

Dirección Jurídica Municipal
Dirección de lo Jurídico Consultivo
Área: CC
Oficio: DJM/DJCS/CC/1648/2011
Exp.: 53/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. MTR. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DÍAZ, LIC. HÉCTOR PIZANO RAMOS, Y EL 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 PARTE JOSÉ DE JESÚS OROZCO CHÁVEZ, 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, Acaide y las calles Pedro Loza y Morelos con una superficie aproximada de 864.00 M2, misma que forma parte del patrimonio Municipal, de conformidad con lo previsto por 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 \$377.71 (Trescientos setenta y siete pesos 71/100 m.n.) y la cantidad de \$395.28 (Trescientos noventa y cinco pesos 28/100 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 "**JOSÉ DE JESÚS OROZCO CHÁVEZ**", 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 el reverso.

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

CLÁUSULA NOVENA.- PROHIBICIÓN DE CAMBIO DE GIRO.- "EL ARRENDATARIO", se obliga a respetar el giro y/o actividad que venía desarrollando en los locales arrendados, 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".

CLÁUSULA DÉCIMA.- DESTINO DEL BIEN.- "EL ARRENDATARIO", se obliga a darle a los locales arrendados el uso indicado en el punto II.1 de las declaraciones, no pudiendo utilizarlos en forma diferente del señalado en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- MEDIDAS DE HIGIENE.- "EL ARRENDATARIO", se obliga a mantener limpios y en buen estado los locales arrendados, así como sus accesorios y superficies de uso común, los cuales correrán por cuenta del mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- PRÓRROGA.- Si al concluir el término de duración del arrendamiento señalado en este contrato, "EL ARRENDATARIO", desea seguir utilizando los locales arrendados, 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 comisario 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 éste contrato, será responsable de las costas judiciales o extrajudiciales que se causen.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- RENUNCIAS.- "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 a los locales 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 los locales arrendados, 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.

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "JOSÉ DE JESÚS OROZCO CHÁVEZ", 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 ejemplares.

Guadalajara, Jalisco, a 3 de octubre de 2011.
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco
Tel. 3837 4400, Ext. 4559
www.guadalajara.gob.mx

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN.- "EL ARRENDATARIO" señala para recibir notificaciones el domicilio que se especifica en el punto II.3 de las 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 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.

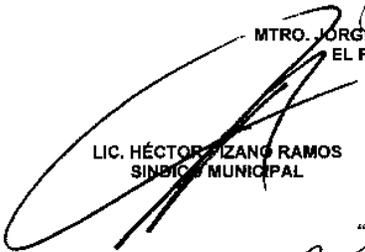
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- USO DE TÍTULOS EN LAS CLÁUSULAS.- Los títulos o encabezados utilizados en las cláusulas, incisos o apartados de este contrato se utilizarán únicamente para facilitar la lectura de las disposiciones y en nada afectan, restringen, limitan o amplían el alcance legal o contenido jurídico de las respectivas cláusulas.

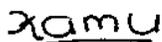
CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- NULIDAD CLÁUSULA.- Si alguna de las disposiciones contenidas en el presente contrato, llegará a declararse nula por alguna autoridad, tal situación no afectará la validez y exigibilidad del resto de las disposiciones establecidas en este convenio.

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.

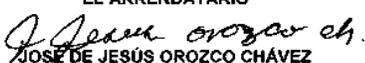
POR "EL MUNICIPIO"


MTRO. JORGE ARISTÓTELES SANDOVAL DÍAZ
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

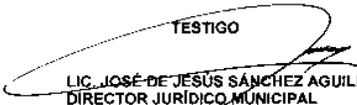

LIC. HÉCTOR LIZANO RAMOS
SINDICO MUNICIPAL


LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE
TESORERO MUNICIPAL

"EL ARRENDATARIO"


JOSÉ DE JESÚS OROZCO CHÁVEZ

TESTIGO


LIC. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ AGUILERA
DIRECTOR JURÍDICO MUNICIPAL

TESTIGO


GABRIELA DE ANDA ENRIQUE
DIRECTORA DE LO JURÍDICO CONSULTIVO

NOTA "GJBB"MAPV/clau

La presente hoja forma parte del contrato de arrendamiento celebrado entre "EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", y "JOSÉ DE JESÚS OROZCO CHÁVEZ", 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 el lado derecho.

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