

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO CEAJ/DAJI/SSG-AD-003/2022, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU ADMINISTRADOR ÚNICO, EL C. [REDACTED] 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 DIRECTOR 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 01 (PRIMERO) DE MARZO DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS), LA C. [REDACTED] EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR Y EL C. [REDACTED] EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V." EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIO, CELEBRARON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 1,708.50 M<sup>2</sup> (UN MIL SETECIENTOS OCHO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COMPUESTO POR AQUELLOS UBICADOS EN CALLE 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; CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL QUE SE ESTIPULA EN SU CLÁUSULA SÉPTIMA 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 EL ARRENDATARIO (EN ESTE INSTRUMENTO "EL SUBARRENDADOR") DÉ EN SUBARRENDAMIENTO EL INMUEBLE DESCRITO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2138 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO Y CLÁUSULA NOVENA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REFERIDO.

#### DECLARACIONES:

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

1. Es una persona moral legalmente constituida como KDV GRUPO EMPRESARIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, según las leyes de la República Mexicana, lo cual acredita mediante la Póliza número 3,662 (tres mil seiscientos sesenta y dos), de fecha 12 (doce) de julio del año 2017 (dos mil diecisiete) pasada ante la fe del licenciado Benjamín García Herrera, Corredor Público Número Catorce en la Plaza del Estado de Veracruz, misma que ha quedado inscrita bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2017057020 de fecha 14 (catorce) de julio de 2017 (dos mil diecisiete) en la oficina del Registro Público de Comercio de Xalapa, Veracruz; con Registro Federal de Contribuyentes RFC: KGE1707122R2.

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL CONTRATO No. CEAJ/DAJI/SSG-AD-003/2022 DERIVADO DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA ACUERDO V.1.a) DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO, RELACIONADA CON EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE FRANCIA NO. 1726 ADEMÁS DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO (CALLE FRANCIA 1710, VENEZUELA NO. 723 Y 725), COL. MODERNA, GUADALAJARA, JALISCO. CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO Y KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. EL 01 PRIMERO DE MARZO DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.

Página 1 de 11

- II. Cuenta con los poderes y facultades suficientes para la celebración del presente instrumento, lo cual acredita mediante la Escritura Pública número 60,015 sesenta mil quince, del Libro número 2,239 dos mil doscientos treinta y nueve de fecha 01 primero de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe del licenciado José Daniel Labardini Schettino, Titular de la Notaría número 86 ochenta y seis de la Ciudad de México; manifestando bajo protesta de decir verdad que a la firma del presente no le han sido revocados ni disminuidas en forma alguna.
- III. Que su Administrador Único [REDACTED] se identifica en este acto con credencial para votar con fotografía número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, clave de elector número [REDACTED]
- 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 M<sup>2</sup> (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 M<sup>2</sup> (TREINTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COLINDA CON PROPIEDAD DEL SR. FRANCISCO A. URANGA.**
  - **AL SUR: EN 33.50 M<sup>2</sup> (TREINTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COLINDA CON CALLE FRANCIA.**
  - **AL ORIENTE: EN 51.00 M<sup>2</sup> (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 M<sup>2</sup> (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 artículo 2138 del Código Civil del Estado de Jalisco, es decir, que 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 MONTECITO NÚMERO 38, PISO 12 OFICINA 36A, COLONIA NAPOLES, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CÓDIGO POSTAL 03810**, así como el de **CALLE CÓRDOBA 2424, INTERIOR 5, COLONIA PROVIDENCIA, GUADALAJARA, JALISCO, CP. 44630**; domicilios 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.

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL CONTRATO No. CEAJ/DAJI/SSG-AD-003/2022 DERIVADO DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA ACUERDO V.1.a) DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO, RELACIONADA CON EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE FRANCIA NO. 1726 ADEMÁS DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO (CALLE FRANCIA 1710, VENEZUELA NO. 723 Y 725), COL. MODERNA, GUADALAJARA, JALISCO. CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO Y KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. EL 01 PRIMERO DE MARZO DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.

Página 2 de 11

**SEGUNDA. DECLARA "EL SUBARRENDATARIO" QUE:**

- I. Es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco creado por Decreto 21804/LVII/06 del Congreso del Estado de Jalisco el 31 (treinta y uno) de enero del año 2007 (dos mil siete) y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco con fecha 24 (veinticuatro) de febrero de 2007 (dos mil siete), con personalidad jurídica y patrimonio propio en los términos del artículo 21 de la Ley del Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios.
- II. De conformidad con la Segunda Sesión Extraordinaria del año 2018, celebrada el día 13 (trece) de diciembre del presente año 2018 (dos mil dieciocho), la Junta de Gobierno de la Comisión Estatal del Agua de Jalisco nombró como Director General del Organismo al C. **ING. CARLOS VICENTE AGUIRRE PACZKA**, 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.
- III. 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.
- IV. Señala como su domicilio para oír y recibir notificaciones, incluyendo aquellas de carácter personal, el inmueble ubicado en la **Avenida Francia número 1726, Colonia Moderna, Municipio de Guadalajara, Estado de Jalisco, Código Postal 44190**; domicilio en que surtirán todos los efectos legales para los fines del presente contrato, mientras no se señale por escrito, otro distinto.
- V. La justificación de la asignación a "**EL ARRENDADOR**" respecto del presente contrato de arrendamiento, resulta de la autorización del Comité de Adquisiciones de la Comisión Estatal del Agua de Jalisco, pronunciada mediante el procedimiento de Adjudicación Directa, de conformidad con la aprobación 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, así como de sus ampliaciones autorizadas por dicho Comité en el punto número V de la Minuta de la Cuarta Sesión Ordinaria de 2022 dos mil veintidós de dicho Comité de Adquisiciones, conforme a lo establecido en el punto V, numeral 1, inciso a) de la Cuarta Sesión Ordinaria del referido Comité del 28 veintiocho de febrero de 2022 dos mil veintidós, **Acuerdo V.1.a**); 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 numeral 1 fracción I y lo correspondiente al Artículo 125 fracción I, de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios; además del artículo 76 numeral 1, fracción II de la citada Ley.
- VI. Que cuenta con el registro federal de contribuyentes con el RFC **CEA-070225 JK4**.
- VII. Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato, se cuenta con Recursos del Gasto Corriente 2022 / Recursos SHP 2022, número de cuenta 34594135. **Requisición número 1399 con Orden de Compra 1104.**

**TERCERA. DECLARAN "LAS PARTES":**

**ÚNICA.** 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 las 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 Cláusula:

**BIEN INMUEBLE QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 1,708.50 M<sup>2</sup> (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 M<sup>2</sup> (TREINTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COLINDA CON PROPIEDAD DEL SR. FRANCISCO A. URANGA.**
- **AL SUR: EN 33.50 M<sup>2</sup> (TREINTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) COLINDA CON CALLE FRANCIA.**
- **AL ORIENTE: EN 51.00 M<sup>2</sup> (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 M<sup>2</sup> (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 de 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 oficina para la realización de las actividades propias del objeto y competencia del Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco, denominado: "COMISIÓN ESTATAL DE 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

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL CONTRATO No. CEAJ/DAJI/SSG-AD-003/2022 DERIVADO DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA ACUERDO V.1.a) DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO, RELACIONADA CON EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE FRANCIA NO. 1726 ADEMÁS DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO (CALLE FRANCIA 1710, VENEZUELA NO. 723 Y 725), COL. MODERNA, GUADALAJARA, JALISCO. CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO Y KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. EL 01 PRIMERO DE MARZO DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.

Página 4 de 11

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 **10 (DIEZ) MESES**, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA Y FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, EXPRESAMENTE CONSIDERADO SU INICIO DESDE EL **DÍA 01 (PRIMERO) DE MARZO DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS) A SU TERMINO EL DÍA 31 (TREINTA Y UNO) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS)**.

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 período 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 **31 (TREINTA Y UNO) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS)**, 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", sin que implique renovación de Contrato ni aceptación de "EL SUBARRENDADOR" en cuanto a la ocupación.

#### 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:

El número de pagos mensuales que correspondan hasta la terminación del presente contrato, siendo el **31 (treinta y uno) de diciembre de 2022 (dos mil veintidós)** según aplique acorde a lo dispuesto en los párrafos primero y segundo de la cláusula inmediato anterior, cada uno de los pagos mensuales será por la cantidad de **\$116,194.45 (ciento dieciséis mil ciento noventa y cuatro pesos 45/100 moneda nacional)**, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de **\$18,591.11 (dieciocho mil quinientos noventa y un pesos 11/100 moneda nacional)**, dando un total de cada mensualidad impuestos incluidos por la cantidad de **\$134,785.56 (ciento treinta y cuatro mil setecientos ochenta y cinco pesos 56/100 moneda nacional)**, lo que nos arroja un subtotal de **\$1'161,944.50 (un millón ciento sesenta y un mil**

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL CONTRATO No. CEAJ/DAJI/SSG-AD-003/2022 DERIVADO DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA ACUERDO V.1.ª) DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO, RELACIONADA CON EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE FRANCIA NO. 1726 ADÉMÁS DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO (CALLE FRANCIA 1710, VENEZUELA NO. 723 Y 725), COL. MODERNA, GUADALAJARA, JALISCO. CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO Y KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. EL 01 PRIMERO DE MARZO DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.

Página 5 de 11





novecientos cuarenta y cuatro pesos 50/100 moneda nacional), lo que nos arroja un Impuesto al Valor Agregado por \$185,911.12 (ciento ochenta y cinco mil novecientos once pesos 12/100 moneda nacional), lo que nos da un monto total del contrato con Impuesto al Valor Agregado por \$1'347,855.62 (un millón trescientos cuarenta y siete mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 62/100 moneda nacional).

Aceptando "LAS PARTES" que dicha cantidad es el resultado de la aplicación del monto de subarrendamiento anterior de \$108,592.94 (ciento ocho mil quinientos noventa y dos pesos 94/100 moneda nacional) antes del Impuesto al Valor Agregado, más la aplicación del factor 7% (siete por ciento) de incremento.

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", obligándose "EL SUBARRENDADOR" a la firma del presente a realizar entrega de la carátula del estado de cuenta bancaria que contenga la CLABE (Clave Bancaria Estandarizada) o bien carta firmada por "EL SUBARRENDADOR" en el que manifieste la cuenta bancaria que contenga el número de CLABE, en la cual se le deberán efectuar los depósitos de pago vía transferencia electrónica.

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 será objeto de negociación entre "LAS PARTES".

Que conforme al escrito de fecha 23 veintitrés de febrero de 2022 dos mil veintidós "EL SUBARRENDADOR" no aceptó realizar la aportación de cinco al millar del monto del contrato antes del Impuesto al Valor Agregado, para ser aportado al Fondo Impulso Jalisco, lo anterior conforme a lo que establecen los artículos 143, 145, 148 y 149 de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios.

**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 "EL INMUEBLE".

Conviene "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

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL CONTRATO No. CAJ/DAJI/SSG-AD-003/2022 DERIVADO DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA ACUERDO V.1.a) DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO, RELACIONADA CON EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE FRANCIA NO. 1726 ADEMÁS DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO (CALLE FRANCIA 1710, VENEZUELA NO. 723 Y 725), COL. MODERNA, GUADALAJARA, JALISCO. CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO Y KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. EL 01 PRIMERO DE MARZO DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.

Handwritten signature and a small yellow box with the number 2.

Handwritten initials or signature.



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 Décima Sexta del presente contrato.

**SEXTA. RESPONSABLE DE LA VIGILANCIA Y CUMPLIMIENTO.**

"LAS PARTES" establecen expresamente que "EL SUBARRENDATARIO" designa en este momento al L.A. Hermilio de la Torre Delgadillo, Subdirector 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 designar mediante escrito.

**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, moratorios que no aplicarán para el mes de marzo de 2022 (dos mil veintidós).

**OCTAVA. PAGO DE 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 a la conclusión 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 vínculo 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.**

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL CONTRATO No. CEAJ/DAJI/SSG-AD-003/2022 DERIVADO DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA ACUERDO V.1.a) DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO, RELACIONADA CON EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE FRANCIA NO. 1726 ADEMÁS DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO (CALLE FRANCIA 1710, VENEZUELA NO. 723 Y 725), COL. MODERNA, GUADALAJARA, JALISCO. CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO Y KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. EL 01 PRIMERO DE MARZO DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.

Handwritten signature and a yellow box with the number 2.

Handwritten initials or signature.

Conviene **"LAS PARTES"** que para el caso de controversias futuras derivadas del cumplimiento del presente instrumento futuro, 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, Reglamento de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, para el Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco; así como en las Políticas y Lineamientos para la Adquisición, Enajenación, Arrendamiento de Bienes, Contratación de Servicios y Manejo de Almacenes de la 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 operara de la siguiente forma:

1. **"EL SUBARRENDATARIO"** deberá notificar personalmente el inicio del procedimiento de rescisión a **"EL SUBARRENDADOR"**, otorgándole 05 (cinco) días hábiles siguientes de 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 05 cinco días hábiles siguientes, emitir un acuerdo en el que se haga constar la presentación de la contestación de **"EL SUBARRENDADOR"**, así como la admisión y/o desechamiento de las pruebas ofertadas, y en su caso señalar la fecha de audiencia de las que se deberán desahogar aquellas pruebas que por su naturaleza lo amerite, las cuales deberán realizarse en un plazo no mayor a 5 días hábiles de notificado este acuerdo. De no existir pruebas que ameriten un posterior desahogo o sólo admitirse pruebas documentales, se señalará en este acuerdo de admisión un plazo de 5 días hábiles para que **"EL SUBARRENDADOR"** presente 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, así como otorgar un plazo de 5 días hábiles para que **"EL SUBARRENDADOR"** presente alegatos. Este acuerdo deberá ser notificado personalmente a **"EL SUBARRENDADOR"**.
4. Finalizado el plazo para rendir alegatos de parte de **"EL SUBARRENDADOR"**, en un plazo no mayor de 05 días hábiles posteriores, **"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 "EL INMUEBLE", 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 PRORROGA.

"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 numeral 1, 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, 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, trámites, 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" "EL SUBARRENDADOR", y "X" "EL SUBARRENDATARIO" del presente instrumento.

**DECIMA OCTAVA. LEY APLICABLE.**

Las partes establecen de común acuerdo que en la celebración del presente contrato se someten a la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios, y en lo que resulte aplicable 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

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL CONTRATO No. CEAJ/DAJI/SSG-AD-003/2022  
DERIVADO DE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA ACUERDO V.1.a) DE LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES  
Y ENAJENACIONES DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO, RELACIONADA CON EL ARRENDAMIENTO DEL  
INMUEBLE UBICADO EN CALLE FRANCIA NO. 1726 ADEMÁS DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO  
(CALLE FRANCIA 1710, VENEZUELA NO. 723 Y 725), COL. MODERNA, GUADALAJARA, JALISCO.  
CELEBRADO ENTRE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO Y KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V.  
EL 01 PRIMERO DE MARZO DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.

Página 10 de 11



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 esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco el día 01 (primero) de marzo de 2022 (dos mil veintidós).

"EL SUBARRENDATARIO"



COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO  
C. ING. CARLOS VICENTE AGUIRRE PACZKA  
DIRECTOR GENERAL

"EL SUBARRENDADOR"



KDV GRUPO EMPRESARIAL, S.A. DE C.V.  
ADMINISTRADOR UNICO

2

1

"TESTIGO"



COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO  
L.C.P. JUAN MANUEL GARCÍA DÍAZ.  
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA,  
JURÍDICO E INNOVACIÓN.

"TESTIGO"



COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE JALISCO  
L.A. HERMILIO DE LA TORRE DELGADILLO  
SUBDIRECTOR DE SERVICIOS GENERALES.

Fecha de clasificación: 08 de junio de 2021.

Clasificación de Información Confidencial.

Confidencial: Se eliminó: Nombre (1), Rúbrica y Firma (2) y Número de Credencial para Votar y Clave de Elector (3), de los particulares que aparecen en el presente documento.

Fundamento legal: Artículo 21 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, en relación con el Artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en correlación a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, por tratarse de información confidencial.....