**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL **MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO**, COMO ARRENDADOR, EN LO SUCESIVO “**EL MUNICIPIO**”, REPRESENTADO EN ESTA ACTO POR LOS CIUDADANOS C. **J JESÚS GUERRERO ZÚÑIGA, MTRA. CINDY ESTEFANY GARCÍA OROZCO, LIC. FRANCISCO DANIEL VARGAS CUEVAS Y MTRO. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN**, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO, SECRETARIO GENERAL Y ENCARGADO DE LA HACIENDA MUNICIPAL RESPECTIVAMENTE; Y POR OTRA PARTE, EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIO, EL CIUDADANO **JOSÉ DEL TORO BAYARDO**, EN LO SUCESIVO **“EL ARRENDATARIO”,** Y CUANDO SE HAGA REFERENCIA A LOS CONTRATANTES EN CONJUNTO SE LES DENOMINARA **“LAS PARTES”**, MANIFESTANDO QUE ES SU DESEO CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO AL TENOR DE LOS SIGUIENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

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

**I.-** “**EL MUNICIPIO**”, a través de sus representantes declara:

a) Es una entidad pública, con patrimonio propio e investida con personalidad jurídica y patrimonio propios, autónomo en su régimen interior, libre en la administración de su hacienda, con competencia plena y exclusiva sobre su territorio, población y de su organización política y administrativa, quien es gobernado por un Ayuntamiento, y cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente contrato, de conformidad con lo previsto en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73, 77 y 86 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículos 1, 2, 3, 4, numeral 125, 38, 47, 48, 52 fracciones I y II, 64, 67, 82, 84 y 93 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 177, 178, 180 y 181 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 100 de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal del año 2020; artículos 27, 28, 47, 48, 63, 64, 84, 85, 87-BIS y 87-TER del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco y de lo dispuesto en el Reglamento de Mercados y Tianguis para el Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

b) Acreditan su personalidad de la siguiente manera: El Presidente Municipal y la Síndico Municipal con la Constancia de Mayoría de Votos expedida por el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana, de fecha 10 de Julio del 2018; el Secretario General, con el punto de acuerdo número 9 del orden del día, de la sesión Extraordinaria de Ayuntamiento número 1 celebrada el día 1º primero de Octubre del 2018, y el Encargado de Hacienda Municipal, con el punto cuarto del orden del día, de la sesión Extraordinaria de Ayuntamiento número 8 celebrada el día 11 de Diciembre del 2018.

c) De conformidad con los artículos 82 y 84 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, así como lo dispuesto por los artículos 180 y 181 de la Ley de la Hacienda Pública Municipal, los cuales señala que el patrimonio municipal se integra por bienes del dominio público, entre lo que podemos encontrar los monumentos históricos y artísticos propiedad del municipio, así mismo señalan que los inmuebles municipales podrán ser arrendados, siempre y cuando los mismos no se destinen a la administración o a la prestación de un servicio público, mediante la celebración del contrato respectivo que apruebe el Ayuntamiento.

d) El municipio es propietario del inmueble conocido como la Antigua Estación del Ferrocarril ubicado en la avenida Pedro Ramírez Vázquez esquina con avenida Calzada Madero y Carranza de esta ciudad, así como del vagón de Ferrocarril, los cuales fueron adquiridos el 9 de marzo de 2005, por medio compraventa contenido en la escritura pública número 14,477, celebrada ante la fe del Licenciado Eduardo Páez Castell, Notario Público Número 4 de esta ciudad.

d) La celebración del presente contrato de Arrendamiento fue aprobado por mayoría calificada, dentro de la Sesión Pública Extraordinaria de Ayuntamiento número 52, celebrada el día 05 cinco de Mayo del año 2020, en el punto número 4 cuatro del orden del día.

e) Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes MZG8501012NA, y señala como domicilio para los efectos de este contrato, la finca marcada con el número 62 de la Avenida Cristóbal Colón, en la Colonia Centro, ubicado en el Palacio Municipal en Ciudad Guzmán, Municipio De Zapotlán El Grande Jalisco.

“**EL ARRENDATARIO”** declara que:

a) Es persona física, de nacionalidad mexicana, originario de Zapotlán el Grande, Jalisco, mayor de edad, soltero, empresario, que tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse al cumplimiento del presente contrato y que dispone con los elementos suficientes para ello.

b) Tiene más de 10 años de experiencia en el giro de restaurantes, y sus comercios son de los mejor posicionados y conocidos dentro del municipio, entre los que podemos encontrar El Festín del Portal, De Guzmán y Delizzia.

c) Se identifica con credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio IDMEX1687474700.

d) Cuentan con registro ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público con Registro Federal de Contribuyentes TOBJ8412124G7.

e) Señala como domicilio para efectos de este contrato y para recibir notificaciones, el ubicado en la Calle Federico del Toro número 22 altos, Colonia Centro, en Ciudad Guzmán Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, Código Postal 49000.

1. **“LAS PARTES” declaran que**:

a) El presente contrato iniciara a surtir sus efectos a partir de la autorización del proyecto de habilitación del inmueble sujeto al presente contrato, expedida por escrito por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

b) Por lo expuesto con antelación **"LAS PARTES"** expresan su voluntad para celebrar el presente contrato, de conformidad con las siguientes:

**C L Á U S U L A S:**

**PRIMERA**.- **OBJETO**. "**EL MUNICIPIO**" otorga, temporalmente en arrendamiento, a "**EL ARRENDATARIO**", una fracción con superficie de 195.00 M2 ciento noventa y cinco metros cuadrados, del inmueble propiedad municipal, conocido como la Antigua Estación del Ferrocarril ubicado en la avenida Pedro Ramírez Vázquez esquina con avenida Calzada Madero y Carranza de esta ciudad, y un vagón de ferrocarril.

**SEGUNDA.- DE LA CONTRAPRESTACIÓN.** “**EL ARRENDATARIO**” se obliga a realizar de manera anticipada dentro de los primeros 5 cinco días de cada mes, por concepto de renta mensual la cantidad de $15,000.00 (Quince mil pesos 00/100 M.N), con I.V.A. incluido, por lo que resta del año 2020, y por lo que respecta a los años subsecuentes, un aumento conforme al Indicador Inflacionario Anual del Ejercicio fiscal correspondiente, en caso de que el porcentaje de aumento sea superior al 5% cinco por ciento “**LAS PARTES”**, negociaran el porcentaje aplicable para el año del que se trate, el cual no deberá ser inferior a 4% cuatro por ciento. El primer pago de la contraprestación se realizará a partir de que inicie operaciones ”**EL ARRENDATARIO**”.

Demás de lo anterior, “**EL ARRENDATARIO**”, se obliga a realizar una aportación anual en especie de $10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.), a partir del presente año, los cuales será aportados en conjunto o por partes, esto cuando lo requiera “**EL MUNICIPIO”,** por medio de la Coordinación General de Gestión de la Ciudad, ya sea para eventos en el inmueble sujeto al presente contrato o para el rescate de cualquier espacio público del municipio.

Dicho acuerdo y el cumplimiento de la presente cláusula, se realizará a través del Síndico y del Coordinador General de Gestión de la Ciudad, verificando por escrito en conjunto con “**EL ARRENDATARIO”**, que se ha dado cumplimiento anualmente, por la vigencia del presente contrato.

**TERCERA**. “**EL ARRENDATARIO”**, se compromete a realizar diversas actividades dentro y fuera del inmueble, esto con el objetivo de incentivar la cultura dentro del municipio, contando con asesoría y apoyo de “**EL MUNICIPIO**”, por medio de las áreas que por su naturaleza tengan injerencia en las mismas.

**CUARTA.- CRÉDITO FISCAL**.- En caso de que “**EL ARRENDATARIO**”, no cumpla con la obligación fiscal, por un periodo de 3 tres meses, “**EL MUNICIPIO**” determinará un crédito fiscal, dando inicio al procedimiento económico-coactivo previsto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

**QUINTA. DE LA FACTURACIÓN.-** En caso de que **“EL ARRENDATARIO**” requiera factura con los requisitos establecidos en las disposiciones de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria, así como de lo señalado en los artículos 29 y 29–A del Código Fiscal de la Federación, informará a “EL MUNICIPIO” dicho requerimiento, al momento de realizar el pago señalado en la cláusula segunda del presente contrato.

**SEXTA**.- **VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.** El presente contrato tiene una vigencia de 20 años, iniciando a partir de la firma del mismo, y hasta el 30 de septiembre del 2040 dos mil cuarenta, por lo que **“EL MUNICIPIO”** otorga a **“EL ARRENDATARIO”** el derecho de solicitar la celebración de nuevo contrato de arrendamiento, previa autorización del pleno del Ayuntamiento.

No obstante lo antes indicado, **“EL MUNICIPIO**” al termino del periodo señalado, podrá optar por no continuar con el arrendamiento y solicitará la desocupación del inmueble a “**EL** **ARRENDATARIO”** sin penalidad alguna, esto mediante notificación por escrito que realice “**EL MUNICIPIO**”, 60 sesenta días antes de la terminación del contrato, esto en términos del artículo 2143 Bis del Código Civil del Estado de Jalisco.

**SÉPTIMA**.- “**LAS PARTES**” establecen que el presente contrato surtirá sus efectos legales, a partir de que “**EL ARRENDATARIO”** obtenga el permiso por escrito por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el que se autorice el proyecto de habilitación, restauración y mantenimiento del predio sujeto el presente contrato, en **caso de lo contrario, el presente contrato será nulo y no tendrá efecto alguno.**

Dado lo anterior **“EL ARRENDATARIO”** se compromete que en medida de que le sea otorgada la autorización favorable por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, la cual es condicionante del presente contrato, dará aviso de inmediato a **“EL MUNICIPIO”,** para que de común acuerdo, surtan los efectos legales correspondientes, en el entendido de que no se cuente con ese aviso, se tendrá sin efectos.

**OCTAVA**.- **DESTINO DEL INMUEBLE.** "**EL ARRENDATARIO**" sólo podrá usar el inmueble para la actividad comercial de **CAFETERIA, BAR Y RESTAURANTE,** quedándole estrictamente prohibido destinarlo para cualquier otro fin y fuera del horario señalado por la autoridad municipal correspondiente, siendo esto una causa especial de rescisión del presente contrato.

En caso de que “**EL ARRENDATARIO”** desee cambiar de giro deberá de presentar solicitud por escrito a “**EL MUNICIPIO**”, para que este en un término de 15 días hábiles analice la solicitud, escuchando a las áreas involucradas según el giro correspondiente.

**NOVENA.- DEL PAGO DE OTROS SERVICIOS**.- Las cuotas por concepto de gasto de luz, recolección de basura, mantenimiento, agua y de cualquier otro servicio que requiera, serán exclusivamente a cargo de "**EL ARRENDATARIO**" en la parte proporcional que le corresponda, debiéndose cubrir, por mes vencido, a más tardar a los días 15 (quince), días, posteriores a la notificación del adeudo, ante la autoridad correspondiente.

**DÉCIMA.- PERMISOS**.- “**EL ARRENDATARIO**”, se obliga a tramitar su licencia de construcción y/o de giro municipal de cada año fiscal que tenga vigencia el presente contrato, ante las autoridades correspondientes, así como realizar los trámites y pagos de permisos a que está obligado a solicitar de conformidad a la legislación aplicable.

**DÈCIMA PRIMERA.- “EL MUNICIPIO**” podrá exigir la rescisión del presente contrato, cuando ocurra cualquiera de los supuestos que se establecen en el artículo 2144 del Código Civil del Estado de Jalisco. Así como que el bien arrendado se le de otro destino diferente al ya referido en la cláusula octava y/o traspase el uso del bien arrendado por cualquier título a persona distinta a las referidas en el presente contrato, sujetándose para tal efecto prevén los artículos del 1783 al 1792 del Código Civil.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Cuando alguna de “**LAS PARTES”** desee rescindir el presente contrato antes del periodo establecido en el mismo, por no convenir a sus intereses de las mismas podrán realizarlo solicitar a la otra por escrito con una anticipaciòn de 60 días naturales antes de la fecha de rescisión del mismo.

**DÉCIMA TERCERA. “EL ARRENDATARIO”,** por si o través de apoderado, no podrá subarrendar el bien arrendado en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos, sin el consentimiento de “**EL MUNICIPIO**”, si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de todos los daños y perjuicios ocasionados a “**EL MUNICIPIO**”, además de ser causa de rescisión anticipada del presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA.- “EL ARRENDATARIO”** realizará a su costo las obras necesarias de acondicionamiento para el destino del inmueble, previa autorización del proyecto por escrito, otorgada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Dichas obras será por una inversión aproximada de $687,000.00 (Seis cientos ochenta y siete mil pesos 00/100 M.N.), las cual consistirán en condicionamiento de las zonas peatonales, contemplando equipamientos para la plazoleta, tales como un ciclopuerto; en el interior construcción de una cocina, de baños, barra de preparación de bebidas, andén para comensales, galería de arte y escenario para presentación de eventos culturales. Así como reparación de enjarres, colocar pisos de mosaico, dar mantenimiento preventivo a la estructura de madera del techo y mantenimiento y colocación de áreas verdes; además del remozamiento de la escultura de Juan José Arreola y la restauración de un vagón.

**DÉCIMA QUINTA.- DECIMO CUARTA.- “EL ARRENDATARIO”,** se compromete tener en buenas condiciones y a dar el mantenimiento correspondiente anualmente, a su costo a las instalaciones arrendadas, así como al inmueble completo.

**DÉCIMA SEXTA.-** En caso de que “**EL ARRENDATARIO”** por causas inimputables a el tenga que cerrar el establecimiento por más de 15 días naturales, imposibilitando al mismo para realizar la contraprestación señalada en la cláusula segunda del presente contrato, se acordará por “**LAS PARTES”** , el monto del pago de manera excepcional.

**DÉCIMA SÉPTIMA**.- **DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**. En caso de que el "**EL ARRENDATARIO**”, su apoderado o de persona que ese a su cargo, violen alguna disposición establecida en alguna legislación aplicable, así como en el presente contrato, de la que sea acreedor a alguna sanción el mismo será responsable, deslindando a “**EL MUNICIPIO”,** de cualquier responsabilidad.

**DECIMA OCTAVA**.- **MEDIDAS DE SEGURIDAD**. Las medidas de seguridad son aquellas que “**EL MUNICIPIO**” dicte por medio de la Unidad de Protección Civil y Bomberos, para evitar daños a las personas y los bienes, proteger la salud y garantizar la seguridad pública en el inmueble, las que serán de inmediata ejecución, teniendo el carácter de preventivas y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que le correspondan. Dichas medidas tendrán la duración necesaria para la corrección de las irregularidades o prevenir los riesgos respectivos.

**DÉCIMA NOVENA.- DERECHO DE PREFERENCIA.- “EL ARRENDATARIO”** renuncia expresamente al derecho de preferencia del tanto que enuncia el Código Civil del Estado de Jalisco en sus numerales 2025 y 2027, en caso de que “**EL MUNICIPIO**”, desee enajenar o arrendar a otra persona, el inmueble materia del presente contrato.

**VIGÉSIMA-. DE LAS OBLIGACIONES OBRERO-PATRONALES.-** En caso de que por la naturaleza del giro del inmueble, se generen obligaciones **OBRERO-PATRONALES, “EL ARRENDATARIO”** será el único responsable, por lo que **“EL MUNICIPIO”** será ajeno a cualquier reclamación proveniente de dichas relaciones.

De la misma manera **“EL ARRENDATARIO”** será responsable de todas las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos jurídicos en materia del trabajo y seguridad social, como de las reclamaciones que sus trabajadores presenten en su contra.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** **DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.- “EL ARRENDATARIO**” se obliga a responder por los daños que se ocasionen a terceros con motivo de la negligencia, falta de cuidado, pericia, señalamientos de emergencia o advertencia de peligro, así como cualquier accidente que se ocasione por él, su presentante y/o personal a su cargo, por causas imputables a **“EL ARRENDATARIO”,** deslindando por completo a **“EL MUNICIPIO”** de cualquier responsabilidad, indemnización o reclamo que se pudieran ocasionar.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- ENTREGA DEL BIEN.-** En caso de que no se renueve el presente contrato, se actualice algunas de las causales de arrendamiento o incumpla algunas de las cláusulas del presente contrato, “**EL ARRENDATARIO**”, se obliga a entregar el inmueble, en un periodo de 15 días hábiles posteriores a la notificación de la rescisión, en condiciones óptimas de uso, conforme a los lineamientos y observaciones que determine “**EL MUNICIPIO**”, por medio de las áreas correspondientes.

**VIGÉSIMA TERCERA.-** El presente contrato no le exime al **“EL ARRENDATARIO”** del cumplimiento de las legislaciones federales, estatales y municipales, en materia hacendaria, de ordenamiento territorial, protección civil, salubridad, para giros comerciales y demás legislaciones vigentes aplicables.

**VIGÉSIMA CUARTA.- JURISDICCIÓN**.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de este contrato **“LAS PARTES”** se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de Primera Instancia con sede en Zapotlán el Grande, Jalisco, renunciando expresamente a cualquier otro que les pudiera corresponder por razón del domicilio presenté o futuro.

En los anteriores términos, **“LAS PARTES”** celebran el presente contrato y debidamente enteradas de su contenido, de su alcance y fuerza legal de las cláusulas que lo integran, y que en el mismo no existe error, dolo o lesión, se obligan a no invalidarlo por alguna de dichas causas y leído que fue, lo ratifican y firman de conformidad en Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco; a 05 cinco de Mayo del año 2020 dos mil veinte.

**POR “EL MUNICIPIO”**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **C. J JESUS GUERRERO ZÚÑIGA**  Presidente Municipal | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **MTRA. CINDY ESTEFANY GARCÍA OROZCO** Síndico Municipal |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **LIC. FRANCISCO DANIEL VARGAS CUEVAS**  Secretario General | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **MTRO. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN** Encargado de la Hacienda Municipal |
| "**EL ARRENDATARIO"**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **C. JOSÉ DEL TORO BAYARDO** | |
| TESTIGOS | |
| **LIC. ANA MARGARITA MONTOYA ROMERO**  Directora de Ingresos | **ING. MANUEL MICHEL CHÁVEZ**  Coordinador General de Gestión de la Ciudad |
|  |  |