Tlajomulco
Gobierno Municipal

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN: POR UNA PARTE, EL **MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO**, EN SU CARÁCTER DE ARRENDADOR, EN LO SUCESIVO **"EL MUNICIPIO"**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CIUDADANOS LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO, LIC. LUIS OCTAVIO VIDRIO MARTÍNEZ, LIC. ALBERTO URIBE CAMACHO Y C.P.C. JUAN PARTIDA MORALES EN SU CARÁCTER, RESPECTIVAMENTE, DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICO, SECRETARIO GENERAL Y TESORERO DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ESTE LUGAR; Y POR OTRA PARTE, EN CALIDAD DE ARRENDATARIO, LA SRA. **IRMA CUALCA LOMELÍ**, EN LO SUCESIVO **"EL LOCATARIO"**, CONTRATO QUE LAS PARTES SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DEFINICIONES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

D E F I N I C I O N E S :

Para los efectos de este Contrato se entiende por:

Autoridad(es) Municipal(es): El Presidente Municipal y demás autoridades que señala el Reglamento;

Ayuntamiento: El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga;

Ley de Ingresos: La Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, del ejercicio fiscal del año que corresponda;

Locales: Los locales marcados con el número **16 Y 17 (DIECISÉIS Y DIECISIETE)** ubicados en la planta alta en el interior del mercado, materia del presente contrato;

Mercado: El mercado municipal "General Eugenio Zúñiga", ubicado en la cabecera municipal;

Reglamento: El Reglamento de Mercados, Centrales de Abastos y del Comercio que se Ejerza en la Vía Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprobado por unanimidad de votos de los miembros del Ayuntamiento, reunidos en sesión de fecha 04 (cuatro) de Enero del 2011 (dos mil once) y publicado en la gaceta municipal volumen II – Publicación I de fecha 11 (once) de Enero de 2011 (dos mil once).

Servicio Público: El servicio público de mercados y centrales de abastos;

Tarifa: Contraprestación establecida en la Ley de Ingresos que debe pagar **"EL LOCATARIO"** a **"EL MUNICIPIO"** por el uso de los locales; y

Tlajomulco
Gobierno Municipal

Los términos no expresamente definidos en el presente documento tendrán los significados adscritos a dichos términos en el reglamento o las disposiciones administrativas aplicables.

D E C L A R A C I O N E S:

1. DECLARA "EL MUNICIPIO", A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES QUE:

1.1 Es una entidad pública, investida con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónoma en su régimen interior, con capacidad política y administrativa para la consecución de sus fines, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; y 2 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco;

1.2 Las competencias del municipio son ejercidas de manera exclusiva por su órgano de gobierno, el Ayuntamiento, y que tiene a su cargo, entre otros, el servicio público, en los términos de lo ordenado en los artículos 115 fracciones I y III inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 fracción I y 79 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 3 y 94 fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco;

1.3 El mercado forma parte de su patrimonio, como un bien del dominio público y ostenta la libre disposición del locales;

1.4 El Municipio puede conceder, para la compra e instalación del mobiliario del Mercado, el patrocino a un tercero y que éste a su vez tenga la exclusividad para la distribución de sus productos en los locales del mercado;

1.5 La representación con la que comparece cuenta con las facultades suficientes para conceder el uso del locales y celebrar el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 párrafo 1 del Reglamento;

1.6 Para oír y recibir todo tipo notificaciones o recibir documentos, señala como domicilio la sede del Ayuntamiento, sito en la calle Higuera número 70 (setenta) Centro Administrativo Tlajomulco, Zona Centro, de la población de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

2. DECLARA "EL LOCATARIO" QUE:

Tlajomulco
Gobierno Municipal

2.1 Es una persona física, dedicada al pequeño comercio, con capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente instrumento;

2.2 Por sus generales, manifiesta ser _____ y se identifica con credencial expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio _____;

2.3 Es de su interés obtener el uso de los locales, para destinarlos a la actividad comercial de **FONDA**;

2.4 Conocer el estado físico y jurídico del mercado y de los locales, y que se le ha hecho mención de las cantidades que, mensualmente, debe cubrir por concepto de tarifa del uso de los locales y cuotas de gastos de servicios relacionados con el inmueble materia del presente contrato;

2.5 Conoce el contenido del reglamento y comparece sabedor de los derechos y de las obligaciones que le impone el mismo;

2.6 Para oír y recibir todo tipo de notificaciones o recibir documentos, señala como domicilio los propios locales.

3. DECLARAN CONJUNTAMENTE "EL MUNICIPIO" Y "EL LOCATARIO", EN LO SUCESIVO "LAS PARTES", QUE:

3.1 El mercado, como los locales, se encuentran en condiciones perfectas de uso, reuniendo ambos los estándares de higiene y salubridad exigidos por ley;

3.2 Expresan su mutuo consentimiento para celebrar el presente contrato, sujetándolo a las disposiciones del reglamento, de la Ley de Ingresos y demás disposiciones del derecho administrativo aplicables, de conformidad con lo previsto en el artículo 1993 del Código Civil para el Estado de Jalisco; y

3.3 Se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen, manifestando, para todos los efectos legales procedentes, que el presente contrato se encuentra libre de cualquier vicio del consentimiento, error, dolo o violencia, basándose su suscripción en la buena fe, honradez y legalidad de las partes.

EXPUESTO LO ANTERIOR, **"LAS PARTES"** EXPRESAN SU VOLUNTAD PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO CON RELACIÓN AL LOCALES, DE

CONFORMIDAD CON LAS ESTIPULACIONES QUE SE CONVIENE Y PACTAN EN LAS SIGUIENTES:

C L Á U S U L A S:

PRIMERA.- OBJETO. **"EL MUNICIPIO"** otorga, temporalmente en arrendamiento, a **"EL LOCATARIO",** el uso de los locales, recibiéndolos, este último, en dicho concepto al momento de la firma del presente contrato.

"El LOCATARIO" recibe los locales en condiciones perfectas de uso, reuniendo los estándares de higiene y salubridad exigidos por Ley, obligándose a devolverlo, en el mismo estado en que lo recibe, al momento en que se termine, rescinda o convengan las partes entregar el mismo.

SEGUNDA.- DESTINO DE LOS LOCALES. **"EL LOCATARIO"** sólo podrá usar los locales para la actividad comercial de **FONDA,** quedándole estrictamente prohibido destinarlos para cualquier otro fin y fuera del horario señalado por la autoridad municipal, siendo esto una causa especial de rescisión del presente contrato.

TERCERA.- VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO. El periodo durante el cual **"EL LOCATARIO"** podrá usar los locales será de 12 (doce) meses contados a partir del día 1º (primero) de Octubre de 2012 (dos mil doce) y hasta el día 30 (treinta) de Septiembre del 2013 (dos mil trece), previa la obtención de la licencia de giro que habrá de gestionar ante la autoridad municipal competente.

En caso de que **"EL LOCATARIO"** quisiera seguir usando los locales por un plazo mayor al señalado en esta cláusula deberá estar al corriente del pago de las tarifas y cuotas señalas en el presente contrato y notificarlo a **"EL MUNICIPIO"**, a través de la Dirección de Comercio y Festividades, con 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que termine la vigencia del mismo, para que la autoridad municipal otorgue su consentimiento a dicha petición, observando lo dispuesto en el reglamento y se formule un nuevo contrato, en ambos casos, deberá notificarse en forma fehaciente.

CUARTA.- MARCO JURÍDICO APLICABLE. El presente contrato, el uso de los locales y la actividad mercantil que realice **"EL LOCATARIO"** en el mercado, se sujetarán a las disposiciones del reglamento, de la Ley de Ingresos y demás disposiciones del derecho administrativo aplicables.

QUINTA.- PROHIBICIÓN PARA ENAJENAR O TRASPASAR EL ARRENDAMIENTO. Queda expresamente prohibido, a **"EL LOCATARIO"**, subarrendar, vender, traspasar o gravar en cualquier forma el derecho de usar y ejercer, en los locales, la actividad

mercantil para lo que le fueron otorgados, siendo ésta una causa especial de rescisión del presente contrato.

SEXTA.- DE LA CONTRAPRESTACIÓN, TARIFAS Y CUOTAS. Las partes acuerdan que el pago de la contraprestación inicia a partir del 1° (primero) de octubre del 2012 (dos mil doce). Las tarifas que por concepto de productos por el arrendamiento de los locales, que debe pagar **"EL LOCATARIO"** a **"EL MUNICIPIO",** son aquellas que se establezcan en la Ley de Ingresos, debiéndose cubrir, por mes adelantado, a más tardar dentro de los primeros 3 (tres) días hábiles de cada mes en la Tesorería Municipal la que extenderá el recibo oficial correspondiente.

Las cuotas por concepto de gasto de luz, recolección de basura, mantenimiento, agua y de cualquier otro servicio del mercado y el locales arrendado, serán exclusivamente a cargo de **"EL LOCATARIO"** en la parte proporcional que le corresponda, debiéndose cubrir, por mes vencido, al más tardar los días 15 (quince) ante la autoridad señalada en el párrafo que antecede de la presente cláusula.

SÉPTIMA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE **"EL LOCATARIO"**. **"El LOCATARIO"**, durante la vigencia del presente contrato, podrá ejercer los derechos y deberá cumplir con las obligaciones, que en ambos casos, determine el reglamento, la Ley de Ingresos y demás disposiciones del derecho administrativo aplicables, quedando obligado a cubrir los gastos de reparación de aquellos desperfectos que, en forma intencional o por su descuido accidental, se ocasionen a los locales o al mercado.

En caso de que los locales o el mercado requieran de alguna reparación cuya omisión impida el uso normal a que están destinados los mismos, **"EL LOCATARIO"** se obliga a informar de esta situación a la autoridad municipal, para que ésta se encargue de ordenar las acciones necesarias.

OCTAVA.- FACULTADES Y OBLIGACIONES DE **"EL MUNICIPIO"**. El establecimiento, administración, operación y conservación del mercado, constituye un servicio público a cargo de **"EL MUNICIPIO",** a través del Ayuntamiento, por lo que durante la vigencia del presente contrato, éste y la autoridad municipal mantendrán irrenunciablemente las atribuciones y cumplirán con obligaciones establecidas en las disposiciones del reglamento, de la Ley de Ingresos y demás disposiciones del derecho administrativo aplicables.

El locatario acepta la posibilidad de que el municipio conceda la exclusividad para la venta de ciertos productos dentro de las instalaciones del mercado.

La exclusividad se extiende para la instalación de mobiliario y cierta imagen comercial que se acuerde por el municipio con terceras personas.

El incumplimiento de esta cláusula ocasionará la causal de rescisión del presente contrato de arrendamiento.

NOVENA.- DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES. Las infracciones de **"EL LOCATARIO"** a las disposiciones establecidas en el reglamento y en el presente contrato serán sancionadas por la autoridad competente, de conformidad con la reglamentación a que se encuentra sujeto **"EL LOCATARIO"**, los locales y el mercado.

Las sanciones podrán ser impugnadas por **"EL LOCATARIO"** a través de los recursos previstos en Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

DECIMA.- MEDIDAS DE SEGURIDAD. Las medidas de seguridad son aquellas que dicte la autoridad municipal, para evitar daños a las personas y los bienes, proteger la salud y garantizar la seguridad pública en los locales y el mercado, son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que correspondan. Dichas medidas tendrán la duración necesaria para la corrección de las irregularidades o prevenir los riesgos respectivos.

DECIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD. **"El LOCATARIO"** no podrá realizar actos que vayan en contra de lo establecido en las disposiciones del reglamento, de la Ley de Ingresos y demás disposiciones del derecho administrativo aplicables.

"El LOCATARIO" deslinda a **"EL MUNICIPIO"** de cualquier responsabilidad de tipo penal, civil, administrativa o laboral que pudieran originarse a partir de la vigencia del presente contrato, por el uso de los locales y con motivo de la actividad mercantil que ejerza en el mismo. Por lo que, en ningún momento y bajo ninguna circunstancia, **"EL MUNICIPIO"** será corresponsable, ni solidaria ni subsidiariamente de ninguna responsabilidad de **"EL LOCATARIO"**.

"El LOCATARIO" está consciente, por así habérsele explicado, que no existe duda alguna en que su responsabilidad no termina sino hasta el momento en que **"EL MUNICIPIO"** se dé por recibido a su entera satisfacción de los locales arrendados.

DECIMA SEGUNDA.- COMPETENCIA. **"LAS PARTES"** manifiestan su conformidad para que en todo lo no previsto, dudas y cualquier controversia sobre la interpretación, aplicación y cumplimiento del presente contrato, se resolverá atendiendo lo dispuesto

Tlajomulco
Gobierno Municipal

en el reglamento y tomando en cuenta los principios asentados en la declaración conjunta 3.3., y si no fuera posible resolver lo conducente se someterán a la jurisdicción y competencia del Tribunal de lo Administrativo con residencia en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando a cualquier otro que les pudiera corresponder en razón de su domicilio presente o futuro. Conviniendo que, en caso de originarse trámite o juicio alguno por el incumplimiento del presente contrato ya sea judicial o extrajudicial, ambas partes expresan conocer la normatividad que se cita en este instrumento, su contenido, derechos y obligaciones que consagran.

PREVIA LECTURA Y CONOCIMIENTO DE LAS PARTES DE SU CONTENIDO, ALCANCES Y CONDICIONES, LO FIRMAN DE PLENA Y ABSOLUTA CONFORMIDAD, EN DOS TANTOS, UNO PARA CADA PARTE, AL MARGEN EN CADA UNA DE SUS HOJAS Y AL FINAL DE LA ÚLTIMA, EN EL NOMBRE DE CADA UNO DE LOS PARTICIPANTES, EN LA DIRECCIÓN JURÍDICA DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO, EL DÍA 26 (VEINTISÉIS) DEL MES DE FEBRERO DE 2013 (DOS MIL TRECE).

"EL ARRENDATARIO".

IRMA CUALCA LOMELI.

POR "EL MUNICIPIO".

LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO.
Presidente Municipal.

LIC. ALBERTO URIBE CAMACHO.
Secretario General.

LIC. LUIS OCTAVIO VIDRIO MARTÍNEZ.
Síndico Municipal.

C.P.C. JUAN PARTIDA MORALES.
Tesorero Municipal.

LIC. OMAR BEJAR OROZCO.
TESTIGO.

LIC. DAVID SANCHEZ ÁLVAREZ.
TESTIGO.