



Dirección Jurídica Municipal
Dirección de lo Jurídico Consultivo
Area: CC
Oficio: DJM/DJCS/CC/184/2011
Exp. 141/04/Superficies

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, POR CONDUCTO DE SU AYUNTAMIENTO REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CIUDADANOS MTRO. JORGE ARISTOTELES SANDOVAL DIAZ, LIC. HECTOR PIZANO RAMOS, Y LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO MUNICIPAL, Y TESORERO MUNICIPAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL MUNICIPIO" QUE ES EL ARRENDADOR; Y POR LA OTRA PARTE "BANCO SANTANDER (MEXICO), SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, REPRESENTADA POR LOS CC. DAVID SALAMANCA ORDOÑEZ Y ALFONSO MEJIA COVARRUBIAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE 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 que a este acto comparecen, están facultados para suscribir el presente instrumento en los términos de los artículos 47, 48, 52, 64 y 67 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y artículos 3, 42 fracción III y 63 fracción IV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara.-----

I.3.- Es propietario del local sin número con superficie de 34.80 metros cuadrados ubicado a un costado de las oficinas que ocupa la Administración del Mercado Libertad ubicado en la confluencia de las calles Cabañas, Dionisio Rodríguez, Alfareros y Avenida Javier Mina, Col. San Juan de Dios de esta Ciudad de conformidad con el numeral 84 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.-----

I.4.- Sus representantes tienen su domicilio en el Edificio de la Presidencia Municipal, sito en la Avenida Hidalgo número 400, zona centro de esta Ciudad.-----

I.5.- La Dirección de ingresos mediante oficio número DI/1189/2011 de fecha 23 de febrero de 2011 dos mil once ha determinado la cantidad de \$11,110.00 (Once mil ciento diez pesos 00/100 m.n.), por concepto de renta mensual para el año 2011 dos mil once.---

II.- Declara el "ARRENDATARIO" que:-----

II.1.- Es una Sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 268.316 de fecha 19 de diecinueve de mayo de 1997, pasada ante la fe del Licenciada Georgina Schila Olivera González Notario número 207 del Distrito Federal.-----

II.2.- Mediante escritura pública número 70,725 de fecha 13 de diciembre de 2004, pasada ante la fe del Notario Público número 19 de la Ciudad de México, Licenciado

I a presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "BANCO SANTANDER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER", de fecha 4 cuatro de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 22 cláusulas en 5 hojas válidas solo por su anverso, imprimiéndose 3 tantos originales.



Miguel Alessio Robles, se realizo la fusión de "Banco Santander Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin, como sociedad fusionante y "Banca Serfin", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin; así como el cambio de denominación de la primera a "Banco Santander Serfin", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin; mediante escritura pública número 75.211 de fecha 31 de marzo de 2006 pasada ante la fe del Notario Público número 19 del distrito Federal Lic. Miguel Alessio Robles, en el cual se realizo el cambio de razón social de Banco Santander Serfin S.A. a Banco Santander Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander. Con fecha 10 de abril de 2008, en escritura pública número 80.610 otorgada por el Lic. Alfonso González Alonso, Notario 31, actuando como suplente en el protocolo de la notaria 19 de la Ciudad de México Distrito Federal, de la que es titular el Licenciado Miguel Alessio Robles, se realizo el cambio de denominación social de Banco Santander Serfin S.A. a Banco Santander Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander a Banco Santander (México) Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander.-----

ii 3.- Sus representantes que en este acto comparecen, David Salamanca Ordoñez y Alfonso Mejía Covarrubias, acreditan su personalidad de Apoderados Generales Para Administrar Bienes con la escrituras públicas números 73,345 y 71,788, respectivamente la primera de fecha 9 de agosto de 2005 y la segunda de fecha 14 de abril de 2005, ambas pasadas ante la fe del Notario Público 19 del distrito Federal Lic. Miguel Alessio Robles, teniendo su domicilio el primero en calle Francisco Márquez # 159 int. 4 Col. Condesa, Delegación Cuauhtemoc del Distrito Federal y el segundo en la calle Montes Apalaches # 66 Col. Independencia de esta Ciudad, identificándose el primero con credencial para votar con fotografía número 4551002347887 expedida por el Instituto Federal Electoral y el segundo con pasaporte mexicano número 08210041770 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.-----

ii 4.- A efecto de poder desempeñar sus actividades, manifiesta su interés en que se le arriende el local descrito en el punto i.3 de las declaraciones con el fin de destinarlo para institución bancaria.-----

ii 5.- Tiene su domicilio en la finca marcada con el número 1586 catorceavo piso en la Avenida Prolongación Américas en Zapopan, Jalisco.-----

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

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA.- EL OBJETO.- "EL MUNICIPIO" entrega a "EL ARRENDATARIO", el local sin número con superficie de 34.80 metros cuadrados localizado a un costado de las oficinas que ocupa la Administración del mercado Libertad ubicado en la confluencia de las calles, Dionisio Rodríguez, Alfareros, Cabañas y Avenida Javier Mina, Col. San Juan de Dios de esta Ciudad, para utilizarlo como sucursal de Institución Bancaria.-----

CLÁUSULA SEGUNDA.- VIGENCIA.- El término del arrendamiento será de 1 un año, surtiendo efectos retroactivos a partir del día 1º primero de enero del año 2011 dos mil once, feneciendo el día 31 treinta y uno de diciembre del año 2011 dos mil once.-----

CLÁUSULA TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN.- "EL ARRENDATARIO", recibe el local descrito en la cláusula primera del presente contrato, obligándose a pagar por concepto de renta la cantidad de \$11,110.00 (Once mil ciento diez pesos 00/100 m.n.) mensuales, cantidad 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

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "BANCO SANTANDER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER", de fecha 4 cuatro de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 22 cláusulas en 5 hojas válidas solo por su anverso, imprimiéndose 3 tantos originales.



los primeros diez días de cada mes, en caso de mora en el pago de las mensualidades, deberá pagar recargos y multas en los términos del numeral 52 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

CLÁUSULA CUARTA.- CRÉDITO FISCAL.- Tomando en cuenta que el pago pactado por el arrendamiento, es un ingreso previsto por la Ley de Ingresos vigente para esta Municipalidad, por tratarse de un producto de un bien municipal, "EL ARRENDATARIO" se somete de manera expresa a las disposiciones municipales aplicables en vigor y a las que en el futuro se expidan, así como al procedimiento económico-coactivo previsto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, en caso de incurrir en mora en el pago, sin perjuicio de proceder a declarar su rescisión por "EL MUNICIPIO" en razón del propio incumplimiento.

CLÁUSULA QUINTA.- PAGO DE SERVICIOS.- El pago de la energía eléctrica y el agua potable que se consuman en el inmueble arrendado, estará a cargo de "EL ARRENDATARIO" según estimación que al efecto haga la Comisión Federal de Electricidad y el Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado y, para lo cual el mismo se obliga a presentar los recibos en los que consten que está al corriente de dichos pagos, cuantas veces sea requerido por "EL MUNICIPIO".

CLÁUSULA SEXTA.- MODIFICACIONES.- "EL ARRENDATARIO", no podrá hacer variación alguna al inmueble, ni con el carácter de mejoras, sin el previo permiso por escrito de "EL MUNICIPIO" y todas las mejoras que se hicieren ya sean, útiles, necesarias o de ornato, quedarán a beneficio del inmueble y sin derecho "EL ARRENDATARIO".

CLÁUSULA SÉPTIMA.- PROHIBICIÓN DE CEDER.- Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" subarrendar, traspasar o ceder a terceros en cualquier forma el uso del bien arrendado o los derechos del presente contrato. Los subarrendos, traspasos o cesiones concertados en contravención de lo estipulado en esta cláusula, además de ser nulos e inoperantes respecto a "EL ARRENDATARIO" darán lugar a la rescisión del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA.- DESTINO DEL BIEN.- "EL ARRENDATARIO" queda obligado a darle al inmueble arrendado, el uso indicado en la cláusula primera del presente contrato, no pudiendo utilizarlo en forma diferente del señalado.

CLÁUSULA NOVENA.- CAUSAS DE RESCISIÓN.- 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, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA.- PRÓRROGA.- Si al concluir el término de duración del arrendamiento señalado en este contrato, "EL ARRENDATARIO", desea seguir utilizando la superficie arrendada deberá solicitarlo por escrito antes del día 15 quince de diciembre de 2011 dos mil once, si es autorizada su solicitud deberá comparecer a firmar nuevo contrato y hacer los pagos correspondientes, conforme a la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal del año 2012 dos mil doce para el Municipio de Guadalajara, Jalisco, dentro de los primeros 15 quince días del mes de enero del año 2012 dos mil doce.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD LABORAL .- 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,

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "BANCO SANTANDER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER", de fecha 4 cuatro de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 22 cláusulas en 5 hojas válidas solo por su anverso, imprimiéndose 3 tantos originales.



intermediario o responsable solidario, quedando a salvo de cualquier reclamación o indemnización que se llegue a causar por éste motivo -----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD CIVIL.- "EL ARRENDATARIO", durante el tiempo que dure la vigencia del arrendamiento, 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 actividades propias relacionadas con el objeto de éste instrumento, liberando a "EL MUNICIPIO" y manteniéndolo a salvo de cualquier reclamación al respecto.-----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a reintegrar el local arrendado en condiciones óptimas, conforme a los lineamientos y observaciones que se determinen en los dictámenes que en su oportunidad emitan las Dependencias competentes del Municipio.-----

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- TERMINACIÓN.- Las partes podrán dar por terminado el contrato mediante mutuo acuerdo por escrito.-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- GASTOS - Si "EL ARRENDATARIO" diere lugar a trámites judiciales, o a la intervención de Abogados aún en gestiones privadas, por falta de cumplimiento de este contrato, será responsable de las costas judiciales o extrajudiciales que se causen.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- RENUNCIAS.- "EL ARRENDATARIO", renuncia expresamente al derecho de preferencia que enuncia el Código Civil para el Estado de Jalisco en sus numerales 2025 y 2026, para efecto de que "EL MUNICIPIO", desee enajenar o arrendar a persona distinta del arrendatario el bien inmueble materia del contrato así como al derecho de prórroga establecido en el artículo 2051 del ordenamiento legal invocado en último término.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- LEYES APLICABLES.- En lo no previsto en el presente contrato, las partes se obligan a sujetarse a las disposiciones del Código Civil del Estado, 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.-----

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- DOMICILIOS.- "EL ARRENDATARIO", señala para recibir notificaciones el domicilio que se especifica en el punto II.5 de las declaraciones.---

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.- "EL ARRENDATARIO", podrá dar por terminado el presente contrato, dando aviso por escrito a la Dirección Jurídico de lo Consultivo con noventa días de anticipación, y acompañando los recibos correspondientes con los cuales acredite estar al corriente en el pago de la renta, energía eléctrica y demás servicios, a efecto de levantar acta circunstanciada y entregar las llaves del inmueble.-----

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- USO DE TITULOS EN LAS CLÁUSULAS.- Los títulos o encabezados utilizados en las cláusulas, incisos o apartados de este contrato se utilizarán únicamente para facilitar la lectura de las disposiciones y en nada afectan, restringen, limitan o amplían el alcance legal o contenido jurídico de las respectivas cláusulas.-----

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "BANCO SANTANDER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER", de fecha 4 cuatro de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 22 cláusulas en 5 hojas válidas solo por su anverso, imprimiéndose 3 tantos originales.



CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA NULIDAD CLÁUSULA.- Si alguna de las disposiciones contenidas en el presente contrato, llegará a declararse nula por alguna autoridad, tal situación no afectaría la validez y exigibilidad del resto de las disposiciones establecidas en este convenio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- TRIBUNALES COMPETENTES.- 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, renunciando a cualquier otro en razón de su domicilio.

El presente contrato de arrendamiento fue leído de conformidad por las partes y enterados de su contenido, consecuencias legales, y ciertos de que no existe error, dolo, mala fe, o cualquier otro vicio del consentimiento, lo firman ante dos testigos el día 4 cuatro de marzo de 2011 dos mil once

POR "EL MUNICIPIO"

MTRO. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DÍAZ
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. HÉCTOR PIZANO RAMOS
SINDICO MUNICIPAL

LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE
TESORERO MUNICIPAL

"EL ARRENDATARIO"

BANCO SANTANDER (MEXICO), SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER POR CONDUCTO DE DAVID SALAMANCA ORDOÑEZ Y ALFONSO MEJÍA COVARRUBIAS

TESTIGO

LIC. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ÁGUILERA
DIRECTOR JURÍDICO MUNICIPAL

TESTIGO

GABRIELA DE ANDA ENRÍGUE
DIRECTORA DE LO JURIDICO CONSULTIVO

Contratos-Concesiones

~~MAR*G*J*BB*MAPV*~~

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "BANCO SANTANDER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER", de fecha 4 cuatro de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 22 cláusulas en 5 hojas validas solo por su anverso, imprimiendose 3 tantos originales.