

**Dirección Jurídica Municipal**

Dirección de lo Jurídico Consultivo

Area: CC

Oficio: DJM/DJCS/CC/119/2012

Exp. 116/Sanitarios

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA A TRAVES DE SU AYUNTAMIENTO REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CIUDADANOS FRANCISCO DE JESÚS AYÓN LÓPEZ, LIC. HÉCTOR PIZANO RAMOS Y LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO, Y TESORERO MUNICIPAL A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "EL MUNICIPIO" QUE ES EL ARRENDADOR; Y POR LA OTRA **CARMEN EVANGELINA RAMIREZ CRUZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA COMO "EL ARRENDATARIO"; QUIENES SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

#### **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, 67 y 69 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 inmueble de los sanitarios públicos ubicados en el mercado José María Cuellar ubicado en la Av. Federalismo y San Juan de Ulua Zona Minerva de esta ciudad, y que son en beneficio de los usuarios del citado mercado; lo anterior de conformidad con lo previsto por el artículo 94 fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal.

I.4.- Los representantes de "EL MUNICIPIO", que comparecen a este acto, tienen su domicilio en PALACIO MUNICIPAL sito en la finca marcada con el número 400 de la Avenida Hidalgo zona centro de esta Ciudad.

I.5.- Conforme al artículo 70 fracción IV de La Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2012, le corresponde la cantidad de \$368.16 (Trescientos sesenta y ocho pesos y 16/100)

II.- Declara "EL ARRENDATARIO" que:

II. 1.- Solicita se le otorgue en arrendamiento el inmueble que ocupan los Sanitarios que se describen en el punto tercero de las declaraciones del "MUNICIPIO", asimismo es su interés contar con el beneficio del arrendamiento para la explotación del servicio público de sanitarios en el inmueble citado en el punto ya referido, teniendo la disponibilidad y las aptitudes necesarias para brindar el servicio público, mantener los sanitarios en condiciones óptimas y cumplir con los Reglamentos respectivos.

II.2.-Es mexicano, mayor de edad, comerciante, tiene su domicilio en calle 6 de Diciembre # 1832 Col. Mezquitán de esta Ciudad, identificándose con credencial para votar número 1114072936672 expedida por el Instituto Federal Electoral.

En virtud de las declaraciones señaladas, 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 inmueble que ocupan los sanitarios ubicados en el mercado José María Cuellar, con superficie de 20.80 metros cuadrados.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- DESTINO DEL BIEN.-** La finalidad del arrendamiento es que "EL ARRENDATARIO" brinde el servicio público de sanitarios concretamente en las instalaciones del mercado José María Cuellar, ubicado en la Av. Federalismo y San Juan de Ulua Zona Minerva de esta Ciudad.

**CLÁUSULA TERCERA.- DURACIÓN.-** El presente contrato tendrá vigencia con efectos retroactivos del 1º. Primero de enero de 2012 dos mil doce al término de la presente administración.

**CLÁUSULA CUARTA.- CONTRAPRESTACIÓN.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL MUNICIPIO", por concepto de renta mensual durante la vigencia del presente contrato, la cantidad líquida y en dinero de \$368.16 (Trescientos sesenta y ocho pesos 16/100 m.n.) mensuales misma que deberá de enterar en la Tesorería Municipal por conducto del Departamento de Ingresos Municipales que corresponda, en forma adelantada dentro de los primeros diez días de cada mes, en caso de mora pagará los recargos que establece el artículo 52 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

**CLÁUSULA QUINTA.- LEYES APLICABLES.-** Convienen 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

Ingresos vigente para el Municipio de Guadalajara y a las demás disposiciones legales y Reglamentos aplicables a la materia.

**CLÁUSULA SEXTA.- 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 SÉPTIMA.- 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 OCTAVA.- LICENCIA MUNICIPAL.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga a tramitar la licencia municipal del año 2012, ante la Dirección de Padrón y Licencias, así como a realizar la actividad citada en la cláusula segunda en forma uniforme, regular y continua y no dejar de prestar el servicio por un plazo no mayor de 5 cinco días naturales, sin causa justificada y sin previo aviso y consentimiento por escrito de "EL MUNICIPIO", con el apercibimiento que de no hacerlo será rescindido el contrato.

**CLÁUSULA NOVENA.- HORARIO.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga expresamente a respetar el horario que señalen los reglamentos aplicables, a no hacer variaciones a los sanitarios públicos arrendados, ni aún con el carácter de mejoras sin el previo permiso por escrito de "EL MUNICIPIO", tampoco podrá subarrendar, gravar, vender o traspasar los sanitarios públicos ni ceder sus derechos de inquilino a terceros, 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.- 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) Incurrir en mora en el pago de las tarifas estipuladas, teniendo esta cláusula el carácter de pacto comisorio expreso, 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- VERIFICACIÓN-** "EL MUNICIPIO" tendrá facultades para verificar en cualquier tiempo que "EL ARRENDATARIO", cumpla con sus obligaciones contractuales y que se cumplan las disposiciones legales aplicables y en caso de infracción a las mismas, podrá levantar acta circunstanciada en donde se asiente dicho incumplimiento para los efectos legales procedentes y, en caso de que se encuentren en mal estado se podrá rescindir el presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- TARIFA DE INGRESO.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga a proporcionar el servicio a los usuarios de los sanitarios arrendados, aplicando una tarifa acorde a los lineamientos oficiales que fije "EL MUNICIPIO" y en caso de que desee incrementar la tarifa deberá de solicitarlo por escrito a "EL MUNICIPIO" quien tendrá la facultad de negar o autorizar dicho incremento.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- 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 quince de septiembre del año 2012, 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 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 2012 para este Municipio dentro de los primeros 15 quince días del mes de octubre 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 CUARTA.- MODIFICACIÓN DEL SERVICIO.-** "EL MUNICIPIO", tendrá en todo tiempo la facultad de modificar el arrendamiento, en cuanto a su organización, forma o condiciones de prestación de servicio, así mismo la facultad de dictar medidas necesarias para impedir la suspensión de labores o interrupción del servicio público de los sanitarios en los términos de la normatividad vigente, y en su caso requisar los bienes materia del arrendamiento, con personal que él señale hasta en tanto no sea resuelto en definitiva el problema surgido o el servicio sea prestado nuevamente por "EL ARRENDATARIO".-

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- MEDIDAS DE HIGIENE.-** "EL ARRENDATARIO", se obliga a mantener limpios, desinfectados, y en buen funcionamiento las instalaciones arrendadas y los siguientes accesorios: el w.c., lavabos y llaves, mingitorios, lámparas, espejos, así como el piso, puertas, muros, techo y tuberías, obligándose también a contar con entrada independiente los sanitarios de damas y los de caballeros.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- CESIÓN.-** En caso de que "EL ARRENDATARIO", desee traspasar o ceder los derechos del contrato, deberá de comparecer previamente a la Sindicatura por conducto de la Dirección de lo Jurídico Consultivo, a realizar los trámites correspondientes que le sean exigidos y el pago previsto por la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal año 2012 para este Municipio.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- GASTOS.-** En caso de que "EL ARRENDATARIO" diere lugar a trámites judiciales, o a la intervención de Abogados aún en gestiones privadas, por falta de cumplimiento del presente instrumento, "EL ARRENDATARIO" será responsable de las costas judiciales o extrajudiciales que se causen.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- ENTREGA DEL BIEN.-** "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.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD LABORAL.-** Para los efectos de cualquier conflicto de carácter laboral que se suscite entre "EL ARRENDATARIO" con sus trabajadores, dependientes o con terceros, "EL MUNICIPIO", de ninguna manera 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 VIGÉSIMA SEGUNDA.- 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 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 contrato, liberando a "EL MUNICIPIO" y manteniéndolo a salvo de cualquier reclamación al respecto.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- 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 Estado de Jalisco, renunciado a cualquier otro en razón de su domicilio presente o futuro.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- USO DE TÍTULOS EN LAS CLÁUSULAS.-** Los

restringen, limitan o amplían el alcance legal o contenido jurídico de las respectivas cláusulas.-----

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- 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 16 dieciséis de enero de 2012 dos mil doce.

**POR EL MUNICIPIO**

  
FRANCISCO DE JESUS AYÓN LÓPEZ  
PRESIDENTE MUNICIPAL


  
LIC. HÉCTOR PIZANO RAMOS  
SÍNDICO

  
LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE  
TESORERO MUNICIPAL

**EL ARRENDATARIO**

  
CARMEN EVANGELINA RAMIREZ CRUZ

**TESTIGO**

  
LIC. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ AGUILERA  
DIRECTOR JURÍDICO MUNICIPAL

**TESTIGO**

  
GABRIELA DE ANDA ENRIGUE  
DIRECTORA DE LO JURÍDICO CONSULTIVO