso de que por algún acto jurídico, ceda, traspase o subarriende los derechos y obligaciones que adquiere mediante el presente instrumento, de conformidad con lo pactado en la cláusula Octava, la facultad para efectuar las modificaciones, adaptaciones, instalaciones y mejoras aludidas en los párrafos anteriores de esta cláusula, puedan transmitirse a los subarrendadores, cesionarios o adquirentes con los que este último contrate, y que puedan estos retirar las mismas como se pacta en esta cláusula sin dañar la estructura del inmueble.

OCTAVA.- Expresamente se autoriza al **"ARRENDATARIO" a** traspasar, subarrendar, ceder sus derechos u otorgar en comodato todo o parte del inmueble arrendado, sin el previo consentimiento por escrito de los **"ARRENDADORES"**; siempre y cuando respeten en sus términos la vigencia pactada en este sinalagmático, es decir no podrá tener el acto jurídico correspondiente una duración mayor a la de éste, por lo que cualquier acto en contravención de lo dispuesto por la presente cláusula dará derecho al **"ARRENDADOR"** a demandar la rescisión de este contrato.

Silvia Castañeda Flores

NOVENA.- El **"ARRENDATARIO"** declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en las condiciones de uso en que actualmente se encuentra para servir al destino convenido, comprometiéndose a devolverlo en las mismas condiciones que fue recibido, obligándose además a hacer las reparaciones de aquéllos deterioros de poca cuantía económica, que exija el uso del bien dado en arrendamiento. De igual forma se obliga el **"ARRENDATARIO"** a responder de los daños que el bien arrendado sufra, por su culpa o negligencia.
En consecuencia corresponde al **"ARRENDADOR"** y al **"SUBARRENDADOR"**, en caso de que se hubiere celebrado el contrato correspondiente, el conservar el bien arrendado en el mismo estado, durante el arrendamiento obligándose a realizar todas las reparaciones necesarias que le sean hechas del conocimiento y que no se deban a la negligencia o mal uso del **"ARRENDATARIO".**

DÉCIMA.- Serán causas de rescisión del presente contrato de arrendamiento, las siguientes:
a).- La falta de pago de la pensión rentística convenida u otras cantidades que corresponda pagar al **"ARRENDATARIO"** conforme al presente contrato, por más de dos meses consecutivos.
b).- Porque el **"ARRENDATARIO"** destine el bien arrendado para un fin distinto al pactado en el presente contrato.
c).- Si el **"ARRENDATARIO"** subarrienda, cede u otorga en comodato el inmueble, con una vigencia superior a la pactada en este contrato.
d).- Si los **"ARRENDADORES" y /o "SUBARRENDADOR",** en su caso, no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias conforme a la Cláusula NOVENA del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- Queda expresamente estipulada por ambas partes, que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se someterán a los jueces y tribunales de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro. Se conviene así mismo, que todos los gastos judiciales o extrajudiciales que se generaran por el incumplimiento del presente contrato, serán a cargo de la parte contratante que diere lugar a ello.

Guadalajara, Jalisco a 25 veinticinco de noviembre del año 2019.

EL ARRENDADOR

JOSE ANTONIO ROSAS MEDINA

EL ARRENDATARIO
"SERVICIOS ESPECIALIZADOS DANUT, S.A. DE C.V."

Silvia Castañeda Flores

SILVIA CASTAÑEDA FLORES
APODERADA GENERAL