



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, POR CONDUCTO DE SU AYUNTAMIENTO REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CIUDADANOS DR. ALFONSO PETERSEN FARAH, LIC. VERÓNICA RIZO LÓPEZ, LIC. IGNACIO ALFONSO REJON CERVANTES, Y EL ING. ARMANDO GONZÁLEZ CANTU, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO MUNICIPAL, SECRETARIO GENERAL, Y TESORERO MUNICIPAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL MUNICIPIO" QUIEN ES EL ARRENDADOR; Y POR LA OTRA PARTE EMILIO FRANCISCO CHALITA KAIM A QUIEN SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO"; QUIENES SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:-----

**DECLARACIONES:**

I.- DECLARA "EL MUNICIPIO" que: -----

I.1.- Es un Organismo Público, con Personalidad Jurídica y Patrimonio propio, con capacidad para contratar y obligarse en los términos del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículos 1, 2 y 3 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y el numeral 1993 del Código Civil para el Estado de Jalisco.-----

I.2.- Sus representantes están facultados para suscribir el presente instrumento en los términos del artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículos 47, 48, 52, 53, 61, 64 y 67 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y artículos 4, 14 numeral 2, 21 numeral 3, 26 numeral 1 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara.-----

I.3.-Es propietario de la superficie de 66.49 metros cuadrados ubicada sobre la calle peatonal Pedro Moreno entre la calle peatonal Colón y la Avenida 16 de Septiembre de esta Ciudad, sobre la línea de paño exterior de la banqueta en acera norte de la calle, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículo 84 fracción II inciso b) de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.-----

I. 4.- El inmueble citado, es susceptible de ser arrendado, conforme a lo previsto por el numeral 87 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en virtud de la desincorporación del régimen del dominio público y su incorporación al régimen del dominio privado.-----

I.5.- En Sesión Plenaria de fecha 23 veintitrés de agosto de 2007 dos mil siete se dicto Decreto en el cual se aprobó la desincorporación de Dominio Público y su

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "EMILIO FRANCISCO CHALITA KAIM.", de fecha 4 cuatro de septiembre de 2007 dos mil siete, el cual consta de 7 hojas válidas solo por su anverso.

Dirección de lo Jurídico Consultivo

posterior incorporación al régimen del dominio privado de la superficie descrita, en el punto 1.3 de las Declaraciones, autorizándose la celebración de contrato de arrendamiento con el C. Emilio Francisco Chalita Kaim, por un término de 10 años.

I. 6.- Sus representantes que a éste acto comparecen tienen su domicilio en el edificio de Palacio Municipal, sito en la Avenida Hidalgo #400 zona centro, de esta Ciudad.-----

II.- DECLARA "EL ARRENDATARIO": que: -----

II. 1.- Es una persona física, mexicano, mayor de edad, con capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, identificándose en este momento con el Pasaporte número 98140090351, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno Federal Mexicano, con fecha de caducidad 24 de junio del 2008.-----

II. 2.- Tiene interés en el aprovechamiento especial de la superficie descrita en líneas que anteceden, y que para tal efecto dispone de la organización y elementos materiales, humanos y técnicos suficientes para el cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen.-----

II. 3.- Conoce todos los detalles concernientes al arrendamiento que mediante el presente contrato se otorga, comprometiéndose a cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes; así como sujetarse a las instrucciones administrativas que emitan las Dependencias de "EL MUNICIPIO", principalmente aquellas que deriven de la competencia de la Dirección General de Obras Públicas en materia de ejecución de los proyectos constructivos, de acuerdo a las especificaciones que en el cuerpo del presente se señalan, y habiendo tomado en cuenta todas las condiciones que puedan influir en el arrendamiento.-----

II. 4.- Señala como domicilio para todos los efectos legales la finca marcada con el número 3375 de la calle Paseo del Arroyo del fraccionamiento Colinas de San Javier de esta Ciudad.-----

En virtud de las declaraciones señaladas, las partes están de acuerdo en sujetarse a las siguientes:-----

#### CLAU S U L A S :

**PRIMERA.- "EL MUNICIPIO"** otorga en arrendamiento para su uso exclusivo a "EL ARRENDATARIO" la superficie mencionada en la Declaración I.3.-----

**SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO"** recibe en tal concepto, la superficie descrita, en la que se encuentra construida una rampa de escaleta y vestíbulo que servirá de ingreso y salida del sótano del edificio ubicado en Av. 16 de septiembre número 16 ubicada sobre la calle Pedro Moreno entre la calle peatonal Colón y la Avenida 16 de Septiembre, sobre la línea de paño exterior de la banqueta en la acera norte de la calle.-----

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "EMILIO FRANCISCO CHALITA KAIM.", de fecha 4 cuatro de septiembre de 2007 dos mil siete, el cual consta de 7 hojas válidas solo por su anverso.

**TERCERA.-** El arrendamiento materia del presente instrumento, tendrá una vigencia de 10 diez años contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.-----

**CUARTA.- "EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar a "EL MUNICIPIO" por concepto de renta, mensualmente la cantidad equivalente a 500 (quinientos) días de salario mínimo vigente en el Municipio de Guadalajara, misma que deberá enterar en la Tesorería Municipal ubicada en la finca marcada con el número 901 de la calle Miguel Blanco de este Municipio, en forma adelantada dentro de los primeros diez días de cada mes, de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Ingresos vigente para esta Municipalidad, así como lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, dicha cantidad sufrirá el incremento anual que determine la Dirección de Ingresos dependiente de la Tesorería Municipal de conformidad con la Ley de Ingresos para el Municipio de Guadalajara y aplicable al año que se trate y la cual se establecerá mediante convenio modificatorio anualmente.-----


**QUINTA.-** El inmueble arrendado sólo podrá utilizarse como vía de acceso y salida al Centro Comercial proyectado en el sótano de éste.-----

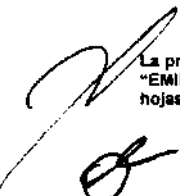
**SEXTA.- "EL MUNICIPIO"** tendrá en todo el tiempo la facultad de obligar a "EL ARRENDATARIO" que haga las modificaciones que estime convenientes a la superficie arrendada, mediante comunicación por escrito que se haga a "EL ARRENDATARIO" con diez días de anticipación, sin que éste por ningún motivo y en ningún caso pueda exigir indemnización alguna por las modificaciones que le ordene la autoridad municipal, y aún otras de carácter federal y estatal, siendo en todo caso los gastos que se eroguen por cuenta de "EL ARRENDATARIO".-----

**SEPTIMA.** Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO", subarrendar, enajenar o traspasar los derechos de arrendatario, sin previo permiso por escrito de "EL MUNICIPIO", el cual deberá someter dicho consentimiento al acuerdo del Ayuntamiento, quien tendrá la facultad de aceptar o negar dicha petición.-----

**OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO"**, deberá de utilizar todo su personal de manera directa o indirecta, mano de obra, materiales, provisiones, planos de ubicación, trabajos, recursos financieros, ya sean temporales o permanentes, requeridos para la operación, mantenimiento y conservación.-----

**NOVENA.- "EL MUNICIPIO"**, se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo que el arrendatario cumpla con sus obligaciones contractuales y que se cumplan las disposiciones legales aplicables, por lo que en caso de infracción a las mismas, podrá levantar acta circunstanciada en donde se asiente dicha omisión, para los efectos legales procedentes.-----

**DECIMA.-** A partir de la fecha de suscripción del presente contrato, y de acuerdo al programa de trabajo aprobado, "EL ARRENDATARIO", se obliga a realizar las gestiones administrativas para obtener de la Dirección General de Obras Públicas

  
La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "EMILIO FRANCISCO CHALITA KAJM.", de fecha 4 cuatro de septiembre de 2007 dos mil siete, el cual consta de 7 hojas válidas solo por su anverso.

**DECIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO"**, se obliga a que durante todo el plazo de vigencia del arrendamiento, a proporcionar el mantenimiento y conservación completa de toda la superficie.-----

**DECIMA SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO"**, queda obligado a cumplir con las normas de seguridad e higiene que dispongan los reglamentos vigentes, tales como iluminación y ventilación artificial, instalaciones contra incendio, puertas de salidas de emergencia y desalojo inmediato a la vía pública, planta eléctrica de emergencia y contar con un cuarto de desechos contemplando contenedores para basura de fácil acceso a su recolección.-----

**DECIMA TERCERA.-** Para efecto de garantizar que el cumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento, **"EL ARRENDATARIO"**, deberá otorgar una fianza expedida por cualquier institución afianzadora debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a favor de **"EL MUNICIPIO"**, valiosa por la cantidad que resulte del 100% cien por ciento del monto total que deba cubrir anualmente por el concepto señalado en la cláusula tercera del presente instrumento.-----

**"EL ARRENDAMIENTO"**, deberá enviar a **"EL MUNICIPIO"**, original de la póliza vigente y copia certificada del o los pagos de las primas de la fianza a que se refiere al párrafo anterior, a más tardar 20 veinte días después de la firma del presente contrato.-----

Dicha fianza garantizará, además, la correcta y puntual ejecución de las obras de mantenimiento del área arrendada, incluyendo el pago de daños y perjuicios que se pudieran general por defectos o vicios ocultos de las mismas, y estará vigente desde el inicio de la relación contractual hasta la fecha en que se concluya. Por lo anterior, durante el mes de enero de cada año, **"EL ARRENDATARIO"** deberá actualizar la fianza señalada en el párrafo anterior, aplicando, para tal efecto, el incremento que determine la Dirección de Ingresos, en los términos de la cláusula cuarta del presente contrato.-----

**DECIMA CUARTA.-** Igualmente, **"EL ARRENDATARIO"**, deberá contratar otra póliza de seguros ante cualquier institución aseguradora debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, valiosa por la cantidad de \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 m.n.), designando como beneficiario a **"EL MUNICIPIO"**, y durante la vigencia del contrato, para garantizar el pago por daños a terceros que se pudieran generar por las obras de construcción, así como la instalación y la operación de la escalera, en una rampa, debiendo renovar la póliza anualmente, durante el mes de enero de cada año, aplicando el incremento que determine la Dirección de Ingresos, en los términos de la cláusula cuarta del presente instrumento.-----

**DECIMA QUINTA.-** Para efecto de constatar la actualización anual de las garantías, **"EL ARRENDATARIO"**, deberá enviar a **"EL MUNICIPIO"**, original de la póliza vigente y copia certificada del o los pagos de las primas referidas en la

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre **"EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA"**, y **"EMILIO FRANCISCO CHALITA KAIM."**, de fecha 4 cuatro de septiembre de 2007 dos mil siete, el cual consta de 7 hojas válidas solo por su anverso.

cláusulas décima tercera y décima cuarta, a más tardar, en los primeros diez días del mes de enero de cada año, durante la vigencia del contrato.-----

**DECIMA SEXTA.-** Serán causas de rescisión del presente contrato: a) Incurrir en mora en el pago de las rentas; b) por violación de los reglamentos y disposiciones municipales; c) por violar cualquiera de las cláusulas de este contrato, d) por causas de utilidad pública cuando así lo determine el arrendador; teniendo esta cláusula el carácter de pacto comisorio expreso, por lo que para que opere la RESCISIÓN y se ordene la desocupación inclusive, se notificará a "EL ARRENDATARIO" que ha incurrido en una causal de rescisión, concediéndole tres días hábiles para que manifieste lo que a su derecho convenga, al término del cual "EL MUNICIPIO", mediante acuerdo escrito resolverá lo conducente, sin perjuicio de que se inicie el procedimiento de ejecución fiscal correspondiente.-----


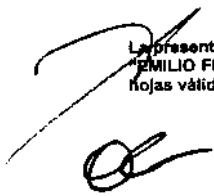
**DECIMA SEPTIMA.-** Para los efectos de cualquier conflicto de carácter laboral que se suscite entre "EL ARRENDATARIO" con sus trabajadores o con terceros, "EL MUNICIPIO", no se considerará patrón sustituto, intermediario o responsable solidario, quedando a salvo de cualquier reclamación o indemnización que se llegue a causar por éste motivo.-----

**DECIMA OCTAVA.-** "EL ARRENDATARIO", durante el tiempo que dure la vigencia del contrato, se obliga a asumir la responsabilidad civil que pudiese resultar con motivo de los actos derivados de las obligaciones que contrae por éste contrato, así como a responder de los actos u omisiones que sean imputables a él, sus representantes, personal, factores o dependientes vinculados con la ejecución de los trabajos y las actividades propias relacionadas con el objeto de éste contrato, liberando a "EL MUNICIPIO" y manteniéndolo a salvo de cualquier reclamación al respecto.-----

**DECIMA NOVENA.-** En caso de que "EL ARRENDATARIO", autorice la novación del presente contrato el arrendatario tendrá a salvo su derecho de prelación sobre cualquier tercero, esto en caso de que no haya incurrido en una causal de rescisión y cumpla con todas las obligaciones contraídas durante su vigencia.-----

**VIGESIMA.-** Toda comunicación entre "EL ARRENDATARIO", y "EL MUNICIPIO", se hará por escrito.-----

**VIGESIMA PRIMERA.-** Todas las operaciones necesarias para la ejecución de las obras y para la realización de cualquier trabajo temporal, en la medida en que lo permita el cumplimiento, con los requerimientos de este contrato, se llevará a cabo de tal forma que no interfieran con la conveniencia del público en general o en el acceso o salida a propiedades públicas y/o privadas, o el uso y ocupación de la vía pública, o de los bienes o propiedades bajo la posesión de cualquier persona "EL ARRENDATARIO", se obliga a respetar el libre tránsito de las personas, por

  
  
La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "EMILIO FRANCISCO CHALITA KAIM.", de fecha 4 cuatro de septiembre de 2007 dos mil siete, el cual consta de 7 hojas válidas solo por su anverso.

los corredores que lindan con el área arrendada dejando un espacio razonable acorde con el flujo de tránsito.-----

**VIGESIMA SEGUNDA.-** Al término de la vigencia del presente contrato, "EL ARRENDATARIO", se obliga a devolver el inmueble, en buenas condiciones, salvo los deterioros provenientes del uso normal y moderado. La instalación eléctrica y de los bienes inmovilizados que deban ser considerados por su naturaleza como partes del bien inmueble, pertenecerán a "EL MUNICIPIO".-----


**VIGESIMA TERCERA.-** El monto devenido del pago por concepto de renta del bien inmueble objeto del presente instrumento, deberá de ingresar para obras a beneficio del Centro Histórico de la Ciudad de Guadalajara, por conducto de la Tesorería Municipal quien deberá de realizar las gestiones necesarias.-----



**VIGESIMA CUARTA.-** Si "EL ARRENDATARIO" diere lugar a trámites judiciales, o a la intervención de Abogados aún en gestiones privadas, por falta de cumplimiento de éste contrato, será responsable de las costas judiciales o extrajudiciales que se causen.-----

**VIGESIMA QUINTA.-** En lo no previsto en el presente contrato, las partes se obligan a sujetarse a las disposiciones de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, a la Ley de Ingresos vigente para el Municipio de Guadalajara y a las demás disposiciones Legales y Reglamentos aplicables a la materia.-----

**VIGESIMA SEXTA.-** Para todo lo relativo a este contrato, las partes señalan como domicilios los señalados en el apartado de sus respectivas declaraciones. No obstante lo anterior, podrán designar en el futuro, domicilios diferentes, por medio de aviso por escrito a la otra parte, con por lo menos treinta días naturales de anticipación a la fecha en que dicho cambio se efectúe, con la condición de que dicho domicilio sea siempre dentro de las cabeceras municipales de la Zona Metropolitana de Guadalajara.-----

**VIGESIMA SEPTIMA.-** Las partes convienen en que a la terminación del plazo del arrendamiento, dentro de los 60 sesenta días anteriores al término del arrendamiento, llevarán a cabo una reunión entre ambos, con el objeto de determinar un programa de trabajo para la ejecución de las obras a realizar con el propósito de restituir el área arrendada al estado en que se encontraba antes del arrendamiento, lo anterior para el caso de que "EL ARRENDATARIO", no desee continuar arrendando la superficie.-----

 En caso de que desee seguir utilizando la superficie arrendada, deberá solicitarlo por escrito dentro del término previsto en el párrafo anterior, para efecto de que la autoridad municipal, verifique el área arrendada y resulta lo conducente.-----

  
  
La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "EMILIO FRANCISCO CHALITA KAIM.", de fecha 4 cuatro de septiembre de 2007 dos mil siete, el cual consta de 7 hojas válidas solo por su anverso.

**VIGESIMA OCTAVA.-** Para el caso de controversia en la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, convienen las partes en sujetarse expresamente a la Jurisdicción de los tribunales competentes del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciado a cualquier otro en razón de su domicilio.-----

Leído que fue el presente contrato de arrendamiento, respecto de la superficie de 66.49 metros cuadrados ubicada sobre la calle peatonal Pedro Moreno entre la calle peatonal Colón y la Avenida 16 de Septiembre de esta Ciudad, sobre la línea de paño exterior de la banqueta en acera norte de la calle, y enteradas las partes de su contenido, alcance y consecuencias legales, ciertos de que no existe dolo, mala fe, mala intención, error o cualquier otro vicio del consentimiento, manifiestan su conformidad firmando ante la presencia de los testigos asistenciales, el día 4 cuatro de septiembre de 2007 dos mil siete.-----

**POR "EL MUNICIPIO"**

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

  
**DR. ALFONSO PETERSEN FARAH**

**LA SINDICO**

  
**LIC. VERÓNICA RIZO LÓPEZ**

**EL SECRETARIO GENERAL**

  
**LIC. IGNACIO ALFONSO REJON CERVANTES**

**EL TESORERO MUNICIPAL**

  
**INS. ARMANDO GONZALEZ CANTU**

**"EL ARRENDATARIO"**

  
**EMILIO FRANCISCO CHALITA KAIM**

**TESTIGO**

  
**LIC. JOSÉ DE JESÚS HIDALGO SÁNCHEZ**  
**DIRECTOR JURÍDICO MUNICIPAL**

**TESTIGO**

  
**LIC. IGNACIO JUÁREZ RAMÍREZ**  
**DIRECTOR DE LO JURÍDICO CONSULTIVO**

**MAPV\***

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "EMILIO FRANCISCO CHALITA KAIM.", de fecha 4 cuatro de septiembre de 2007 dos mil siete, el cual consta de 7 hojas válidas solo por su anverso.