



Administración e
Innovación Gubernamental



Guadalajara, Jalisco; a 22 de Marzo de 2016

UP/142/2016

ARANZAZU MENDEZ GONZALEZ
DIRECCIÓN DE TRANSPARENCIA Y BUENAS PRÁCTICAS
PRESENTE

Por medio del presente y con un cordial saludo, en complemento del oficio UP/140/2016 en el que le comunicamos de acuerdo a la información proporcionada por el Jurídico Consultivo en su oficio DJM/DJCS/CC/329/2016 sólo existe un contrato de arrendamiento vigente , comunico a Usted que nos encontramos en un proceso de revisión de la situación de los bienes inmuebles de propiedad municipal a fin de determinar si existen algunos otros inmuebles en esta situación y poder realizar las regularizaciones necesarias e informar lo necesario.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

Atentamente

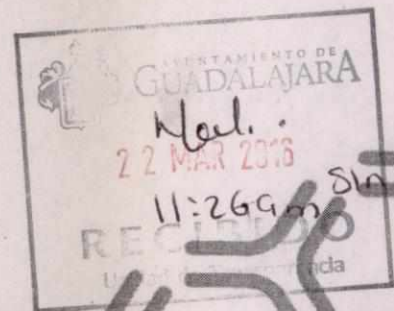
“Guadalajara: Gobierno Abierto”.



Gobierno de
Guadalajara

Unidad de Bienes Patrimoniales
Dirección de Administración

P. A. Laura Ivonne Leal Aguilar
LIC. RAYMUNDO ANDRADE BELTRAN
JEFE DE LA UNIDAD DE PATRIMONIO



C.c.p.
Archivo

RAB/LGTP
Av. Hidalgo #400
Zona Centro, Guadalajara,
Jalisco, México.
(33) 3837-4400



Administración e
Innovación Gubernamental



Gobierno de
Guadalajara

Guadalajara, Jalisco; a 18 de Marzo de 2016

UP/140/2016

ARANZAZU MENDEZ GONZALEZ
DIRECCIÓN DE TRANSPARENCIA Y BUENAS PRÁCTICAS
P R E S E N T E

Por medio del presente y con un cordial saludo, remito a Usted copia simple de un contrato de arrendamiento el cual de acuerdo a la información proporcionada por el Jurídico Consultivo en su oficio DJM/DJCS/CC/329/2016 Expediente 350/09/SUPERFICIES es el único vigente en lo que va de la administración celebrado por el Municipio de Guadalajara representado por el Presidente Municipal, Síndico y Tesorero Municipal con la sociedad mercantil promotora Larba S.A. de C.V., representada por el LIC. JOSÉ GERARDO LEON ORTIZ.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

Atentamente

“Guadalajara: Gobierno Abierto”.



Gobierno de
Guadalajara

Unidad de Bienes Patrimoniales
Dirección de Administración

LIC. RAYMUNDO ANDRADE BELTRAN
JEFE DE LA UNIDAD DE PATRIMONIO

C.c.p.
Archivo



RAB/LGTP
Av. Hidalgo #400
Zona Centro, Guadalajara,
Jalisco, México.
(33) 3837-4400

Sindicatura.
Dirección Jurídica Municipal
Dirección de lo Jurídico Consultivo
Área: CC
Expediente: 350/09//Superficies.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CIUDADANOS ING. ENRIQUE ALFARO RAMIREZ, LIC. ANNA BÁRBARA CASILLAS GARCÍA y C.P.C. JUAN PARTIDA MORALES, 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 PROMOTORA LARBA, S.A DE C.V., REPRESENTADO POR SU APODERADO GENERAL, SEÑOR JOSÉ GERARDO LEÓN GARRIZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA COMO EL "ARRENDATARIO"; BAJO LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES:

- 1.- Declara el "MUNICIPIO" que: _____
- 1.1.- 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, 3 y 6 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. _____
- 1.2.- Sus representantes que a este acto comparecen, están facultados para suscribir el presente instrumento en los términos de los artículos 47, 48, 52, 64, 66, 67 y 69 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y artículos 3, 6, 42 fracción IV, y 66 fracción III del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara. _____
- 1.3.- Es propietario del inmueble ubicado con el número 451 cuatrocientos cincuenta y uno de la Avenida Juárez, esquina con Calle Ocampo en la zona centro de la Ciudad, el cual consta de 2,279 m2 dos mil doscientos setenta y nueve metros cuadrados acreditando la titularidad con la escritura pública 11,582 once mil quinientos ochenta y dos de fecha 31 treinta y uno de Mayo del 2000 dos mil, pasada ante el Notario Público número 72 setenta y dos de Guadalajara, Licenciado Luis Guerrero Campos. Con Cédula de Registro Municipal 1,954 mil novecientos cincuenta y cuatro. _____

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

1.5.- En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento que se celebró con fecha 22 de Junio del 2015 dos mil quince, se emitió el Decreto Municipal número D 100/24/2015 correspondiente a la Iniciativa del Síndico para renovar el Contrato de Arrendamiento de una fracción de 351.87 m2 trescientos cincuenta y un punto ochenta y siete metros cuadrados del inmueble descrito en la Declaración 1.3 anterior, Contrato que fue autorizado originariamente con Decreto Municipal D 91/29/09 de Sesión Ordinaria de fecha 20 veinte de Agosto del 2009 dos mil nueve._____

2.- Declara el "ARRENDATARIO" que:_____

2.1.- Que es una empresa constituida legalmente mediante escritura pública número 1,901 mil novecientos uno de fecha 28 veintiocho de Agosto del 2009 dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Bosco Covarrubias Gómez, Notario Público número 127 ciento veintisiete de esta Municipalidad, con Folio Mercantil 50226-1._____

2.2.- Que mediante escritura pública número 3,061 tres mil sesenta y uno de fecha 23 veintitrés de Enero del 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Juan Bosco Covarrubias Gómez, Notario Público número 127 ciento veintisiete de esta Municipalidad, con Folio Mercantil 50226-1, se hizo constar una Acta de Asamblea Extraordinaria, donde se nombró Apoderado General del señor José Gerardo León Garriz._____

2.3.- Que tiene su domicilio en el mismo inmueble que se arrenda en este momento._____

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

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- EL OBJETO.- El "MUNICIPIO" entrega a él "ARRENDATARIO", una Fracción de 351.87 m2 trescientos cincuenta y un punto ochenta y siete metros cuadrados del inmueble ubicado con el número 451 cuatrocientos cincuenta y uno de la Avenida Juárez, esquina con Calle Ocampo en la zona centro de la Ciudad, en los términos de los artículo 84 ochenta y cuatro fracción I primera y 94 noventa y cuatro fracción VII séptima de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

J.P.

SEGUNDA.- VIGENCIA.- El presente contrato tendrá vigencia con efectos retroactivos del 1º primero de Octubre del 2014 dos mil catorce hasta el día 30 treinta de Septiembre de 2019 dos mil diecinueve.

TERCERA.- CONTRAPRESTACION.- El "ARRENDATARIO", recibe el espacio público municipal descrito en el presente contrato, obligándose a pagar por concepto de renta mensual la cantidad de \$13,500.00 (TRECE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por el año 2014 dos mil catorce, y sufrirá incrementos conforme el Índice de Precios y Cotizaciones al Consumidor, teniendo los efectos retroactivos correspondientes. Cantidades que deberá pagar 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, 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.

CUARTA.- Para el efecto de garantizar el pago de posibles daños y perjuicios a la superficie arrendada, así como para garantizar el pago de adeudos al Ayuntamiento por la omisión de los pagos mensuales por el arrendamiento, "EL ARRENDATARIO" se obliga a otorgar, una fianza por un monto igual al pago anual de rentas, fianza que deberá exhibir en la Tesorería Municipal, dentro de los siguientes 30 treinta días siguientes a la suscripción del presente contrato, en caso de que al vencimiento o terminación de este último, la arrendataria se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato, dicha fianza le será devuelta por la Tesorería Municipal, lo anterior atento a lo previsto por el artículo 47 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

QUINTA.- El "ARRENDATARIO" se obliga a realizar el equipamiento indispensable para la operación de la cafetería y galería de arte, con recursos propios, bajo los lineamientos que para ello determine "EL MUNICIPIO", a través de la dependencia municipal competente.

SEXTA.- El "ARRENDATARIO", se obliga a llevar a cabo mensualmente previa aprobación de la Dirección encargada de Cultura y bajo su supervisión 2 dos eventos culturales en el Foro del Laboratorio de Arte Variedades LARVA al que se ingresa por la calle Ocampo, con el objetivo de ser un espacio sólido que acerque las manifestaciones artísticas actuales a distintos tipos de públicos, dichos eventos serán a costa del ARRENDATARIO.

SEPTIMA.- EL "ARRENDATARIO", se compromete a administrar la galería de arte totalmente a su costa y garantizar para dicha galería los criterios de gratuidad, accesibilidad y calidad.

OCTAVA.- Se obliga EL ARRENDATARIO, a respetar el horario que tiene establecido el Laboratorio de Arte Variedades LARVA que es de 6:00 a 24:00 horas.

NOVENA.- EL ARRENDATARIO, deberá coadyuvar en la instalación y mantenimiento de la biblioteca localizada en el mismo bien inmueble y que forma parte de Laboratorio de Arte Variedades.

Asimismo **EL ARRENDATARIO**, deberá realizar por su cuenta y costa, y bajo la supervisión de las Secretarías de Obras Públicas y Cultura, las adecuaciones y modificaciones necesarias, a fin de separar acústicamente la biblioteca del Laboratorio de Arte Variedades LARVA del Café Benito, Sala Juárez, dentro de los siguientes 60 sesenta días posteriores a la publicación del decreto municipal del que se deriva el presente contrato

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

DECIMA PRIMERA.- REINTEGRAR.- El **"ARRENDATARIO"**, se obliga a reintegrar el inmueble 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"**.

DECIMA SEGUNDA.- LIMPIEZA AL INMUEBLE.- El **"ARRENDATARIO"**, se obliga a mantener limpio el inmueble arrendado, así como sus accesorios, los cuales correrán por cuenta del mismo.

DECIMA TERCERA.- DESTINO DEL BIEN.- El **"ARRENDATARIO"** queda obligado a darle al inmueble arrendado, para la prestación de servicios de cafetería y galería de arte, no pudiendo utilizarlo en forma diferente del señalado, obligándose a sacar los permisos y licencias, Municipales, Estatales y Federales que se requieran.

DECIMA CUARTA.- MODIFICACIONES AL INMUEBLE.- El **"ARRENDATARIO"**, no podrá hacer variación alguna al inmueble, ni con el carácter de mejoras, sin el previo permiso por escrito del **"MUNICIPIO"** y todas las mejoras que se hicieren ya sean, útiles, necesarias o de ornato, quedarán a beneficio del inmueble y sin derecho a el **"ARRENDATARIO"**. No obstante lo anterior, el **ARRENDATARIO** deberá realizar por su cuenta y costa y bajo la supervisión de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Cultura del Municipio de Guadalajara, las adecuaciones y modificaciones, necesarias a fin de separar acústicamente la biblioteca del Laboratorio de Arte Variedades Larba del Café Benito, Sala Juárez, dentro de los 60 sesenta días naturales posteriores a la publicación del Decreto Municipal, que da origen al presente.

DECIMA QUINTA.- TRANSMISIÓN DE DERECHOS.- En caso de que "EL ARRENTARIO" quiera traspasar o ceder los derechos de su Local, tendrá que solicitar la autorización el Municipio de Guadalajara.

DÉCIMA SEXTA .- PRÓRROGA.- Si al concluir el término de duración del arrendamiento señalado en este contrato, el "ARRENTATARIO", desea seguir utilizando la superficie arrendada, deberá solicitarlo por escrito antes del día 15 quince de Septiembre de 2019 dos mil diecinueve, en caso de que se le otorgue deberá de comparecer a firmar nuevo contrato, 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.

DÉCIMA SEPTIMA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN.- EL "MUNICIPIO", podrá dar por TERMINADO el presente contrato, cuando el "ARRENTATARIO" incurra en alguna de las siguientes causas:

- a) Por incumplimiento violar cualquiera de las cláusulas del presente Contrato; teniendo esto el carácter de pacto comisorio expreso
- b) Por incumplimiento violación de los Reglamentos y disposiciones municipales;
- c) Por incumplir en el pago de incurrir en mora de 2 dos o más contraprestación mensuales consecutivas.
- d) Cuando sea requerido por el "MUNICIPIO", notificándose por escrito a él "ARRENTATARIO" con 15 quince días de anticipación
- e) Por causas de utilidad publica.
- f) Por situaciones de emergencia o plenamente justificadas a juicio del "MUNICIPIO".

Para que opere la rescisión y se ordene la desocupación inclusive, se notificará a el "ARRENTATARIO" que ha incurrido en una causal de terminación, 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.

Asimismo, en caso de no pago de contraprestación, se ejercitará el Procedimiento Administrativo de Ejecución, previsto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

[Handwritten signature]

DECIMA OCTAVA.- El presente contrato será revisado anualmente por el "MUNICIPIO" a fin de corroborar que el "ARRENDATARIO" ha cumplido con las obligaciones contraídas en el mismo, y si a juicio del "MUNICIPIO", no se satisfacen sus requerimientos, tendrá la facultad de rescindir el mismo, en cualquier momento.

DECIMA NOVENA.- El ARRENDATARIO, podrá dar por terminado el presente contrato, dando aviso por escrito a la Dirección Jurídica Municipal con 90 días de anticipación, y acompañando los recibos correspondientes de pago de arrendamiento, a efecto de levantar acta circunstanciada y que el "MUNICIPIO", este conforme con las condiciones en que se encuentre el inmueble materia del contrato.

VIGESIMA .- 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 PRIMERA.- " EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente al derecho de prórroga que se establece en el artículo 2051 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

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

VIGESIMA TERCERA.- 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.

VIGESIMA CUARTA.- DOMICILIOS.- Ambas partes señalan como domicilios para recibir notificaciones los correspondientes a sus declaraciones.

VIGESTIMA QUINTA.- USO DE TÍTULOS 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 sus disposiciones, y en nada afectan, restringen, limitan o amplían el alcance legal o contenido jurídico de las respectivas cláusulas.

J.P.M.

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

VIGESIMA SEPTIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Conviene las partes en sujetarse en todo lo no previsto en el presente contrato en la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, Reglamento del Acto y del Procedimiento Administrativo del Municipio de Guadalajara, Reglamento del Acto y del Funcionamiento de Giros Comerciales, Industriales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalajara y a las demás disposiciones legales y reglamentos aplicables a la materia. Cabe hacer la aclaración que el presente contrato "NO" es un contrato civil y mucho menos mercantil, es un "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO".

Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento Administrativo, que consta de 8 fojas útiles y enteradas las partes de su contenido, consecuencias legales, cierto de que no existe dolo, mala fe, mala intención, error o cualquier otro vicio de consentimiento, manifiestan su conformidad ante la presencia de los testigos asistenciales el día 15 quince de octubre del 2015 dos mil quince. —

FIRMAS:

"MUNICIPIO"

ING. ENRIQUE ALFARO RAMIREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL.

LIC. ANNA BÁRBARA CASILLAS GARCÍA
SINDICO MUNICIPAL.

C.P.C. JUAN PARTIDA MORALES
TESORERO MUNICIPAL.

“ARRENDATARIO”

PROMOTORA LARBA, S.A. DE C.V.
C. JOSÉ GERARDO LEÓN GARRIZ.

TESTIGO:

MTRO. ENRIQUE FLORES DOMÍNGUEZ
DIRECTOR DE LO JURIDICO MUNICIPAL.

TESTIGO:

MTRA. MARIA ABRIL ORTIZ GÓMEZ
DIRECTOR DE LO JURÍDICO
CONSULTIVO.

La presente foja útil es parte del Contrato de Arrendamiento Administrativo, que celebran, por una parte el Municipio de Guadalajara que es el “ARRENDADOR”; y por la otra parte Laboratorio Larba, S.A. de C.V., quien es el “ARRENDATARIO” que consta de 8 fojas útiles, el día 15 quince de octubre del 2015 dos mil quince.