

Acta No. 03

22 de Marzo de 2017

12:00 horas

**ACTA DE LA TERCERA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DICTAMINADOR
PARA LAS PROPUESTAS DE ARRENDAMIENTO DE LOS 8 OCHO LOCALES
DEL MERCADO CORONA**


En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo las 12:00 horas del día miércoles 22 de Marzo del 2017, en la sala de juntas de la Sindicatura ubicada en Avenida Hidalgo #400 Colonia Centro de esta ciudad, se llevó a cabo la **tercera sesión ordinaria del Comité Dictaminador para las Propuestas de los 8 locales del Mercado Corona**, estando presentes el Coordinador General de Desarrollo Económico y Combate a la Desigualdad Lic. ANTONIO SALAZAR GOMEZ en su carácter de Presidente del Comité, el Director de Competitividad Municipal Ing. JUAN MANUEL MUNGUÍA MENDEZ en su carácter de Secretario Técnico del Comité, el Director de Mercados el C. JUAN PAULO ACERO DOMINGUEZ, el Tesorero Municipal JUAN PARTIDA MORALES, la Directora General Jurídica MARÍA ABRIL ORTIZ GÓMEZ en representación de la Sindicatura y el Suplente del Contralor Municipal como Revisor del Proceso el Lic. HECTOR ARIAS DE LA MORA quienes se reunieron con el siguiente orden del día:

- I. Bienvenida.
- II. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.
- III. Lectura y Aprobación de la Orden del Día.
- IV. Lectura y Aprobación del Acta de la Sesión Anterior.
- V. Propuesta y aprobación de ampliación de calendario de fecha de entrega.
- VI. Propuesta y aprobación de utilización de un local para sanitarios.
- VII. Propuesta y aprobación del local que será utilizado para Proyecto Social.
- VIII. Presentación y aprobación de la propuesta de evaluación para Dictamen.
- IX. Presentación de la localización de mesas en el espacio público del Mercado Corona.
- X. Propuesta y aprobación del precio de arrendamiento sugerido.
- XI. Propuesta y aprobación del Contrato de Arrendamiento.
- XII. Asuntos Varios.
- XIII. Clausura de la Sesión.


Se desahoga el punto 01 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Buenas tardes, vamos a iniciar esta tercera sesión del comité dictaminador de las propuestas de arrendamiento de los 8 locales del Mercado Corona. Primero recordarles que la última vez que nos reunimos fue en Septiembre y vale la pena hacer un resumen desde aquella última reunión para revisar cuales son los trabajos que se han venido dando a cabo al día de hoy y hacer ya las propuestas definitivas de quienes podrán ser los locatarios de estos locales comerciales.

Se desahoga el punto 02 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Primero mencionarles quienes son los integrantes de este comité, son cinco, Desarrollo Económico y Combate a la desigualdad; Juan Manuel Munguía, Director de Competitividad; Director de Mercados Juan Paulo Acero; Tesorero Juan Partida; a continuación le pido en este caso al secretario técnico Juan Manuel Munguía si tenemos quórum para iniciar.

Ing. Juan Manuel Munguía: Afirmativo Presidente, tenemos quórum para iniciar.



Se desahoga el punto 03 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Tenemos 13 incisos para el día de hoy, primero bienvenida, segundo lista de asistencia, tercero lectura y aprobación de la orden del día, cuarto lectura y aprobación del acta de la sesión anterior, quinto la propuesta y acuerdo de las fechas de entrega, sexto aprobación de local para sanitarios, séptimo aprobación de local para que se va a utilizar para proyecto social, octavo presentación y aprobación para propuesta de evaluación para dictamen, noveno presentación de la localización de mesas en el espacio público del mercado corona, décimo propuesta y aprobación del precio de arrendamiento sugerido, décimo primero propuesta y aprobación del contrato de arrendamiento, décimo segundo asuntos varios y décimo tercero clausura de la sesión; les pido si están de acuerdo que levantemos la mano.




Se desahoga el punto 04 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Enseguida vamos a proceder a aprobar el acta de la sesión anterior, les pido si están de acuerdo que levantemos la mano. Gracias.


Se desahoga el punto 05 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Yo le pediría al Secretario Técnico, que la aprobación de la ampliación del calendario sea hasta el 27 de marzo, para que se pueda autorizar en cabildo.





Se desahoga el punto 06 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Es la aprobación de un local para sanitarios, esa propuesta viene por la situación del mercado, si ustedes han caminado por el acceso de las escaleras cerca de la calle Hidalgo se hace una fila en el baño, los sanitarios de hombres y mujeres están pegados a las escaleras eléctricas y se hace una fila que se da a los locales que estamos ahora proponiendo, voy a platicar con el área de servicios municipales, con Diego Monraz. Nos han solicitado que el local E1517 ya no sea parte de los locales que se puedan asignar a un arrendatario y que se cambie para que sea utilizado como un sanitario público, ¿tienen alguna pregunta? si no como comité les pediría que aprobáramos este cambio de uso para este local; es el que está pegado a las escaleras a un lado de los sanitarios y se va a convertir en sanitario que al no tener mayor capacidad y también se requiere proponer ya verán los giros que estamos viendo es compatible que algunos van hacer cafeterías se requiere tener sanitarios ya que en los locales no hay espacios para que tengan sanitarios, si creemos que va a venir a ayudar, entonces esto se aprueba por unanimidad, se necesita la aprobación de cabildo para que ya empecemos los trabajos.



Se desahoga el punto 07 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Es la propuesta del local que será utilizado para un proyecto social, de acuerdo al decreto se pide que uno de los 8 locales se utilice para un proyecto social, no define mas el decreto sin embargo en este momento le informo al comité que no tenemos propuestas para definir. Ahora le pido al Secretario Técnico que continúe con el siguiente punto.



Se desahoga el punto 08 del orden del día: Ing. Juan Manuel Munguía: Gracias Presidente, el siguiente punto es la revisión y aprobación. Habíamos aprobado un calendario que quedó muy corto por la complejidad del tema, las fechas que habíamos propuesto en un principio para el arrendamiento de los locales del mercado era el 13 de Octubre y ya se presentaron estas propuestas a Presidencia pero no contamos con la parte de la necesidad de una investigación del mercado para la jurisdicción de las rentas, el inventario de giros existentes y los contratos de arrendamiento y formato que debe ser, después sale la necesidad de ampliación de baños y la falta de un proyecto social que significa un retraso y nos llevaría a esta siguiente reestructura, donde estamos poniendo que el día de hoy, estamos haciendo la presentación de los resultados de la evaluación, para que esta propuesta sea entregada a la Presidencia Municipal el 27 de Marzo, aquí



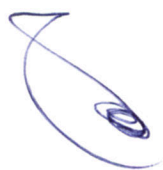
la pregunta es, pedirle al comité que nos autorice este cambio de fechas que ya se había votado con anterioridad.

El proceso de evaluación que se hizo en ese momento fue en tres etapas, la primera es la verificación del cumplimiento del contenido del decreto, después la determinación de la existencia de los giros, después la investigación, experiencia y propuesta de los solicitantes. Esto es para poder valorar quienes de los 32 expedientes podían quedar en un orden de prelación mejor representados, esta es la lista que en su momento presentaron, y no tiene ningún orden, más que este expediente el 9 y el 10, pertenecían a la misma persona y esta persona lo entrego en sobres separados, a la hora que abrimos la propuesta era uno solo y se decide dejar con el numero 10 para no tener que mover todo el orden, era una sola propuesta la que hizo María del Carmen, les platico que se entregaron un total de 32 expedientes, entonces en tiempo fueron 26, fuera de tiempo fueron 6, que van a partir del expediente 28 al 33, la convocatoria decía que era hasta el 8 de Agosto a las 2:00 de la tarde ellos vinieron y en la oficialía de partes lo dejaron pero fue a las 3:00 de la tarde la hora que lo entregaron, entonces queda una hora con 5 min. Posterior a lo que el decreto decía por lo tanto se le solicita aquí a la comisión que estos expedientes no sean considerados por estar fuera de tiempo. Después tenemos otros tres expedientes que no cuentan con la acreditación de la persona, o no existe lo que pedía el decreto dentro de los requisitos, el primero de la Lic. Ma. Del Carmen Leonarda, era para representar al CIRESO en una situación de un proyecto social que después podrá ser valuado más sin embargo nunca entregó una acreditación que le dé la personalidad jurídica para poder ostentarse como representarse de esta propuesta. La otra es Ivon Gómez Padilla, que no presento ningún dato de contacto, no había teléfono, no había domicilio no cumplió con ese requisito fundamental para poderla localizarla, y Angélica León Mena, no presento ningún registro federal de causantes, que era parte de lo que también pidió la convocatoria, por lo tanto quedarían también desechados estos tres expedientes por no cumplir con los requisitos básicos de la convocatoria.

Después de esto los siguientes expedientes que pasan a la siguiente etapa se pidió a Padrón y Licencias, que nos dijeran como estaban asignadas las licencias de estas 397 licencias existentes en el mercado para poder revisar que lo que ellos proponían no chocara con lo existente, detectamos una gran variedad de giros y se muestran la mayoría en estas categorías, 85 locales venden ropa, 47 comida, 6 artículos de piel, 5 accesorios y 14 calzado, esto es de acuerdo al registro de Padrón y Licencias. Se hizo otro análisis del registro obtenido por la administración del mercado, ellos nos dan una lista de 568 y nos agregan algunos otros giros como son los naturistas, las manualidades, misceláneos, fríos y florerías. La verificación física de los giros que la verdad es la cuestión yo creo



que es más importante, en el lugar tomando fotos de cada uno de los locales, encontramos que 12 de estos expedientes la propuesta que ellos hacen son de productos que ya venden dentro del mercado por lo tanto quedan fuera y el decreto indica que no deben de competir los giros del mercado. El primero es Morocha que propone venta de ropa, pantalones, blusas, vestidos, bolsas, bisutería, calzado de una marca de ellos, obviamente esa marca no existe en todo el mercado pero si existe todo lo demás pantalones, la venta de ropa ya esta, el otro es Gurú, que vende ropa y accesorios para caballeros mismo caso que el anterior, Daga For que vende calzado de caballero, dama y niño. Y también en los locales podemos encontrar estos tres artículos. Dragonetti que solicitaba calzado para niño y caballero lo mismo, Corporativo Melsey, Ivon Diaz de Sandi lo mismo era marca propia para dama, bueno está lleno de locales que vende esto ahí, Alexa Castro que pidió una boutique de ropa para dama, de Andrea, Antelma Plascencia que quería comercializar artículos de marroquería y talavartería de piel también ya vimos que había licencias también existen locales para esto, Sara Olivia Ramírez comercio al por menor de lentes solares que también existe y Ma. Del Socorro Aldrete Jiménez de Zapatería, con esto, perdón, Ma. Guadalupe, tostadas de pierna, cueritos, de pata y refrescos, que también lo venden los mismos locatarios, entonces con esto es que la propuesta es que se desechen estos 12 giros existentes por no reunir las características que la convocatoria emitida del decreto solicitado, y nos quedan 11 propuestas de giros que no compiten con lo que se vende en el mercado y que cumplieron con su documentación. Aquí hay algunos ejemplos de fotografía donde se puede apreciar todos los giros existentes que había entonces se hizo una investigación de la experiencia y propuesta de los solicitantes para poder hacer un orden de prelación hacia quien poner arriba, a quien poner abajo, los giros que no se repiten es pastelería que no existe, no existe artesanías tradicionales, no hay una cafetería como tal, nieves raspadas tampoco, dulcería y confetería tampoco, una óptica para lentes no solares sino de graduación, de belleza perfumería y juguetería, a la hora que hicimos el análisis encontramos quien contaba con las mayores experiencias son estos que están en color rosa es Paulette, legumbres hermanos Zurita, que hacen postres y pasteles, Miguel Ángel Ceballos que comercializa artesanías tradicionales, Ma. Del Socorro en el giro de papelería, en la cafetería Ma. Guadalupe Nuño, y en nieves raspadas Patricia Uribe, vienen aquí las sucursales, los empleados, la cantidad de años que tienen dados de alta en hacienda que también eso nos habla de la experiencia pueden o no tener, si están constituidos, entonces este es el cuadro que se pone a propuesta, donde serían invitados a pasar a firmar contrato los primeros 6 y quedaría en reserva del 7 al 11, por si alguno de los primeros 6 decide no aceptar las condiciones contractuales que siga la orden de acuerdo a esta tabla.



En resumen eran 8 locales y uno lo acabamos de aprobar para sanitario, y otro para proyecto social, los que vayan en la lista van a tener opción de escoger el lugar.

Se desahoga el punto 09 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Ya pedimos a la Dirección de Espacio Público a Agraz, que nos haga un diseño de mesas para que estén en el exterior, para tener un espacio afuera para poner mesas.

Se desahoga el punto 10 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Para dar cumplimiento a este punto exponemos a este comité el avalúo que realizó el Maestro en Evaluación Ing. Arq. Raúl González Uribe, el 31 de Enero del 2017, nos presentó una Justipreciación de renta del Mercado Corona, en estos momentos se nos describe detalladamente el valor o certificado de costos y el de compraventa inverso, nos informa como conclusión final el monto de renta mensual por metro cuadrado de \$481.63, que representa un promedio de \$11,569.00 pesos en un local de 24 mts.2.

Se desahoga el punto 11 del orden del día: Lic. Antonio Salazar: Ya tenemos una copia del contrato que nos hizo llegar Sindicatura, aquí está en esta diapositiva y les comparto las principales cláusulas.

Este contrato de arrendamiento en su cuerpo principal tiene en la primera parte las declaratorias que dan la identidad del Municipio como arrendador y obviamente los datos de los arrendatarios, también en estas declaraciones es donde va a quedar el anexo de renta por mt² que a la hora de poner el específico quedara el precio de renta de todo el local, en la parte de las clausulas primera, habla que el objeto y el destino únicamente es para el giro indicado; la segunda, que es una duración de 10 años el contrato; la tercera, que es una contraprestación por la cantidad de lo que salga por la multiplicación, para pagar los primeros 5 días del mes; en su cuarta cláusula, nos habla que los permisos y licencias necesarios para el trabajo del local serán responsabilidad del arrendador; la quinta, el pago de servicios de luz, agua, gas, todo será pagado por el arrendador; la sexta, nos habla de un horario mínimo de 6 horas y 5 días por la semana que deben de estar abiertos estos locales mínimo; la séptima, nos habla que a la hora que termine este contrato pues tendrá que reintegrarse el local en condiciones óptimas; la siguiente es el destino del bien única y exclusivamente para el giro señalado y que no compita con los ya existentes, en la novena, habla que las medidas de higiene


también son responsabilidad del arrendador; en la décima habla de la prórroga, esta prórroga dice que se tiene que entregar por escrito antes del vencimiento del contrato con un escrito simple, donde solicite que quiere continuar rentándolo; en la décima primera nos habla de los causales de recisión, que es incumplir con las obligaciones que el contrato manda, la otra es que esta concesión sea cedida a otra persona, que no se le explote, que no se subarriende, que no tenga un adeudo de 3 meses o más de renta, que se hayan presentado documentos falsos o alterados para hacer acreedores de este arrendamiento o por alguna situación de emergencia; la décima segunda nos habla del procedimiento para las causales de recisión del arrendamiento y la revocación de la concesión en estos términos, nos habla nada más que quien presenta el proceso es el administrador del mercado y nos dice se va a Sindicatura contencioso para poder recuperarlo; la décima tercera habla que las leyes aplicables son las Estatales, Federales, y Municipales que vienen en cualquier contrato de arrendamiento; la décima cuarta habla del derecho de preferencia en el cual el arrendador cede este derecho de preferencia al Ayuntamiento, en dado caso de que existiera una venta o lo que fuera el Ayuntamiento siempre guarda ese derecho; la decima quinta son las obligaciones: pagar las aportaciones de mantenimiento que se hacen a todo el edificio, respetar y operar el giro, respetar la imagen institucional, no sub arrendar, no traspasar ni hacer variaciones, modificaciones, remodelaciones sin previo consentimiento del Municipio y agregar que viene por ahí en la clausula de las declaratorias un periodo de gracia de 6 meses para que el locatario se pueda instalar y hacer las adecuaciones necesarias, es cuanto Presidente.

Se desahoga el punto 12 del orden del día: No hay asuntos varios.


Se desahoga el punto 13 del orden del día: CLAUSURA.

Handwritten signature in red ink.

**DESAHOGADA QUE FUE LA TERCERA SESIÓN DEL COMITÉ
DICTAMINADOR PARA LAS PROPUESTAS DE LOS OCHO LOCALES DEL
MERCADO CORONA, SE LEVANTA PARA CONSTANCIA.**




**LIC. ANTONIO SALAZAR GÓMEZ
COORDINADOR GENERAL DE
DESARROLLO ECONÓMICO Y
COMBATE A LA DESIGUALDAD**



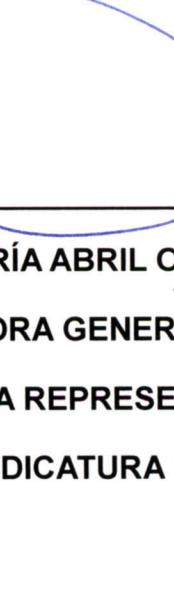
**LIC. MARÍA ABRIL ORTIZ GÓMEZ
DIRECTORA GENERAL
JURÍDICA REPRESENTANDO
A LA SINDICATURA MUNICIPAL**



**LIC. JUAN PARTIDA MORALES
TESORERO MUNICIPAL**



**LIC. JUAN PAULO ACERO
DIRECTOR DE MERCADOS**



**LIC. HÉCTOR ARIAS DE LA MORA
REPRESENTANDO A LA CONTRALORÍA
MUNICIPAL, COMO REVISOR**



**ING. JUAN MANUEL MUNGUÍA
DIRECTOR DE COMPETITIVIDAD
MUNICIPAL Y SECRETARIO
TÉCNICO DEL COMITÉ**