



**H. Ayuntamiento
de Culiacán**
2008-2010

CONTRATO CONCESIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL **GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE CULIACÁN**, POR CONDUCTO DE SU H. AYUNTAMIENTO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS **CC. ARQ. CARLOS DAVID IBARRA FÉLIX**, PRESIDENTE MUNICIPAL, **LIC. GABRIELA MARÍA CHAÍN CASTRO** E **ING. BENJAMÍN SEPÚLVEDA LUGO**, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO Y TESORERO MUNICIPAL, RESPECTIVAMENTE, ASI COMO POR EL SÍNDICO PROCURADOR, **LIC. SAM SOTERO GATZIONIS TORRES**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL AYUNTAMIENTO**", Y POR LA OTRA PARTE LA **C. ANTONIA TIZOC BARRAZA**, POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL CONCESIONARIO**", DICHAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CELEBRAR EL PRESENTE ACTO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara "**EL AYUNTAMIENTO**":

- a). Que el H. Ayuntamiento de Culiacán es el órgano de gobierno del Municipio de Culiacán, Sinaloa y se encuentra constituido e instalado conforme a lo establecido en los artículos 115, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 110 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, y 13 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa.
- b). Que con fundamento en los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 110 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, y 15 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, está investido de personalidad jurídica y posee patrimonio propio.
- c). Que el **C. ARQ. CARLOS DAVID IBARRA FÉLIX**, en su carácter de Alcalde de la Comuna, es el órgano ejecutivo del Ayuntamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 16 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa.
- d). Que el H. Ayuntamiento, en ejercicio de la atribución que en materia de gobernación le confiere el artículo 27, fracción XI, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, otorgó poder general para actos de administración y de dominio a favor de los **CC. LIC. GABRIELA MARÍA CHAÍN CASTRO** e **ING. BENJAMÍN SEPÚLVEDA LUGO**, en sus caracteres de Secretaria del Ayuntamiento y Tesorero Municipal, respectivamente, los cuales deberán ser asistidos en el ejercicio de este mandato por el C. Síndico Procurador **LIC. SAM SOTERO GATZIONIS TORRES**, según se acredita con la escritura pública número 13,325 (trece mil trescientos veinticinco), volumen LII (quincuagésimo segundo), de fecha veinticinco de enero



**H. Ayuntamiento
de Culiacán**
2008-2010

de dos mil ocho, protocolizada por el ciudadano licenciado Jesús Manuel Ortiz Andrade, notario público número 57 (cincuenta y siete), con ejercicio y residencia en este municipio. Este instrumento jurídico faculta a los mandatarios a suscribir el presente acuerdo de voluntades.

- e). Que en ejercicio de las atribuciones del H. Ayuntamiento en materia hacendaria, éste está en aptitud legal de otorgar concesiones para la explotación y aprovechamiento de bienes y servicios municipales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28, fracción VIII, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa.
- f). Que es propietario del bien inmueble ubicado en la confluencia que forman las calles Gral. Rafael Buelna Tenorio, Presa Valsequillo, Gral. Vicente Guerrero y Paseo Niños Héroes, colonia Centro, en esta ciudad, el cual alberga las instalaciones del Centro Cívico Constitución. El derecho de propiedad municipal, según datos de la Unidad de Bienes Municipales de este gobierno, se acredita con dos escrituras públicas que obran inscritas en el Registro Público de la Propiedad en este municipio, con los números 125 y 162, libros 160 y 198, respectivamente, ambos en la sección primera.
- g). Que para efectos del presente contrato, faculta al organismo paramunicipal "Zoológico de Culiacán", a fin de que sea éste quien reciba y administre las aportaciones que en cualesquier especie aporte "EL CONCESIONARIO", en razón del aprovechamiento y explotación del espacio público que se le asignará en el cuerpo del presente contrato.
- h). Que señala como domicilio legal para efectos del presente instrumento, el ubicado en Avenida Gral. Álvaro Obregón entre las calles Gral. Mariano Escobedo y Lic. Benito Juárez, colonia Centro, de la ciudad de Culiacán, Sinaloa.

II. Declara "EL CONCESIONARIO":

- a) Que es persona física que se dedica a la venta y servicios alimenticios, con venta de refresquería, comida, snacks y alimentos varios, con capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente contrato.
- b) Que es dueña de una empresa denominada "Las Paraguas", con mas de 25 años de experiencia en el giro de alimentos y atendiendo dentro de la ciudad.
- c) Que señala como domicilio legal para efectos del presente instrumento, el ubicado en Paseo Niños Héroes #982 entre las calles Xicoténcatl y Paseo Valsequillo, colonia Las Quintas, de la ciudad de Culiacán, Sinaloa.

CS
-
Sinaloa

SE



d) Que tiene la capacidad técnica y financiera, así como los recursos materiales y humanos necesarios para desarrollar la actividad que propone dentro de las instalaciones y para lo cual solicita el aprovechamiento y la explotación del espacio público que asignará.

III. Declaran AMBAS PARTES:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 13 de octubre de 2010, mediante acuerdo número 49 —se adjunta copia de la certificación del acuerdo de Cabildo, identificándose como **Anexo 1**— el H. Ayuntamiento de Culiacán aprobó otorgar en arrendamiento a particulares mediante la suscripción de los contratos suscripción de mérito, espacios públicos localizados en los inmuebles que albergan al Modular y Teatro Inés Arredondo y al Centro Cívico Constitución, sitios de en esta ciudad, a efecto de que en ellos se puedan ejercer actividades de comercio o la prestación de servicios por parte de los concesionarios.

Que en mérito de lo anterior, y para ejecutar el acuerdo de mérito, las partes convienen en suscribir el presente contrato de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El presente contrato tiene por objeto establecer los términos y condiciones para el arrendamiento de un local comercial con superficie de (35.96) treinta y cinco punto noventa y seis metros, que se localiza en el bien inmueble que alberga al Centro Cívico Constitución, por un plazo de 8 años, a efecto de que **"EL CONCESIONARIO"** lo destine a actividades de comercio, con el giro de alimentos, servicio, venta y preparación de comida y botanas rápidas, negocio denominado "Las Paraguas".

SEGUNDA.- El local concesionado aludido en la cláusula inmediata anterior deberá destinarse única y exclusivamente para actos de comercio y específicamente al giro autorizado. Cualquier pretensión para cambiar el giro deberá presentarse por escrito ante la Unidad de Recaudación de Ingresos Diversos quien resolverá lo conducente.

TERCERA.- El presente contrato concesión tendrá una duración de 8 años, iniciando su vigencia el día primero del mes de enero del año dos mil once y concluyendo el día treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve.

Al vencimiento del término de duración de este contrato-concesión, **"El Ayuntamiento"** lo prorrogará por un término igual al pactado, si **"El Concesionario"** se encuentra al corriente en el pago de las mensualidades que establece la cláusula quinta del presente contrato y ha cumplido con las demás obligaciones que emanan de la concesión otorgada.

CUARTA.- **"El Ayuntamiento"** es acreedor privilegiado sobre los bienes destinados a la prestación del servicio o la realización de actos de comercio; éstos servirán de garantía para responder de la eficaz prestación del servicio y aprovechamiento del bien inmueble concesionado.



H. Ayuntamiento
de Culiacán
2008-2010

QUINTA.- A la firma del presente contrato, y en los términos de la declaración contenida en su inciso g), **"El Concesionario"**, bajo concepto de **"Aportación Voluntaria"**, entregará a **"El Ayuntamiento"** la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.). Dicha **"Aportación Voluntaria"** será depositada antes del día 31 de diciembre de 2010, en la Cuenta No. 65501762687, Sucursal La Campiña No. 4545, en Banco SANTANDER; cuenta radicada en esta ciudad capital a solicitud de la paramunicipal **"Zoológico de Culiacán"**.

✓ Además, pagará mensualmente a **"El Ayuntamiento"**, bajo el concepto de **"Aprovechamiento"**, la cantidad mensual que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados que en este acuerdo de voluntades se asigne a **"El Concesionario"**, a saber, un total de treinta y cinco punto noventa y seis metros (35.96) por la cantidad de \$400.00 (CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), la cual será actualizada en el mes de marzo de cada año a partir del 2012, atendiéndose para ello el índice Nacional de Precios al Consumidor. Dicho concepto incluye el espacio así como el concepto de mantenimiento mensual.

En todo caso, las aportaciones a que aquí se alude se depositarán en la cuenta a que se hizo mención en el primer párrafo de esta cláusula.

✓ **SEXTA.-** **"El Ayuntamiento"**, o quien éste designe, prestará sus servicios de vigilancia, aseo, limpia y mantenimiento en general en las áreas comunes del inmueble que alberga al Centro Cívico Constitución, de conformidad con las disposiciones aplicables.

SÉPTIMA.- **"El Concesionario"** se obliga a prestar el servicio para el cual está destinado el inmueble objeto del presente contrato-concesión, de manera adecuada, regular y uniforme, en los términos que fijen los reglamentos de la materia.

OCTAVA.- **"El Concesionario"** sólo podrá ceder los derechos que otorga el presente contrato-concesión o los bienes empleados en la explotación, previa autorización por escrito del Ayuntamiento y pago posterior de los derechos correspondientes.

Toda subrogación del titular de los derechos derivados de la concesión, sin cumplir con la circunstancia anotada en el párrafo anterior, serán nulas de pleno derecho y constituirá una causa de rescisión de la presente concesión.

NOVENA.- Para el caso de que en la vigencia del presente contrato-concesión, **"El Concesionario"** falleciera o quedara en estado de discapacidad o interdicción, designa como beneficiario de los derechos derivados en su favor de este contrato al C. HARRY CASTRO TIZOC.

DÉCIMA.- **"El Concesionario"** sólo podrá realizar mejoras y/o modificaciones al inmueble que recibe en concesión, previa autorización por escrito del Ayuntamiento, quedando dichas mejoras en beneficio del inmueble.



**H. Ayuntamiento
de Culiacán**
2008-2010

"El Concesionario" se obliga a no realizar ninguna obra en las áreas de uso común del Centro, a no estorbar su uso, obligándose igualmente a devolver al Ayuntamiento el local concesionado al término del presente contrato-concesión y sus prórrogas o en caso de rescisión, con todas sus mejoras y con no más demérito que el derivado del uso normal del bien.

DÉCIMA PRIMERA.- Los impuestos y derechos que cause **"El Concesionario"** por la prestación del servicio en el local, así como el pago de derechos, consumo de agua potable, el servicio de drenaje y tarifas por servicio de energía eléctrica serán cubiertos por él mismo.

DÉCIMA SEGUNDA.- **"El Concesionario"** no deberá por ningún motivo suspender la prestación del servicio o la realización de los actos de comercio en el local concesionado por más de 15 (quince) días consecutivos, excepto que exista causa justificada, a juicio de **"El Ayuntamiento"**, por orden de autoridad competente o autoridad de **"El Ayuntamiento"**.

DÉCIMA TERCERA.- **"El Concesionario"** se obliga a respetar el horario de servicio al público del Centro, así como a prestar la debida atención y respeto a los consumidores.

DÉCIMA CUARTA.- **"El Ayuntamiento"** podrá realizar inspecciones en el inmueble motivo del presente contrato-concesión, para verificar la prestación adecuada del servicio, así como las obras que se realicen en el inmueble objeto de la concesión.

DÉCIMA QUINTA.- **"El Concesionario"** se sujetará a las disposiciones sobre salubridad, aseo y limpia, vigilancia y comercio, que dicten las autoridades competentes, los precios de sus productos o servicios se regularán también conforme a la normatividad aplicable.

DÉCIMA SEXTA.- **"El Concesionario"** reconoce que es facultad de **"El Ayuntamiento"** la de modificar en todo tiempo la organización, modo o condiciones de la prestación del servicio.

DÉCIMA SÉPTIMA.- **"El Concesionario"** se sujetará a las disposiciones normativas vigentes en el municipio de Culiacán y, en todo caso, a la normatividad aplicable a la concesión vigente, acatando las sanciones que pudieran resultar por el incumplimiento a estos.

"El Ayuntamiento", por su parte, se compromete a respetar los derechos de **"El Concesionario"** por lo que los actos administrativos que realice deberán regirse por los principios de legalidad, igualdad, publicidad y audiencia salvaguardando sus garantías constitucionales; así mismo deberán dictarse por autoridad competente, en concordancia con lo dispuesto por el reglamento de Procedimientos Administrativos y Medios de Impugnación del municipio de Culiacán, Sinaloa, acuerdos, bandos, circulares u otras disposiciones jurídicas aplicables y vigentes.

DÉCIMA OCTAVA.- Son causa de terminación anticipada del presente contrato-concesión o sus prórrogas, las siguientes:

1. Por voluntad de **"El Concesionario"**, en cuyo caso éste dará aviso con 10 días de anticipación a **"El Ayuntamiento"**.

G

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



2. Por muerte de "El Concesionario", en caso de no existir beneficiarios o herederos de los derechos del contrato-concesión.

DÉCIMA NOVENA.- Son causas de rescisión de la presente concesión o sus prórrogas, las siguientes:

1. La falta de pago de 2 (dos) mensualidades consecutivas de los derechos correspondientes a la explotación del inmueble concesionado, sin causa justificada a juicio "El Ayuntamiento". Será causa justificada para el no pago oportuno, la clausura del local por orden de la autoridad competente, caso en el cual el Ayuntamiento dispensará del pago establecido en la cláusula quinta hasta por 3 (tres) mensualidades consecutivas, vencido este plazo el concesionario podrá optar:
 - a) Por rescindir el contrato-concesión voluntariamente, sin pago de esas 3 (tres) mensualidades, o;
 - b) Pagar las tres mensualidades atrasadas y las subsecuentes normalmente, para conservar los derechos que se derivan del propio contrato-concesión.
- 2.- Que se deje de prestar con normalidad el servicio al que está destinado el local materia de esta concesión, conforme a lo señalado en las cláusulas séptima y décima segunda.
- 3.- Destinar el local concesionado a un fin distinto al autorizado, sin la previa autorización de "El Ayuntamiento".
- 4.- Si "El Concesionario" incumple con lo establecido en la cláusula octava del presente contrato-concesión.
- 5.- Que no se cumplan las obligaciones derivadas de este contrato-concesión.
- 6.- Que "El Concesionario" no someta a la aprobación del Ayuntamiento los contratos para el financiamiento del inmueble objeto de la concesión.
- 7.- Que el ejercicio de los derechos de los acreedores de "El Concesionario", aún en caso de quiebra, traiga como consecuencia la suspensión o interrupción del servicio.
- 8.- Que "El Concesionario" omita el pago de los impuestos y/o demás contribuciones a su cargo, durante un ejercicio fiscal.
- 9.- En caso de que "El Concesionario" arriende o subarriende u otorgue el uso del local concesionado a un tercero bajo cualquier otra forma jurídica.
- 10.- Que "El Concesionario" infrinja las disposiciones contenidas en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, y demás ordenamientos aplicables a la concesión.



**H. Ayuntamiento
de Culiacán**
2008-2010

VIGÉSIMA.- "El Ayuntamiento" se compromete a recibir en audiencia a "El Concesionario" por conducto del área o dependencia municipal competente, a saber, la Dirección General de la paramunicipal "Zoológico de Culiacán", así como a todo aquel interesado en asuntos que importen reclamación o afectación de derechos generados con la presente concesión y explotación del local objeto de la misma.

Para lo anterior, se seguirán los requisitos de procedibilidad que establezcan el Reglamento de Procedimientos Administrativos y Medios de Impugnación del municipio de Culiacán, Sinaloa o la normatividad legal aplicable y vigente.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a los tribunales competentes en esta ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, renunciando al fuero que pudiera corresponderles con motivo de sus domicilios presentes o futuros.

Enteradas las partes del contenido y alcance del presente instrumento, lo firman por triplicado en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los 20 días del mes de diciembre del año dos mil diez.

POR "EL AYUNTAMIENTO"

C. CARLOS DAVID IBARRA FELIX
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. GABRIELA MARÍA CHAIN-CASTRO
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

C. BENJAMÍN SEPÚLVEDA LUGO
TESORERO MUNICIPAL

C. SAM SOTERO GAZZONIS TORRES
SÍNDICO PROCURADOR

POR "EL CONCESIONARIO"

C. ANTONIA TIZOC BARRAZA
CONCESIONARIO