



Dirección Jurídica Municipal
Dirección de lo Jurídico Consultivo
Área: Contratos y Concesiones
DJM/DJCS/GC/1135/2011
Exp. 14/Rastro

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA A TRAVÉS DE SU AYUNTAMIENTO REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CC. MTRO. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DÍAZ, 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 DENOMINARÁ COMO "EL MUNICIPIO" QUE ES EL ARRENDADOR; Y POR LA OTRA JUAN MANUEL ALDAGO FLORES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO"; EN SU CONJUNTO "LAS PARTES" 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, 54, 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 inmueble que ocupa el Rastro Municipal mismo que está ubicado en la Av. Gobernador Curiel sin número entre la Av. López de Legazpi y la calle Valdivia, en la Col. Zona Industrial segunda sección de esta Ciudad, como se acredita con la escritura pública número 5, 945 de fecha 13 de junio de 1958 otorgada ante la fe de Notario Público número 18 de esta Municipalidad Lic. Luis Robles Torres, inscrita en el tomo 533 de la sección 1 una de la oficina primera del Registro Público de la Propiedad, conformidad con lo dispuesto por el numeral 94 fracción I inciso b y 94 fracción V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

I.4.- Entrega en perfecto estado de uso y funcionamiento el local materia del arrendamiento, así como las áreas de uso común.

I.5.- Su domicilio se encuentra ubicado en el Edificio de la Presidencia Municipal, sito en la Av. Hidalgo No. 400, Zona Centro en esta ciudad.

II. Manifiesta "EL ARRENDATARIO" que:

II.1.- Es de nacionalidad mexicana, mayor de edad, casado, comerciante, con domicilio en la calle [redacted] identificándose con credencial para votar con fotografía con número [redacted] expedida por el Instituto Federal Electoral.

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "JUAN MANUEL ALDAGO FLORES", de fecha 5 ocho de agosto de 2011 dos mil once, el cual consta de 5 hojas válidas solo por su anverso 27 cláusulas, imprimiéndose en 3 tantos originales.

MUNICIPIO DE GUADALAJARA
C.P. 44300, GUADALAJARA, JALISCO
TEL. 3637-4400, EXT. 6059
www.guadajalajara.gob.mx

II.2.- Solicita en arrendamiento el local número J6 antes 6 con superficie de 30.00 (treinta) metros cuadrados, el cual destinará para la explotación del giro de inductor de ganado vacuno.

II.3.- 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.

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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO. "EL MUNICIPIO", Otorga en arrendamiento el local J6-antes 6 que forma parte del Rastro Municipal a "EL ARRENDATARIO" con una superficie de 30.00 (treinta) metros cuadrados, para explotación del giro de inductor de ganado vacuno.

CLÁUSULA SEGUNDA.- DURACIÓN. El arrendamiento a que se refiere la Cláusula Primera de este instrumento, surtirá sus efectos en forma retroactiva a partir del 1º primero de enero del año 2010 dos mil diez con vencimiento al 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 \$1,546.00 (Un mil quinientos cuarenta y cinco pesos 00/100 m.n.) y para el año 2011 la cantidad de \$1,605.00 (Un mil seiscientos cinco pesos 00/100 m.n.) mensuales, mismas que deberá enterar en la Tesorería Municipal ubicada en la finca marcada con el número 501 de la calle Miguel Alemán de este Municipio, en forma adelantada dentro de los primeros diez días de cada mes, de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Ingresos vigente para esta Municipalidad, así como lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

CLÁUSULA CUARTA.- DESTINO DEL BIEN. "EL ARRENDATARIO", Se obliga a guardar el orden dentro del local arrendado, y a destinarlo única y exclusivamente al fin descrito, tratar el público con la consideración debida, mantener limpieza absoluta en el interior y en el exterior inmediato del local, a no acopiar o almacenar mercancía en los mostradores a mayor altura de un metro, a no exhibir los artículos que expone fuera del local, salvo las tolerancias que se les permitan por la Administración del Rastro, a no utilizar sustancias inflamables, tener en el establecimiento recipientes adecuados para depositar basura y entregarla a los recolectores, a no instalar anuncios, o hacer modificaciones o construcciones sin previa autorización por escrito de "EL MUNICIPIO".

CLÁUSULA QUINTA.- INTERRUPTIÓN DEL SERVICIO. "EL ARRENDATARIO" Se obliga a realizar la actividad mencionada en forma uniforme, regular y continua y no dejar de prestar el servicio por un plazo mayor de 30 días sin causa justificada y sin previo consentimiento por escrito de "EL MUNICIPIO".

CLÁUSULA SEXTA.- 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 SÉPTIMA.- CAUSAS DE RESCISIÓN. Serán causas de rescisión del presente contrato: a) Incumplir 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 d) Cuando sea requerido por el Municipio, notificándose por escrito al arrendatario con 15 quince días de anticipación 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"

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "JUAN MANUEL ALDAGO FLORES", de fecha 8 ocho de agosto de 2011 dos mil once, el cual consta de 5 hojas válidas solo por su anverso, 27 cláusulas, imprimiéndose en 3 tantos originales.

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 correspondiente.

CLÁUSULA OCTAVA.- CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES LEGALES. "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 dicha omisión para los efectos legales procedentes.

CLÁUSULA NOVENA.- SUBARRIENDO Y TRASPASO. Queda prohibido para "EL ARRENDATARIO" subarrendar o traspasar a terceros el local sin previo consentimiento escrito de "EL MUNICIPIO" y en caso de que se autorice el traspaso, deberá de cumplir con todos los trámites correspondientes en la Dirección Jurídica Municipal de Guadalajara.

CLÁUSULA DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS. El pago 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 DÉCIMA PRIMERA.- MEDIDAS DE SEGURIDAD. "EL ARRENDATARIO" se obliga a cumplir con todas y cada una de las medidas de seguridad que para el efecto establezca "EL MUNICIPIO" por conducto de las Direcciones correspondientes dentro de los plazos que para ello se le señalen.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- LICENCIAS Y 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 autorizaciones emitidos por las dependencias y Autoridades correspondientes, tales como: La Secretaría de Salud, Dirección del Medio Ambiente y Ecología, Dirección de Inspección y Vigilancia y Departamento de Mercados, asimismo los permisos y autorizaciones se expresan de manera enunciativa más no limitativa, por lo que deberá de obtener los demás que conforme a las Leyes aplicables a la materia se requiera.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- 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.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- 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 DÉCIMA QUINTA.- GASTOS JUDICIALES. 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.

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "JUAN MANUEL ALDAGO FLORES", de fecha 8 de agosto de 2011 dos mil once, el cual consta de 5 hojas válidas solo por su anverso, 27 cláusulas, imprimiéndose en 3 tantos originales.





DIRECCIÓN DE LO JURÍDICO CONSULTIVO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- RENUNCIA A DERECHOS PREFERENCIALES. "EL ARRENDATARIO", renuncia expresamente al derecho de preferencia al 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 ajena al arrendatario el bien inmueble materia del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- PRÓRROGA. "EL ARRENDATARIO", renuncia expresamente al derecho de prórroga que se establece en el artículo 2051 del Código Civil para el Estado de Jalisco, salvo bajo las condiciones mencionadas en la cláusula subsecuente.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- TÉRMINO PARA PRÓRROGA. Si al concluir el término de duración del arrendamiento, "EL ARRENDATARIO", desee seguir utilizando la superficie arrendada, deberá solicitarlo por escrito antes del día 15 quince 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 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 enero del año 2012 dos mil doce, en caso contrario se entenderá que no tiene interés en seguir arrendando y se dará por terminado el arrendamiento en forma definitiva en la fecha del vencimiento del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Las partes podrán dar por terminado el presente contrato, mediante mutuo acuerdo por escrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- HORARIO. "EL ARRENDATARIO", se obliga a mantener el local abierto al público durante las horas de labores que para tal efecto establece la Dirección del Rastro Municipal.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- DOMICILIO. Para todos los efectos a que haya lugar a notificaciones o avisos derivados del presente contrato, estos se efectuarán por escrito en los domicilios que se han señalado en las declaraciones o en el domicilio que en su momento se notifique por escrito a la otra parte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- ESTACIONAMIENTO. "EL ARRENDATARIO", tiene derecho a un cajón de estacionamiento debiendo de correspondarle el marcado con el número J-6 antes 6, de los cajones que se encuentran frente a los locales del exterior, obligándose "EL ARRENDATARIO" a respetar y a no obstruir el paso de vehículos al resto de los cajones que conforman el estacionamiento de los locales exteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- 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 ejecutividad del resto de las disposiciones establecidas en este convenio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- VOLUNTAD DE LAS PARTES. Manifiestan que el presente contrato lo celebran sin coacción, dolo, violencia, mala fe, o cualquier otro vicio en el consentimiento que pudiera afectar su validez.

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "JUAN MANUEL ALDAGO FLORES", de fecha 8 ocho de agosto de 2011 dos mil once, el cual consta de 5 hojas válidas solo por su anverso, 27 cláusulas, imprimiéndose en 3 tantos originales.

Blvd. Aguirre 400, Carretera Federal,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco
Tel. 3627-4400 Ext. 4559
www.guadalajara.gob.mx

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- TRIBUNALES COMPETENTES. Para el caso de controversia en la interpretación y cumplimiento de presente instrumento, convienen las partes en sujetarse expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales del Poder Judicial del Estado de Jalisco, renunciado a cualquier otro, en razón de su concilio presente o futuro.

Leído que fue el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** y enteradas las partes de su contenido, alcance y consecuencias legales, lo firman ante la presencia de dos testigos asistenciales, en las Oficinas de Palacio Municipal en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco el día 8 ocho de agosto de 2011 dos mil once.

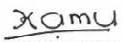
POR EL MUNICIPIO



MTRC. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DÍAZ
EL PRESIDENTE MUNICIPAL



LIC. HÉCTOR PIZANO RAMOS
SINDICO MUNICIPAL



LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE
TESORERO MUNICIPAL

"EL ARRENDATARIO"



JUAN MANUEL ALDACO FLORES

TESTIGO



LIC. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ AGUILERA
DIRECTOR JURÍDICO MUNICIPAL

TESTIGO



GABRIELA DE ANDA ENRIGUE
DIRECTORA DE LO JURÍDICO CONSULTIVO

Contratos-Concesiones

MR*GJB*MAPV*

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "JUAN MANUEL ALDACO FLORES", de fecha 8 ocho de agosto de 2011 dos mil once, el cual consta de 5 hojas válidas solo por su anverso, 27 cláusulas, imprimiéndose en 3 tantos originales.