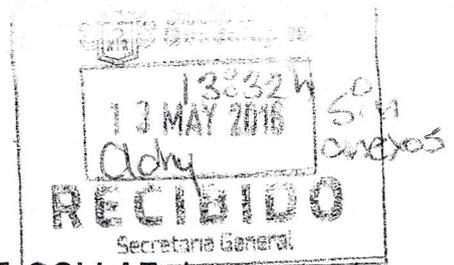


**CIUDADANOS INTEGRANTES DEL HONORABLE
AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA
PRESENTE.**



El que suscribe **REGIDOR MARCO VALERIO PÉREZ GOLLAZ**, integrante de este Honorable Ayuntamiento, en uso de la facultad que me confiere los numerales 41 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal; 74, 76 fracción II, 80, 89 y 90 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara vigente, someto a la consideración de este Pleno, la presente Iniciativa de Decreto que tiene como finalidad **se autorice el inicio del procedimiento para el arrendamiento de ocho locales comerciales, ubicados en la planta baja, mismos que dan al exterior del Mercado "General Ramón Corona", sobre la Avenida Hidalgo, conforme a la siguiente**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Este Municipio ha otorgado las facilidades necesarias para que los concesionarios que resultaron afectados por el incendio del Mercado Corona, actualmente puedan trabajar dentro de las instalaciones del nuevo Mercado "General Ramón Corona", dotando de vida a uno de los mercados más representativos de la Ciudad, bajo condiciones que permiten el reactivar la economía de cientos de familias que durante meses se mantuvieron en incertidumbre sobre el futuro del negocio que durante años trabajaron, y que para muchos, era su único ingreso.

Dentro del mismo inmueble se encuentran 8 locales ubicados en la planta baja, mismos que dan al exterior del Mercado "General Ramón Corona", sobre la Avenida Hidalgo, los cuales de origen tendrían una modalidad distinta a la de los demás lugares, situación que quedó asentada en el Reglamento del Edificio "General Ramón Corona" del Municipio de Guadalajara. Con la finalidad de dar continuidad a los proyectos y objetivos que esta Administración Municipal se ha planteado de generar empleos en beneficio de la sociedad tapatía, y teniendo en cuenta que se dispone hoy en día de dichos espacios, es que se torna necesario el iniciar con los procesos jurídicos necesarios para que dichos locales sean otorgados en arrendamiento, respetando en todo momento procesal con los principios de legalidad y transparencia.

Con lo anterior, lo que se pretende es contar a la brevedad posible con el funcionamiento íntegro del mercado "General Ramón Corona", por las razones de reactivación económica de la zona y los beneficios sociales en favor de las familias que pudiesen iniciar con actividades comerciales en el mismo.

Para ello, debemos conceptualizar lo que el propio Reglamento del Edificio "General Ramón Corona" del Municipio de Guadalajara, señala en el artículo 31:

Artículo 31.

1. Los locales de la Planta Baja que dan al exterior del edificio, sobre Avenida Hidalgo, se regularán conforme a este reglamento, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y los contratos de arrendamiento que apruebe el Ayuntamiento.

2. En dichos locales no podrá haber franquicias comerciales que compitan con el mercado.

Es decir, el propio ordenamiento nos otorga la pauta para que dichos locales comerciales se den en arrendamiento, previo autorización de Pleno del Ayuntamiento, es decir, deberá estudiarse y dictaminarse las mejores opciones para el Municipio, en donde el beneficio derivado de dichos arrendamientos lo vean los tapatíos en mejores servicios públicos para ellos, esto es, que lo que ingrese al erario municipal por concepto de los 8 locales, se observen en acciones tendientes a mejorar el entorno de cada espacio público del Municipio de Guadalajara.

Ahora bien, para determinar la factibilidad del arrendamiento en bienes inmuebles municipales, el suscrito realiza un análisis jurídico por el cual se demuestra lo anterior al observar lo siguiente:

El Código Civil del Estado de Jalisco en su artículo 1980 establece lo siguiente:

Artículo 1980.- Es arrendamiento aquél contrato por virtud del cual, las dos partes contratantes se obligan recíprocamente; una de ellas, denominada arrendador, a permitir el uso o goce temporal de un bien; y la otra, llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto.

Ahora bien, el Reglamento de Patrimonio Municipal de Guadalajara establece en su numeral 27 que "Sobre los bienes de dominio privado del Municipio, se pueden celebrar y ejecutar todos los actos jurídicos regulados por el derecho común."

De igual manera el artículo 87 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco dice: "Sobre los bienes de dominio privado de los municipios se pueden celebrar y ejecutar todos los actos jurídicos regulados por el derecho común."

Es decir, encontramos la posibilidad del arrendamiento siempre y cuando el bien sea del dominio público, por lo que debemos primeramente desincorporar los locales que actualmente se encuentran dentro del patrimonio municipal como del dominio público, y luego entonces una vez declarado del dominio privado, realizar las acciones legales correspondientes que lleguen a la realización de los contratos correspondientes.

Lo anterior tiene su sustento legal en el artículo 7 el Reglamento de Patrimonio Municipal de Guadalajara en su fracción IV que a la letra dice:

Artículo 7.

1. Son facultades del Ayuntamiento:

De la I a la III

IV. Desincorporar los bienes del dominio público.

De la V a la VIII

Ahora bien, el suscrito considera que para una mayor transparencia en todo este proceso, se realice una convocatoria abierta para todo aquel interesado en arrendar uno de los 8 locales comerciales ubicados en la Planta Baja del Mercado y dan al exterior del edificio sobre la Avenida Hidalgo, presenten sus propuestas de conformidad a la convocatoria correspondiente para que éstas sean valoradas y estudiadas por las Comisiones Edilicias competentes.

Se considera importante que al momento de determinar a quienes se les otorgará el arrendamiento de los ocho locales materia de la presente iniciativa, se deberá tomar en cuenta que los giros propuestos no compitan de manera directa con las concesiones ya autorizados al interior del mercado y que sean comercios que contribuyan a darle vida al centro histórico, esto tal y como lo establece el numeral 31 párrafo segundo del Reglamento del Edificio "General Ramón Corona" del Municipio de Guadalajara que a la letra dice: *En dichos locales no podrá haber franquicias comerciales que compitan con el mercado.*

Además para darle la certeza jurídica al momento de la desincorporación de los bienes así como para celebrar los actos jurídicos que de ello emane, debemos de observar lo que establece el numeral 36 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco que dice lo siguiente:

Artículo 36. *Se requiere el voto favorable de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento para:*

I. Celebrar actos jurídicos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento;

De la II a la IV

V. Desincorporar bienes del dominio público del Municipio;

De la VI a la X

La cuota por cada uno de los locales deberá ser fijada en cada uno de los contratos respectivos una vez aprobados los arrendamientos por el Pleno del Ayuntamiento, sin embargo se sugiere que sea la Tesorería Municipal la que

determine por superficie referida en virtud de que cada local cuenta con extensión diferente, además de que se deberá tomar en cuenta la ubicación de los mismos.

Otra de las disposiciones que deberá observarse en el contrato de arrendamiento de cada local es lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2016 que establece que:

Artículo 7. A las personas físicas o jurídicas que tomen en arrendamiento o concesión bienes inmuebles propiedad del Municipio, les serán aplicables las siguientes disposiciones:

I. Para los efectos de la recaudación, los concesionarios o arrendatarios de locales en mercados, o cualquier otro bien propiedad municipal, deberán enterar mensualmente las tarifas correspondientes, a más tardar el día 5 de cada mes al que corresponda la cuota, o el día hábil siguiente si éste no lo fuera, en cualquier Departamento de Administración de Ingresos Municipal.

II.

III. El gasto de la energía eléctrica y fuerza motriz, de los locales otorgados en concesión o arrendamiento en los mercados o en cualquier otro lugar de propiedad municipal, será a cargo de los concesionarios o arrendatarios, según sea el caso. En tanto los locatarios no efectúen los contratos correspondientes con la Comisión Federal de Electricidad, dicho gasto será calculado de acuerdo con el consumo visible de cada uno y se pagará mensualmente, dentro de los primeros cinco días posteriores a su vencimiento.

IV. El gasto por la recolección de basura, servicios de agua y cualquier otro que requieran los locales en los mercados, sanitarios públicos, fuentes de sodas o cualquier otro bien inmueble propiedad del Municipio otorgados en concesión, arrendamiento o comodato a personas físicas o jurídicas, será a cargo exclusivo del concesionario, arrendatario o comodatario según sea el caso.

Se pretende que los contratos de arrendamiento no excedan de 10 años a partir de la celebración de los mismos, lo cual se definirá una vez que se analice el costo beneficio para cada una de las partes, así como de la propia inversión que el particular realice para la explotación del propio local.

REPERCUCIONES EN CASO DE APROBARSE LA PRESENTE INICIATIVA:

La presente Iniciativa **NO** tiene repercusiones laborales. Presupuestalmente, estaremos contando con un ingreso mayor al observado, en virtud de que habrá una retribución económica por el uso de los locales comerciales para la explotación de un giro. Sobre las repercusiones económicas son favorables, ya que va encaminada a reactivar el comercio en la zona, otorgando oportunidades a ciudadanos que buscan un trabajo establecido y que ven en el Mercado "General

Ramón Corona” una oportunidad para sacar adelante a sus familias. La repercusión jurídica versará en la realización de los contratos respectivos.

Por la materia que se observa, se considera pertinente que sea turnada la presente iniciativa para su estudio, análisis y dictaminación a la Comisión Edilicia de Patrimonio Municipal como convocante y a la Comisión Edilicia de Mercados y Centrales de Abasto como coadyuvante.

En consecuencia de lo anteriormente expuesto y fundado, me permito proponer a la consideración de este Ayuntamiento en Pleno, los siguientes puntos de

DECRETO MUNICIPAL:

Primero.- Se autoriza el inicio del procedimiento para el arrendamiento de 8 (ocho) locales comerciales, ubicados en la planta baja, mismos que dan al exterior del Mercado “General Ramón Corona”, sobre la Avenida Hidalgo.

Segundo.- Una vez agotado el primer punto del presente decreto, en donde se tenga como resultado a quienes se les otorgará el arrendamiento de cada uno de los 8 (ocho) locales comerciales a que se refiere el mismo, se aprueba por mayoría calificada de votos, la desincorporación del Dominio Público y la incorporación al Dominio Privado así como la celebración de contratos de arrendamiento de los locales comerciales ubicados en la planta baja que dan al exterior del Mercado “General Ramón Corona”, sobre la Avenida Hidalgo, con las siguientes superficies:

A01-L08: 16.58 m2

A01-L09: 26.27 m2

A01-L10: 16.59 m2

A01-L11: 15.96 m2

E15-L14: 20.42 m2

E15-L15: 24.00 m2

E15-L16: 24.00 m2

E15-L17: 24.60 m2

Tercero. El referido Contrato de Arrendamiento que se establece en el decreto que antecede, deberá sujetarse a lo establecido en el Código Civil del Estado de Jalisco así como a los siguientes lineamientos generales que son enunciativos más no limitativos:

- 1) El bien inmueble en cuestión deberá ser destinado única y exclusivamente para el funcionamiento de la prestación de los servicios para los cuales fue autorizado.

- 2) El contrato de arrendamiento será hasta por diez años, a partir de la firma del mismo, tomando en consideración el costo beneficio para ambas partes.
- 3) El monto de la renta será la que se determine por parte de la Tesorería Municipal, la cual deberá de ser de forma mensual, que deberá enterar "EL ARRENDATARIO" en la propia dependencia, de conformidad a lo establecido en la Ley de Ingresos vigente.
- 4) Los costos del equipamiento de dicho bien inmueble para tal fin, los erogaran bajo su responsabilidad los arrendatarios.
- 5) EL ARRENDATARIO se obliga a respetar los horarios de trabajo.
- 6) Cualquier obra de modificación o remodelación deberá ser autorizada por el Ayuntamiento.
- 7) El Ayuntamiento tendrá el derecho de rescindir dicho contrato en situaciones de emergencia o plenamente justificadas a juicio de éste.
- 8) El Ayuntamiento tendrá en todo momento la facultad de realizar inspecciones a fin de corroborar que "EL ARRENDATARIO" utiliza el bien inmueble para los fines para el cual fue entregado.
- 9) EL ARRENDATARIO deberá mantener limpia la zona.
- 10) EL ARRENDATARIO no deberá de obstruir el paso peatonal.
- 11) EL ARRENDATARIO no comercializará productos que compitan directamente con lo que se encuentra ya establecido en el propio mercado.

TERCERO.- Se faculta a los Ciudadanos Presidente Municipal, Secretario General, Síndico y Tesorero Municipal de este Ayuntamiento a suscribir la documentación y tramitación inherente al cumplimiento del presente decreto.

Atentamente

**Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara
Guadalajara, Jalisco; a 13 de Mayo del año 2016.
"2016, Guadalajara: Gobierno Abierto"**

REGIDOR MARCO VALERIO PÉREZ GOLLAZ