

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE GIRO COMERCIAL

Contrato de subarrendamiento que celebran por una parte, la empresa denominada **“EDIFICACIONES PLASA, S.A. DE C.V.”** a quien en lo sucesivo se le denominará **“La Subarrendadora”** representada en este acto por el **Arq. Luis Enrique Plasencia Moeller** y por otra la empresa denominada **“PROYECTOS PLASA, S.A. DE C.V.”**, representada en este acto por la **Lic. Velia Ahumada Fierro** a quien en lo sucesivo se le denominará como **“La Subarrendataria”**, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I. Declara **“La Subarrendadora”**, por conducto de su representante:

- A. Que actualmente tiene firmado un contrato de arrendamiento con el **Lic. Juan Pedro Ignacio Plasencia Moeller**, propietario del inmueble, y además cuenta con la autorización del mismo para subarrendar todo o en partes el inmueble ubicado en **Calle Malvas No. 49, del fraccionamiento Jacarandas, en Zapopan Jalisco**, en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato denominado como **“El Inmueble”**.
- B. Que es una sociedad legalmente constituida según consta en la escritura pública número **32,566**, de fecha **02 de Agosto de 2007**, otorgada ante la fe del Licenciado **Felipe Torres Pacheco, Notario Público Número 11 de Guadalajara, Jalisco**, inscrita en el **Registro Público de Comercio** bajo el folio mercantil **No.39203*1**.
- C. Que su representante legal el **Arq. Luis Enrique Plasencia Moeller** cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración del presente contrato y mismas que no le has sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna que afecten la validez del presente instrumento, lo que manifiesta **“la Subarrendadora”** bajo protesta de decir verdad.
- D. Que es su deseo dar en subarrendamiento a **“La Subarrendataria”**, una parte del inmueble, para ser destinado únicamente al establecimiento de una oficina.
- E. Que **“El Inmueble”** cuenta con las autorizaciones correspondientes para ser destinado al uso a que hace referencia la declaración anterior.

II. Declara **“La Subarrendataria”**, por conducto de su representante:

- A. Que es una sociedad legalmente constituida según consta en la escritura pública número **6,645**, de fecha **21 de diciembre de 1998**, otorgada ante la fe del Licenciado **Alberto García Ruvalcaba, Notario Público Número 34 de Guadalajara, Jalisco**, inscrita en el **Registro Público de la Propiedad y Comercio** bajo inscripción **81 del tomo 703 libro1**.
- B. Que su Representante Legal la **Lic. Velia Ahumada Fierro** cuenta con todas las facultades necesarias para la celebración del presente contrato y mismas que no le has sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna que afecten la validez del presente instrumento.
- C. Que es su deseo celebrar el presente contrato respecto del bien inmueble señalado en el inciso A de las declaraciones de **“La Subarrendadora”**.

Expuesto lo anterior, las partes de común acuerdo convienen en sujetar el cumplimiento del presente contrato a lo establecido en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Objeto del Contrato

Sujeto a los términos y condiciones del presente contrato "La Subarrendadora" da en subarrendamiento a "La Subarrendataria", quien recibe en este mismo concepto, una parte del inmueble para ser destinado únicamente al establecimiento de una oficina.

"La Subarrendataria" manifiesta expresamente recibir "El Inmueble" en el estado y en condiciones de funcionamiento y conservación en que éste se encuentra, y que las mismas son de su pleno conocimiento y satisfacción, recibiendo.

SEGUNDA.- Renta

"La Subarrendataria" pagará en el domicilio de "La Subarrendadora", o a quien represente sus derechos, por concepto de renta mensual de "El Inmueble", la cantidad de: \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.) más IVA. El pago de la renta establecida en la presente cláusula deberá ser cubierta por "La Subarrendataria" dentro de los 05 cinco primeros días de cada mes. "La Subarrendataria" no podrá retener la renta por ninguna causa y bajo ningún título judicial o extrajudicial.

El pago de la renta es obligatorio para "La Subarrendataria", quien asume la obligación de pagarla en su totalidad, aun cuando ocupe las instalaciones en un término menor al de este contrato. "La Subarrendataria" conviene en que el incumplimiento de pago de una renta, dará derecho a "La Subarrendadora" de rescindir el contrato en los términos del artículo 2142 del Código Civil para el Estado de Jalisco, en relación con el artículo 2144 del mismo.

Asimismo "La Subarrendadora" se obliga a otorgar a "La Subarrendataria" el recibo más amplio y bastante que conforme a derecho proceda, respecto de las cantidades recibidas por concepto de renta mensual, en la forma y términos anteriormente pactados, el cual cumplirá los requisitos exigidos por la legislación fiscal.

TERCERA.- Ajustes de renta

La renta mensual de "El Inmueble" a que se refiere la cláusula anterior, se ajustará anualmente en la misma proporción del incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor en el renglón de inmuebles que publica el Banco de México.

CUARTA.- Administración y Mantenimiento

"La Subarrendataria" pagará los gastos de mantenimiento normales de áreas comunes de "El Inmueble" tales como: vigilancia, aire acondicionado, limpieza, consumo de energía eléctrica, extinguidores, consumo de agua, lavado de vidrios, consumibles de sanitarios y cualquier otro para el buen mantenimiento de "El Inmueble".

Asimismo, "La Subarrendataria" asume la obligación de mantener limpio y en buenas condiciones los servicios e instalaciones existentes, en la parte proporcional al área ocupada. "La Subarrendataria" conviene en que "El Inmueble" se recibe en las condiciones para ser utilizado, el cual será devuelto a la terminación del contrato en las mismas condiciones, salvo el deterioro normal de su uso.

QUINTA.- Duración del subarrendamiento

La duración del subarrendamiento será de 01 un año a partir de la firma del presente contrato, pudiendo renovarlo por acuerdo de las partes.

No obstante lo establecido anteriormente, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado anticipadamente por haber incumplido con alguna de las cláusulas del presente contrato.

SEXTA.- Destino de "El Inmueble" y obtención de licencias y autorizaciones

"La Subarrendataria" se obliga a destinar "El Inmueble" exclusivamente al establecimiento de oficinas. "La Subarrendataria" no podrá cambiar el uso convenido de "El Inmueble" de lo contrario este contrato podrá ser

rescindido, igualmente será causa de rescisión del presente el que cualquier autoridad competente clausure "El Inmueble" por causas imputables a "La Subarrendataria".

De conformidad con lo previsto en el párrafo anterior, en caso que se requiera la obtención de alguna licencia o permiso para el establecimiento de oficinas de "La Subarrendataria" en "El Inmueble", en forma adicional a la licencia de uso de suelo comercial del mismo con que cuenta "La Subarrendadora", será obligación exclusiva de "La Subarrendataria" la obtención de dichos permisos y licencias ante las autoridades competentes.

Asimismo "La Subarrendataria" se obliga a no guardar en "El Inmueble" sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables. En el supuesto que el daño producido a "El Inmueble" sea directamente atribuible a la negligencia de "La Subarrendataria", ésta indemnizará a "La Subarrendadora" por cualquiera de los daños y perjuicios causados. "La Subarrendataria" no podrá usar los pasillos, azoteas, estacionamientos y vestíbulo principal para depositar objetos de su propiedad o hacer uso privado de las áreas anteriormente mencionadas, sin el previo consentimiento otorgado por "La Subarrendadora".

SEPTIMA.- Obligaciones de no subarrendar

"La Subarrendataria" no podrá traspasar, ceder, subarrendar ni parte ni la totalidad de "El Inmueble" materia del presente contrato ni los derechos derivados de la celebración del mismo, sin el previo consentimiento otorgado por escrito por "La Subarrendadora".

OCTAVA.- Obras y mejoras

"La Subarrendataria" se obliga a realizar por su propia cuenta todas las obras y mejoras necesarias para mantener "El Inmueble" en el mismo estado en que lo recibe en arrendamiento, en los términos y condiciones del presente contrato, quedando ésta autorizada a realizar los trabajos de acondicionamiento en las instalaciones de aire acondicionado, cableado y divisiones que se requieran modificar para el debido funcionamiento del área arrendada.

Queda estrictamente prohibido a "La Subarrendataria" realizar en "el Inmueble" obras y mejoras distintas a las mencionadas en el párrafo anterior, sin el consentimiento previo y por escrito de "La Subarrendadora".

NOVENA.- Causas de rescisión

Son causas de rescisión del presente contrato, sin responsabilidad alguna para "La Subarrendadora":

- A. Si "La Subarrendataria" destina "El Inmueble" a otro uso distinto al que fue autorizado en los términos del presente instrumento.
- B. Si "La Subarrendataria" subarrienda o en cualquier forma cede total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento, sin el previo consentimiento por escrito de "La Subarrendadora" para ello.
- C. La falta de pago de una o más rentas por parte de "La Subarrendataria" conforma lo estipulado en la cláusula segunda de este contrato.
- D. En general, el incumplimiento de cualquier obligación a cargo de "la Subarrendataria", prevista en el presente instrumento.

DÉCIMA.- Consecuencias de rescisión

En caso de rescisión del presente contrato por causas imputables a "La Subarrendataria" o por alguno de los supuestos establecidos en la cláusula anterior, ésta se obliga a desocupar "El Inmueble" dentro de los 20 veinte días siguientes a la notificación que efectúe "La Subarrendadora" respecto de la rescisión u de la causa que le dio origen.

DÉCIMA PRIMERA.- Domicilios

Las partes señalan como sus domicilios convencionales, para todos los efectos del presente contrato, el domicilio ubicado en calle Malvas No.49 Fraccionamiento Jacarandas, Zapopan Jalisco.

DÉCIMA SEGUNDA.- Avisos y Notificaciones

Cualquier aviso, demanda, notificación o requerimiento que deban hacerse las partes, en los términos del presente contrato o en conexión con el mismo, serán dados o hechos por escrito y se entregarán a mano o

serán enviados por correo registrado, porte pagado y con acuse de recibo a los domicilios señalados en la cláusula anterior, y se considerará que han sido entregados en la fecha en que dicha comunicación haya sido recibida por aquella de las partes a quien vaya dirigida o en su defecto a sus representantes legales.

DÉCIMA TERCERA.- Jurisdicción y competencia

Para todos los efectos de interpretación, cumplimiento o ejecución del presente contrato, las partes convienen expresamente que el mismo se regirá por las leyes aplicables en Guadalajara, Jalisco. Se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes en esa ciudad, renunciando al beneficio de cualquier otro fuero o legislación que tengan o llegaren a adquirir en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

Las partes perfectamente enteradas del contenido y alcance legales de todas y cada una de las cláusulas de este contrato, lo firman de absoluta conformidad en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco a los **01 días del mes de septiembre de 2023** dos mil veintitrés.

“La Subarrendadora”



EDIFICACIONES PLASA, S.A. DE C.V.
Representada por: Arq. Luis Enrique Plasencia Moeller

“La Subarrendataria”



PROYECTOS PLASA, S.A. DE C.V.
Representada por: Lic. Velia Ahumada Fierro