



## DIRECCIÓN DE LO JURÍDICO CONSULTIVO

Dirección Jurídica Municipal  
Dirección de lo Jurídico Consultivo  
Área: CC  
Oficio: DJM/DJCS/CC/1576/2011  
Exp.: 4/Pasaje Morelos

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, POR CONDUCTO DE SU AYUNTAMIENTO REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CC. LIC. JORGE ARISTOTELES SANDOVAL DÍAZ, LIC. HÉCTOR PIZANO RAMOS, Y EL LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO, Y TESORERO MUNICIPAL, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL MUNICIPIO" QUE ES EL ARRENDADOR; Y POR LA OTRA PARTE PEDRO CHAVEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO; QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE 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 mercado Municipal de primera categoría denominado "Pasaje Morelos" localizado en el subterráneo en la plaza Guadalajara, ubicada entre en las Avenidas Hidalgo, Alcalde y las calles Pedro Loza y Morelos con superficie aproximada de 864.00 M2, misma que forma parte del patrimonio Municipal, de conformidad con los artículos 82, 84 fracción I inciso b y 94 fracción IV, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

I.4 Con fundamento en el artículo 115 fracción III inciso D de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 73 y 79 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco. "**EL MUNICIPIO**" otorga en arrendamiento el servicio de mercados.

I.5.- Con motivo de la reubicación de los locatarios de los Pasajes Subterráneos de Av. Juárez y calle Colón y Av. Juárez y Av. 16 de Septiembre, se edificó en una parte del subterráneo de la "Plaza Guadalajara" el mercado PASAJE MORELOS en el cual se construyeron 92 locales con la aportación del 50% por parte del Municipio y el otro 50% por los locatarios para lo cual a éstos se les otorgó un crédito por parte de la Institución Bancaria BNC (BANCO NACIONAL DE COMERCIO INTERIOR).

I.6.- Sus representantes tienen su domicilio en el edificio de la Presidencia Municipal, sito en la Avenida Hidalgo #400 zona centro de esta Ciudad.

I.7.- Conforme al artículo 74 fracción I inciso B numeral 1 de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el Ejercicio fiscal 2010 y al artículo 70 fracción I inciso B numeral 1 de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco para el Ejercicio fiscal 2011, le corresponde la cantidad de \$124.61 (Ciento veinticuatro pesos 61/100 m.n.) y la cantidad de \$130.41 (Ciento treinta pesos 41/100 m.n.), por concepto de renta mensual para el año 2010 y 2011, respectivamente.

I.8.- Entrega en perfecto estado de uso y funcionamiento el local materia del arrendamiento, así como las áreas de uso común.

II.- Declara "**EL ARRENDATARIO**" que:

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "PEDRO CHAVEZ", de fecha 3 tres de octubre de 2011 dos mil once, el cual consta de 24 cláusulas en 4 hojas válidas solo por su anverso, imprimiéndose en 3 tantos originales.  
Hidalgo 400, Centro Histórico,  
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco  
Tel. 3837 4400, Ext. 4559  
[www.guadalajara.gob.mx](http://www.guadalajara.gob.mx)

II.1.- Solicita en arrendamiento el local número 4 con superficie de 3.22 metros cuadrados, el cual destinará para la explotación del giro de REFRESQUERIA Y LONCHERIA.

II.2.- Recibe el local en buen estado de uso, comprometiéndose a mantenerlo abierto al público durante las horas que establece la Reglamentación respectiva, así como a conservarlo en las mismas condiciones en que se le entregó.

II.3.- Tiene su domicilio en [REDACTED] identificándose con credencial para votar número [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral.

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

**C L A U S U L A S :**

**CLÁUSULA PRIMERA.- EL OBJETO.-** "EL MUNICIPIO" entrega en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el local número 4 del mercado Municipal PASAJE MORELOS, con una superficie de 3.22 metros cuadrados, a fin de destinarlo para el uso comercial descrito en la declaración II. 1.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- DURACIÓN.-** El término del arrendamiento será por 2 dos años, empezando a surtir sus efectos retroactivos el día 1º, primero de enero del año 2010 dos mil diez y fenecerá el día 31 treinta y uno de diciembre del año 2011 dos mil once.

**CLÁUSULA TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL MUNICIPIO", por concepto de renta mensual para el año 2010 dos mil diez, la cantidad líquida y en dinero de \$124 61 (Ciento veinticuatro pesos 61/100 m.n.) y para el año 2011 la cantidad de \$130.41 (Ciento treinta pesos 41/100 m.n.), mensuales, mismas que deberá de enterar en la Tesorería Municipal por conducto del Departamento de Ingresos Municipales zona Minerva ubicado en la calle Hospital número 50-Z del sector Hidalgo de esta Ciudad, dentro de los primeros 12 doce días de cada mes al que corresponda la renta o el día hábil siguiente, 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.- PERMISOS.-** "EL ARRENDATARIO", se obliga a obtener para el legal funcionamiento de giro: licencia Municipal para el año 2011 dos mil once, expedida por la Dirección de Padrón y Licencias, así como los permisos y autorización emitidos por las dependencias y Autoridades correspondientes, tales como: La Secretaría de Salubridad, Dirección del Medio Ambiente y Ecología, Dirección de Inspección y Vigilancia y Departamento de Mercados.

**CLÁUSULA QUINTA.- SERVICIOS DEL MUNICIPIO .-** "EL MUNICIPIO", prestará los servicios de vigilancia y mantenimiento en el local arrendado, motivo por el cual proporcionará 1 un velador y 2 dos mozos para llevar a cabo estas actividades dentro del citado mercado, así mismo se obliga a dar el mantenimiento general de pintura, bombas extractoras de aguas negras y bombas auxiliares.

**CLÁUSULA SEXTA.- PAGO DE SERVICIOS.-** El pago de los servicios de energía eléctrica y agua potable, que se consuman estarán a cargo de "EL ARRENDATARIO" según estimación que al efecto hagan las dependencias correspondientes, 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.- HORARIO.-** "EL ARRENDATARIO", se obliga a mantener el local abierto al público durante las horas de labores que para tal efecto establezca el Departamento de Mercados.

**CLÁUSULA OCTAVA.- ENTREGA DEL BIEN.-** "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 NOVENA.- PROHIBICION DE CAMBIO DE GIRO.-** "EL ARRENDATARIO", se obliga a respetar el giro y/o actividad que venía desarrollando en el local arrendado, quedando prohibido el cambio de giro por parte del locatario, y en caso de que el locatario desee cambiar de giro deberá de presentar solicitud por escrito en la Dirección Jurídica Municipal, a efecto de que se recabe el dictamen de factibilidad de la Dirección de Padrón y Licencias de "EL MUNICIPIO".

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "PEDRO CHAVEZ", de fecha 3 tres de octubre de 2011 dos mil once, el cual consta de 24 cláusulas en 4 hojas válidas solo por su anverso, imprimiéndose en 3 tantos originales.

Hidalgo 400, Centro Histórico,  
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco  
Tel. 3837 4400, Ext. 4559  
[www.guadalajara.gob.mx](http://www.guadalajara.gob.mx)

**CLÁUSULA DÉCIMA.- DESTINO DEL BIEN.- "EL ARRENDATARIO"**, se obliga a darle al local arrendado el uso indicado en el punto II.1 de las declaraciones, no pudiendo utilizarlo en forma diferente del señalado en el presente contrato.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- MEDIDAS DE HIGIENE.- "EL ARRENDATARIO"**, se obliga a mantener limpio y en buen estado el local arrendado, así como sus accesorios y superficies de uso común, los cuales correrán por cuenta del mismo.

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA.- PRÓRROGA.-** Si al concluir el término de duración del arrendamiento señalado en este contrato, **"EL ARRENDATARIO"**, desea seguir utilizando el local arrendado, deberá solicitarlo hasta antes del día 15 quince de diciembre del año 2011 dos mil once, en caso de que se le otorgue deberá de comparecer a firmar nuevo contrato y hacer los pagos correspondientes dentro de los primeros 15 quince días del mes de enero del año 2012 dos mil doce, 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 TERCERA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.- "EL MUNICIPIO"**, podrá rescindir el presente contrato, cuando **"EL ARRENDATARIO"** incurra en alguna de las siguientes causas: a) Por violar cualquiera de las cláusulas del presente contrato; b) Por violación de los reglamentos y disposiciones municipales; c) Por incurrir en mora en el pago de las tarifas estipuladas. d) Cuando sea requerido por el Municipio, notificándose por escrito al arrendatario con 15 quince días de anticipación, por ser un bien del dominio público, teniendo esta cláusula el carácter de pacto comisorio expreso, por lo que para que opere la rescisión y se ordene la desocupación bastará la sola notificación fehaciente a **"EL ARRENDATARIO"**.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- 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, Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco para el ejercicio fiscal del año 2011 dos mil once, Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, Reglamento del Acto y del Procedimiento Administrativo del Municipio de Guadalajara, y a las demás disposiciones legales y Reglamentos aplicables a la materia.

**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.- DERECHO DE PREFERENCIA.- "EL ARRENDATARIO"**, renuncia expresamente al derecho de preferencia del tanto que enuncia el Código Civil para el Estado de Jalisco en sus numerales 2025 y 2027, para efecto de que **"EL MUNICIPIO"**, desee enajenar o arrendar a persona distinta del arrendatario el bien inmueble materia del contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- DERECHO DE PRÓRROGA.- "EL ARRENDATARIO"**, renuncia expresamente al derecho de prórroga que se establece en el artículo 2051 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN.- "EL ARRENDATARIO"**, se obliga a no hacer variaciones al local ni aún con el carácter de mejoras sin el previo consentimiento por escrito de **"EL MUNICIPIO"**, tampoco podrá subarrendar, gravar, vender o traspasar a terceros el local arrendado, ni ceder sus derechos de inquilino ya que éstos únicamente podrá transmitirlos con el consentimiento por escrito de **"EL MUNICIPIO"**, por lo que cualquier operación que sin ese requisito se realice será nula de pleno derecho.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- DOMICILIOS.-** Ambas partes señalan como domicilios para recibir notificaciones los correspondientes a sus declaraciones.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA.- 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 este motivo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD CIVIL.- "EL ARRENDATARIO"**, durante el tiempo que dure la vigencia del contrato, se obliga a asumir la responsabilidad civil que

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre **"EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA"**, y **"PEDRO CHAVEZ"**, de fecha 3 tres de octubre de 2011 dos mil once, el cual consta de 24 cláusulas en 4 hojas válidas solo por su anverso, imprimiéndose en 3 tantos originales.

pudiese resultar con motivo de los actos derivados de las obligaciones que contrae por este contrato, así como a responder de los actos u omisiones que sean imputables a él, sus representantes, personal o dependientes vinculados con la ejecución de los trabajos y actividades propias relacionadas con el objeto de este contrato, liberando a "EL MUNICIPIO" y manteniéndolo a salvo de cualquier reclamación al respecto.

**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, renunciado a cualquier otro en razón de su domicilio.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- 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.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- 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.

Leído que fue el presente contrato 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 ante la presencia de los testigos asistenciales, el día 3 tres de octubre de 2011 dos mil once.

POR "EL MUNICIPIO"



MTRO. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DÍAZ  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL



LIC. HÉCTOR PIZANO RAMOS  
SINDICO MUNICIPAL



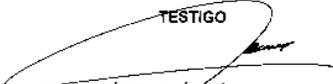
LIC. HUGO ALBERTÓ MICHEL URIBE  
TESORERO MUNICIPAL

"EL ARRENDATARIO"



PEDRO CHAVEZ

TESTIGO



LIC. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ AGUILERA  
DIRECTOR JURIDICO MUNICIPAL

TESTIGO



GABRIELA DE ANDA ENRIGUE  
DIRECTORA DE LO JURIDICO CONSULTIVO

Condiciones concisiones  
MARQUEBB\*MA\*claus

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "PEDRO CHAVEZ", de fecha 3 tres de octubre de 2011 dos mil once, el cual consta de 24 cláusulas en 4 hojas válidas solo por su anverso, imprimiéndose en 3 tantos originales.

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