



DIRECCIÓN DE LO JURÍDICO CONSULTIVO

Dirección Jurídica Municipal  
Dirección de lo Jurídico Consultivo  
Área: CC  
Oficio: DJM/DJCS/GC/183/2011  
Exp. 21/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 MTR. JORGE ARISTOTELES SANDOVAL DIAZ, LIC. HECTOR PIZANO RAMOS, Y LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO MUNICIPAL, Y TESORERO MUNICIPAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL MUNICIPIO" QUE ES EL ARRENDADOR; Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA JURIDICA DENOMINADA "INDUSTRIALIZADORA DE MANTECAS, S.A. DE C.V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. FERNANDO PEREZ MORETT, ADMINISTRADOR GENERAL UNICO, A QUIEN SE DENOMINARA "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 de la vía pública, denominada calle Limón de la Col. del Fresno en el Sector Juárez de esta ciudad, entre la calle Chabacano y la Av. Inglaterra (o los patios del Ferrocarril), concretamente de la superficie de 1,953.00 m2, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 fracción I inciso a) numeral 2, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.-----

I. 4.- El tramo de la referida calle en el punto anterior carece de tránsito vehicular, dado que cierra con los patios del ferrocarril, y constituye un refugio de pandilleros y malvivientes, que ocasiona serios problemas de seguridad, así como de insalubridad debido a la basura que se acumula.-----

I. 5.- Sus representantes que a éste acto comparecen tienen su domicilio en Palacio Municipal, sito en la Avenida Hidalgo #400 zona centro, de esta Ciudad.-----

I.-6.-La Dirección de Ingresos mediante oficio DI/1191/2011, de fecha de 23 de febrero de 2011, ha determinado por concepto de renta mensual para el año 2011, la cantidad de \$15,100.00 (Quince mil cien pesos 00/100 m.n.).-----

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

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "INDUSTRIALIZADORA DE MANTECAS S.A. DE C.V.", de fecha 2 dos de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 5 hojas válidas solo por su anverso.

Hidalgo 400, Centro Histórico,  
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco  
Tel. 3837 4400, Ext. 4559  
www.guadalajara.gob.mx

II. 1.- En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la empresa "GRASAS VEGETALES S.A. DE C.V.", misma que consta en escritura pública número 71,544 de fecha 31 de julio del año 2003 dos mil tres, pasada ante la fe del Notario Público número 125 de esta Municipalidad Licenciado Jorge Villa Flores, se aprobó la escisión parcial de GRASAS VEGETALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aportando en bloque, parte de su activo, pasivo y capital a la empresa INDUSTRIALIZADORA DE MANTECAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, escritura que se encuentra registrada bajo inscripción número 66, libro 18, sección 3, de la oficina primera, bajo documentos generales 72 en la Dirección del Registro Público de Comercio.--

II. 2.- En escritura pública número 1,828 otorgada en esta Ciudad, con fecha 9 de septiembre de 1987, ante la fe del Licenciado José de Jesús Bailón Cabrera, se constituyó la sociedad mercantil denominada "IDEAS Y SOLUCIONES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual mediante acta de asamblea general extraordinaria de accionistas protocolizada en escritura pública número 62,394 de fecha 7 siete de agosto de 1998 mil novecientos noventa y ocho, ante la fe del Licenciado Jorge Villa Flores, Notario Público Suplente Asociado al titular de la Notaria Pública número 24 de esta Municipalidad Licenciado Jaime Martínez Gallardo, se acordó el cambio de denominación de la sociedad, adoptando la actual con la cual comparece.-----

II. 3.- Su Representante Legal Fernando Pérez Morett, manifiesta ser mexicano, mayor de edad, Ingeniero, casado, con domicilio en la calle Bojada de las Águilas # 1350 Col. Lomas del Valle de Zapopan, Jalisco, acreditando el carácter de Administrador General Único, con la escritura pública número 549, otorgada ante la fe del Notario Público número 107 región 6 de esta Municipalidad Licenciado Miguel González Álvarez, con fecha 29 veintinueve de julio de 2004 dos mil cuatro, identificándose con pasaporte mexicano número G03208207 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.-----

II. 4.- Reconoce expresamente la personalidad de los representantes del Municipio que comparecen al presente contrato.-----

II. 5.- Tiene su domicilio en la finca marcada con el número 1139 de la calle Limón de la Colonia el Fresno de esta Ciudad.-----

En virtud de las declaraciones señaladas las partes se sujetan a las siguientes:--

#### CLAUSULAS:

**CLÁUSULA PRIMERA.- EL OBJETO .-** "EL MUNICIPIO" otorga en arrendamiento para uso exclusivo a "EL ARRENDATARIO" la superficie de 1,953.00 metros cuadrados, para ser utilizada como estacionamiento en batería, correspondiente a la acera oriente de la calle Limón entre la calle Chabacano y la Avenida Inglaterra y que hace cerrada en los Patios del Ferrocarril.-----

**CLÁUSULA SEGUNDA.- DESTINO DEL BIEN.-** "EL ARRENDATARIO" recibe en tal concepto, la superficie descrita en la cláusula anterior misma que se encuentra debidamente pavimentada y cuenta con banquetas, para uso exclusivo y gratuito como estacionamiento en batería para funcionarios y clientes de la misma.-----

**CLÁUSULA TERCERA.- DURACIÓN.-** El término del arrendamiento es de 1 un año, con efectos retroactivos a partir del 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.--

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "INDUSTRIALIZADORA DE MANTECAS S.A. DE C.V.", de fecha 2 dos de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 5

**CLÁUSULA CUARTA.- CONTRAPRESTACION.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL MUNICIPIO" por concepto de renta la cantidad líquida y en dinero de \$15,100.00 (Quince mil cien pesos 00/100 m.n.) mensuales, misma que deberá enterar en la Tesorería Municipal ubicada en la calle Miguel Blanco # 901 de este Municipio, en forma adelantada dentro de los primeros 10 días de cada mes, de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Ingresos vigente para esta Municipalidad, en caso de mora, pagará los recargos y demás consecuencias legales, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.-----

**CLÁUSULA QUINTA.- CRÉDITO FISCAL.-** Tomando en cuenta que el pago pactado por el arrendamiento, es un ingreso previsto por la Ley de Ingresos "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 SEXTA.- PAGO DE SERVICIOS.-** El pagos de los servicios, como pueden ser el de energía eléctrica, agua potable, línea telefónica, etc., y los cuales se expresan de manera enunciativa más no limitativa, estarán a cargo de "EL ARRENDATARIO", según estimación que al efecto haga la Comisión Federal de Electricidad, el Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado y/o la empresa telefónica que preste ese servicio, obligándose a presentar los recibos en los que conste que está al corriente de dichos pagos, cuantas veces sea requerido por "EL MUNICIPIO".-----

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga a reintegrar la superficie arrendada 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 OCTAVA.- MODIFICACIONES.-** "EL MUNICIPIO", tendrá en todo tiempo la facultad de obligar a "EL ARRENDATARIO", que haga las modificaciones que estime convenientes al inmueble arrendado así como ordenar sin más trámite el retiro del portón que delimita el área arrendada cuando lo estime necesario, mediante comunicación que con 10 diez días de anticipación por escrito se le realizará, sin que éste último 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 de retiro o demolición por cuenta de "EL ARRENDATARIO".-----

**CLÁUSULA NOVENA.- PROHIBICIÓN DE TRASPASAR DERECHOS.-** Queda prohibido al "ARRENDATARIO", subarrendar, traspasar o ceder en cualquier forma el uso del inmueble arrendado o los derechos del presente contrato, sin previa autorización por escrito del Ayuntamiento, los subarriendos, traspasos o cesiones concertados en contravención de lo estipulado en ésta cláusula, además de ser nulos e inoperantes respecto a "EL ARRENDATARIO" darán lugar a la rescisión del presente contrato.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA.- PRÓRROGA.-** Si al concluir el término de duración del arrendamiento, "EL ARRENDATARIO", desea seguir utilizando la superficie arrendada, deberá solicitarlo por escrito antes del día 15 de diciembre del año 2011, en caso de que no se presente o sea rechazada la misma, el contrato se dará por terminado en la fecha de vencimiento, obligándose el arrendatario a

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "INDUSTRIALIZADORA DE MANTECAS S.A. DE C.V.", de fecha 2 dos de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 5 hojas válidas solo por su anverso.

desocupar el inmueble, en caso de que sea autorizada deberá comparecer a firmar nuevo contrato y hacer los pagos correspondientes conforme a la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal del año 2011, dentro de los primeros 15 días del mes de enero del año 2012, en caso contrario se entenderá que no tiene interés en seguirlo arrendando y se dará por terminado el arrendamiento en forma definitiva en la fecha del vencimiento del presente contrato. -----

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- MANTENIMIENTO.- "EL ARRENDATARIO",** se obliga a conservar limpio y en buen estado la superficie arrendada, cuyos gastos correrán por su cuenta.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN.-** Las partes, en cualquier tiempo, podrán dar por terminado el contrato, mediante mutuo acuerdo por escrito.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- LEYES APLICABLES.-** Conviene las partes en sujetarse en todo lo no previsto en el presente contrato, a las disposiciones del Código Civil del Estado de Jalisco, Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, así como la Ley de Ingresos vigente para el Municipio de Guadalajara y a las demás disposiciones legales y Reglamentos aplicables a la materia.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- RESPONSABILIDAD LABORAL.-** Para efecto de cualquier conflicto de carácter laboral suscitado entre "EL ARRENDATARIO" con sus trabajadores o 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.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- RESPONSABILIDAD CIVIL.- "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 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 contrato, liberando a "EL MUNICIPIO" y manteniéndolo a salvo de cualquier reclamación al respecto.-----

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- CAUSALES 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 OCTAVA.- 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

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "INDUSTRIALIZADORA DE MANTECAS S.A. DE C.V.", de fecha 2 dos de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 5 hojas válidas solo por su anverso.

MUNICIPIO", desee enajenar o arrendar a persona distinta del arrendatario el bien inmueble materia del contrato, así como al derecho de prórroga que se establece en el artículo 2051 del Código Civil para el Estado de Jalisco.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- VERIFICACIÓN.-** "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.-----

**CLÁUSULA VIGÉSIMA.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.-** "EL ARRENDATARIO", señala para recibir notificaciones el domicilio que se especifica en el punto II. 5 de sus declaraciones.-----

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- TRIBUNALES COMPETENTES.-** Para el caso de que exista 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.-----

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 2 dos de marzo del año 2011 dos mil once.-----

POR "EL MUNICIPIO"



MTRO. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DÍAZ  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL



LIC. HÉCTOR LIZANO RAMOS  
SINDICO MUNICIPAL




LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE  
TESORERO MUNICIPAL

"EL ARRENDATARIO"

"INDUSTRIALIZADORA DE MANTECAS, S.A. DE C.V."  
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL  
C. FERNANDO PEREZ MORETT,

TESTIGO



LIC. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ AGUILERA  
DIRECTOR JURÍDICO MUNICIPAL

TESTIGO



GABRIELA DE ANDA ENRIGUE  
DIRECTORA DE LO JURÍDICO CONSULTIVO

Contratos-Concesiones  
MEX-0000-MAPV-claus.

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "INDUSTRIALIZADORA DE MANTECAS S.A. DE C.V.", de fecha 2 dos de marzo de 2011 dos mil once, el cual consta de 5 hojas válidas solo por su anverso.

Hidalgo 400, Centro Histórico,  
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco  
Tel. 3637 4400, Ext. 4559  
www.guadalajara.gob.mx