

4-enero-2011 ^{IV}

Solicitud de Apertura

HONORABLE CONSEJO DE GIROS RESTRINGIDOS.
SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO
P R E S E N T E

JOSE DE JESUS HERMOSILLO REYNOSO, de generales conocidos dentro de la presente solicitud, ante Ustedes con el debido respeto comparezco a

EXPONER:

Que por este conducto comparezco ante Usted con la finalidad de aclarar a Ustedes que la solicitud que pretendo obtener de Ustedes, lo es la Apertura de Terrazas para fiestas y negocios similares con venta o consumo de bebidas alcohólicas, y/o Restaurant Bar.

Así mismo y en virtud de que a la fecha no se me ha escriturado a mi favor exhibo ante Ustedes el contrato de arrendamiento que acredita mi legal estancia en dicho inmueble.

Por lo anteriormente expuesto a Ustedes Honorable Consejo de Giros Restringidos, de la manera más atenta le:

PIDO:

Único.- Tenerme por presente en los términos del presente escrito y se me otorgue el permiso solicitado.

Atentamente:

San Juan de los Lagos, Jalisco, a la fecha de su presentación.

Jose Hermosillo
JOSE DE JESUS HERMOSILLO REYNOSO

*92*15*27 165
Jose Gpe Temblador*



C. PRESIDENTE MUNICIPAL
SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO
P R E S E N T E:

LICENCIADO JOAQUÍN J. CRUZ LIMÓN, notario público número seis de los del estado, de nacionalidad mexicana, Notario Público en funciones en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, por este conducto hago de su conocimiento lo siguiente:

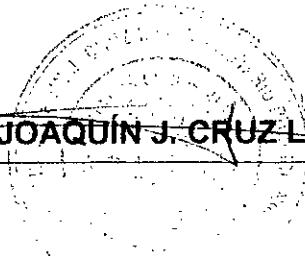
EX P O N E R:

Que comparecieron ante el suscrito Notario Público, los señores, **MARGARITO JIMÉNEZ PADILLA** y **JOSÉ DE JESÚS HERMOSILLO REYNOSO**, quienes me manifestaron su intención de tramitar en esta notaria a mi cargo la escritura de compra venta celebrada entre ellos, respecto un predio rústico ubicado en la ciudad de San Juan de los Lagos, Jalisco, denominado "LA MEZCALERA" ubicada en el Kilómetro diez de la carretera San Juan Jalostotitlan, del cual el señor **MARGARITO JIMÉNEZ PADILLA**, adquirió el inmueble en escritura pública número 2,969 pasada ante la fe del Notario Público número uno de esta ciudad Lic. Silvano Ramírez Padilla. De dicha escritura me manifiestan que es su deseo que la misma se escribure a favor de dicho comprador una vez que concluya el término que para tal efecto se fijó en el contrato a que se refieren y que tengo a la vista, por lo que el suscrito desde estos momentos me hago cargo de su trámite ante las autoridades correspondientes, misma que escrituraré a favor del señor **JOSÉ DE JESÚS HERMOSILLO REYNOSO** una vez que me sea exhibido el Avalúo Catastral y el Certificado de Libertad de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Lagos de Moreno, Jalisco.

Por lo que por este conducto hago de su conocimiento lo manifestado anteriormente.

Atentamente:
Aguascalientes, Aguascalientes a la fecha de su presentación

LICENCIADO JOAQUÍN J. CRUZ LIMÓN



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

PARTES QUE INTERVIENEN EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

I.- "LA ARRENDADORA"

Nombre: **MARGARITO JIMÉNEZ PADILLA.**
Domicilio: **CAMINO AL PASO 1**
Colonia:
Ciudad: **SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO**
Teléfono:



II.- "LA ARRENDATARIA"

Nombre: **JOSÉ DE JESÚS HERMOSILLO REYNOSO.**
Domicilio: **RAMÓN CORONA 254 SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO**
Colonia: **AGUA CALIENTE**
Ciudad: **SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO**
Teléfono:

III.- " EL FIADOR"

Nombre: **JOSÉ GUADALUPE TEMBLADOR DE LA CRUZ**
Domicilio: **INDEPENDENCIA 57**
Colonia: **CENTRO**
Ciudad: **SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO**
Teléfono:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A ARRENDAR.

I.- UBICACIÓN: **PREDIO RUSTICO DENOMINADO LA MEZCALERA** ubicado a 10 kilómetros de San Juna de los lagos, Jalisco.

II.- DESCRIPCIÓN GENERAL: **LOCAL COMERCIAL.**

III.- ESTADO ACTUAL QUE GUARDA EL INMUEBLE: **EN BUENAS CONDICIONES,**

IV.- DESTINO DEL INMUEBLE: **EXCLUSIVAMENTE PARA LOCAL COMERCIAL.-**

En lo sucesivo se le denominará a las partes comparecientes a la celebración del presente contrato, con el carácter que suscriben, y que se especifican en los puntos anteriores.

Por lo que las partes firmantes del presente contrato acuerdan, otorgar las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I.- DECLARA: **LA ARRENDADORA.- MARGARITO JIMÉNEZ PADILLA**, ser mexicano por nacimiento, ser el propietario y tener capacidad jurídica para celebrar este contrato, y querer otorgar en arrendamiento **EL INMUEBLE** objeto de este contrato conforme a lo estipulado por los artículos 1983 al 1985 del Código Civil vigente para el Estado de Jalisco.

II.- DECLARA: **LA ARRENDATARIA.- JOSÉ DE JESÚS HERMOSILLO REYNOSO**, ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, quien manifiesta su intención de celebrar este contrato de arrendamiento en los términos y condiciones que en el mismo se pacten.

III.- DECLARA: **EL FIADOR.- JOSÉ GUADALUPE TEMBLADOR DE LA CRUZ** ser una persona con acreditada solvencia económica y su deseo de ser **FIADOR** de **EL ARRENDATARIO** a favor

de **LA ARRENDADORA**, para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas en este contrato o derivadas del mismo, renunciando al derecho de orden y excusión que la Ley le confiere, en los Artículos 2425, 2426, 2427, 2428, 2430, 2431, 2432, 2433 y 2434 del Código Civil vigente en el Estado de Jalisco, aceptando ser deudor solidario del fiado en todo lo que respecta a lo pactado en el presente contrato, señalando como garantía, que es la legítima propietaria de la casa ubicada en la calle de la Colonia, de; durando esta obligación hasta la devolución del inmueble totalmente desocupado y entregando a satisfacción de **LA ARRENDADORA**.

C L A U S U L A S.

PRIMERA: **LA ARRENDADORA** entrega en arrendamiento **EL INMUEBLE** descrito en el proemio de este contrato y a su entera satisfacción a **LA ARRENDATARIA**, el día 4 de Junio del año del 2011 en las condiciones y para los fines convenidos al momento de la entrega.

SEGUNDA: **EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO**, es de \$ 10,000 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.), liquidadas íntegras, pagaderas en anualidades anticipadas **EL DÍA 04 cuatro de cada mes**, en el domicilio del arrendador, entendiéndose que el importe de las mensualidades será de ~~\$10,000.00 (DÓS MIL PESOS 00/100 M.N.)~~, liquidadas íntegras, aún cuando **LA ARRENDATARIA** ocupe **EL INMUEBLE** arrendado solo una parte del período pactado.- El importe de la renta deberá pagarse **EL DÍA 4 cuatro DE CADA MES**, en caso contrario, dicho importe devengará un interés moratorio del **08% mensual** sobre el importe citado, a partir de ese día,

TERCERA: Durante la vigencia de este contrato, el importe de la renta determinado en la cláusula anterior, sufrirá aumentos anuales **DE ACUERDO AL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**, publicado por el Banco de México u Organismo que lo sustituya o en la misma proporción en que aumenten los salarios mínimos en la zona metropolitana de Guadalajara, Jalisco; Lo que resulte mas alto, momento de renovarse el presente contrato.

CUARTA: **LA ARRENDATARIA** declara haber recibido **EL INMUEBLE**, materia del presente contrato, en buenas condiciones y en estado de servir para el uso convenido, conforme al inventario que a continuación se detalla, comprometiéndose a devolverlo en las condiciones que le fue entregado. Al término del presente contrato, **LA ARRENDATARIA** deberá realizar las reparaciones necesarias para que el inmueble quede en las condiciones en que le fue entregado, considerando el deterioro normal y moderado de **EL INMUEBLE**.

LA ARRENDATARIA se obliga a reparar y dar mantenimiento, bajo su cuenta y a su cargo a los deterioros que sufra **EL INMUEBLE**, con motivo de uso normal.

Todas las reparaciones mayores que deban efectuarse en **EL INMUEBLE**, así como techos, pisos, muros internos o exteriores y cimentación, correrán por cuenta de **LA ARRENDADORA**. Así mismo **LA ARRENDADORA** se hará responsable de los daños que cualquier defecto de la construcción, cimentación o vicios ocultos de **EL INMUEBLE**.

"LA ARRENDATARIA" se obliga a dar aviso oportuno a **LA ARRENDADORA** de cualquier novedad dañosa que puede perjudicar **EL INMUEBLE** o artículos señalados en el inventario y será responsabilidad de **LA ARRENDATARIA** de los daños y perjuicios que se ocasionen por la falta de aviso oportuno.

Las modificaciones y mejoras autorizadas dentro de la vigencia del presente contrato sobre **EL INMUEBLE**, que no puedan desprenderse sin dañar su estructura, quedan en beneficio de **LA ARRENDADORA**, sin derecho **LA ARRENDATARIA** de cobrar indemnización alguna, por lo cual renuncia al beneficio concedido por los artículos 2003 y 2004 del Código Civil del Estado de Jalisco. El resto de las mejoras que sean desprendibles podrán ser retiradas por **LA ARRENDATARIA**.

QUINTA: DURACIÓN, El arrendamiento materia de éste contrato tendrá una duración de **2 AÑOS forzosos para ambas partes e iniciará su vigencia a partir del día 4 de ENERO de 2011 y terminará el día 4 de Enero del 2013.** Venciendo el plazo de arrendamiento no se entenderá prorrogado si no es mediante contrato expreso y escrito, mismo que se renegociará en su totalidad. Cualquier solicitud de renovación deberá ser presentada por escrito con 5 días de anticipación y la decisión final de renovar o no el presente contrato, será por cuenta de **LA ARRENDADORA**, quien se obliga a responder a **LA ARRENDATARIA** por escrito en un plazo no menor de 5 cinco días anteriores al vencimiento del presente contrato, **LA ARRENDATARIA** renuncia a la prórroga concedida en el artículo 2044 del Código Civil del Estado de Jalisco.

SEXTA: Si al término del presente contrato de arrendamiento **LA ARRENDATARIA** no desocupa o entrega **EL INMUEBLE** a satisfacción de **LA ARRENDADORA**, salvo que hubiera logrado con este último la celebración de un nuevo contrato, pagará **LA ARRENDATARIA** a **LA ARRENDADORA**

como pena a favor de éste el 50% (cincuenta por ciento) mensual, más importe de la renta, que a esta fecha estuviere causando **EL INMUEBLE** durante el tiempo que no haga la desocupación y entrega del mismo, durante todas las mensualidades que transcurrieren.

SÉPTIMA: LA ARRENDATARIA, se compromete a autorizar en el tiempo del arrendamiento a dejar que se muestre la casa- habitación materia de este contrato de arrendamiento, debido a que el inmueble esta a la venta.

OCTAVA.- A partir de la fecha en que se firme el presente contrato serán por cuenta de **LA ARRENDADORA** los pagos del Impuesto Predial, y serán por cuenta de **LA ARRENDATARIA**, a partir de la firma del contrato, los pagos de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, teniendo éste la obligación de entregar a **LA ARRENDADORA** los recibos pagados correspondientes por los servicios mencionados. Dicha obligación subsistirá hasta el vencimiento del multicitado contrato o de la desocupación de **EL INMUEBLE**.

NOVENA: Queda acordado que se releva a **LA ARRENDADORA** de cualquier responsabilidad civil o penal, proveniente de causas ajenas a su voluntad, tales como accidentes, fenómenos naturales, incendios, derrumbes, explosiones y demás que sufre **EL INMUEBLE** arrendado, afectando los intereses de **LA ARRENDATARIA** de sus familias, sirvientes o visitantes.

DECIMA: LA ARRENDATARIA dará lugar a la rescisión de este contrato, además de las causales que se expresan en el artículo 2144 del Código Civil del Estado de Jalisco, obligándose a la desocupación inmediata de **EL INMUEBLE** arrendado, por las siguientes causas:

I.- Cuando **LA ARRENDADORA** caiga en estado de insolvencia o si el fiador cae en el mismo estado.

II.- Cuando dejare de pagar un mes de renta, independientemente de la cobertura de recargos o intereses moratorios.

III.- Cuando viole alguna de las cláusulas aceptadas en el presente contrato.

IV.- Si se hiciera un notorio mal uso de **EL INMUEBLE** arrendado, de modo que éste sufra algún menoscabo o se pueda destruir debido al mal uso.

V.- Cuando **EL INMUEBLE** sea cedido o subarrendado o se use para otro fin.

VI.- Cuando falte al orden moral y provoque escándalo.

VII.- La ocupación o uso de **EL INMUEBLE** en forma inmoderada ya fuera por exceso de personas habitando en el mismo o por la introducción de animales.

DECIMA PRIMERA: LA ARRENDATARIA se obliga a mostrar el interior de **EL INMUEBLE** arrendado, previa notificación con 15 días de anticipación, a **LA ARRENDADORA** o a las personas que éste último designe, para darse cuenta del estado que guarda **EL INMUEBLE**, por causas de reparaciones o nuevo alquiler.

DECIMA SEGUNDA: Si **LA ARRENDATARIA** cumple con las condiciones estipuladas en este contrato, se le reintegrará el depósito 30 días hábiles después de que se entregue **EL INMUEBLE**; que para tal efecto se entregó y que será por la cantidad de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N)** Queda convenido que dicho depósito será incrementado en el mismo porcentaje en que sea incrementada la renta, conforme a lo señalado en la **CLAUSULA TERCERA** de este contrato, dicho depósito será reintegrado una vez que haya comprobado que no existen adeudos pendientes junto con los recibos de servicios pagados en su totalidad. Esta cláusula hace función de recibo.

DECIMA TERCERA: PENALIDAD, En el supuesto de que **LA ARRENDATARIA** desocupara antes del término pactado en el presente contrato se obliga a pagar a **LA ARRENDADORA** la cantidad equivalente a un mes de renta.

DECIMA CUARTA: Las partes contratantes manifiestan que en la elaboración del presente contrato no existe dolo o mala fe, ni ningún otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo en parte o en su totalidad.

DECIMA QUINTA: LA ARRENDATARIA da desde ahora como domicilio para todos los efectos a que diere lugar, la finca ubicada en la **RAMÓN CORONA 254 SAN MIGUEL EL ALTO, JALISCO**; inclusive para ser emplazado a juicio, recibir notificaciones judiciales o administrativas y toda clase de documentación

DECIMA SEXTA.: COMPETENCIA para la interpretación y solución de cualquier controversia presente o futura, ambas partes renuncian al fuero que por su domicilio presente o futuro les corresponde y convienen someterse a la jurisdicción de las leyes, tribunales y jueces del Estado de Jalisco.

Leído que fue por las partes el presente contrato, en unión de los testigos, lo ratificaron y firmaron

San Juan de los Lagos, Jalisco; a 4 de Enero del 2011.

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

MARGARITO JIMÉNEZ PADILLA
MARGARITO JIMÉNEZ PADILLA

JOSÉ DE JESÚS HERMOSILLO REYNOSO
JOSÉ DE JESÚS HERMOSILLO REYNOSO

FIADOR

JOSÉ GUADALUPE TEMBLADOR DE LA CRUZ

TESTIGO

[Signature]

TESTIGO

Pedro Lopez