



**H. PLENO DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE PUERTO VALLARTA, JALISCO
P R E S E N T E. -**

Los que suscriben, en nuestro carácter de integrantes de las Comisiones Edilicias Permanentes de Comercio, Unidades Económicas y Mercados; y Gobernación, con fundamento en lo establecido por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 73 y 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 27 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 71 fracción II y XXXIII, 77 fracción II, 80, 111 y 119 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, nos permitimos emitir el presente:

DICTAMEN

Que tiene por objeto que el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, apruebe la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento celebrados con los locatarios de los locales comerciales ubicados en el inmueble denominado "Mercado Las Américas", actualmente incorporado al dominio público municipal mediante el Acuerdo de Ayuntamiento número 280/2025, y en consecuencia, autorizar la celebración de contratos de concesión con los mismos titulares, a efecto de regular su ocupación, uso y aprovechamiento conforme a los artículos 103 al 119 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

II. ANTECEDENTES

Con fecha 27 de febrero de 2018, fue sometida a la consideración de los CC. Integrantes del Ayuntamiento, Iniciativa de Acuerdo edilicio presentada por el aquel entonces presidente Municipal, el Ing. Arturo Davalo Peña, con el objeto de autorizar la celebración y suscripción de contratos de arrendamiento de los diversos locales ubicados en la Unidad Deportiva Agustín Flores contreras, con una vigencia de 10 años, misma que fue aprobada por Mayoría Calificada por los Munícipes de aquel entonces del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, recayendo en el acuerdo número 0517/2018.

Con fecha 27 de agosto de 2025, el H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, aprobó el Acuerdo de Ayuntamiento número 280/2025, mediante el cual se presentó la iniciativa de acuerdo edilicio para la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales ubicados en colindancia con la Unidad Deportiva Agustín Flores Contreras, y la celebración de contratos de concesión a favor de los actuales locatarios, en virtud de la incorporación del inmueble al dominio público municipal.



Dicha iniciativa tiene como finalidad garantizar la certeza jurídica tanto del Ayuntamiento como de los comerciantes, ajustando la relación jurídica existente al régimen aplicable a los bienes de dominio público y al servicio público de mercados municipales.

El inmueble referido se encuentra dentro de una fracción desincorporada de la Unidad Deportiva Agustín Flores Contreras, con una superficie de 151.93 m² (ciento cincuenta y un metros cuadrados con noventa y tres centímetros cuadrados), la cual fue otorgada la categoría de inmueble de uso privado con destino comercial mediante acuerdo de Ayuntamiento de fecha 16 de abril de 2002.

Posteriormente, dicha superficie fue dividida en 13 (trece) fracciones, utilizadas desde entonces como locales comerciales bajo la figura jurídica de arrendamiento.

Los actuales arrendatarios han manifestado su voluntad de celebrar la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento, aceptando la transición hacia la figura de concesión, por lo que no se actualiza responsabilidad patrimonial ni contractual alguna para el Municipio, que a continuación se enlistan:

Datos de los solicitantes

Local 1	Mavi Uribe Contreras, superficie 9.13 M2
Local 2	Christian Emmanuel Isordia Leal, superficie 9.13 M2
Local 3	Ramón Alejandro Isordia Leal, superficie 9.13 M2
Local 4	Alfredo Cervantes González, superficie 9.13 M2
Local 5	Brenda Yaneth Isordia Leal, superficie 9.13 M2
Local 6	Ernesto Alonso Robles Gómez, superficie 9.13 M2
Local 7	Denaydu Luna Rodríguez, superficie 9.13 M2
Local 8	Luis Antonio Cisneros Valencia, superficie 9.13 M2
Local 9	Santos Cisneros Valencia, superficie 9.13 M2
Local 10	Petra Hernández Dorantes, superficie 9.13 M2
Local 12	Miriam Sarail Sordia Leal, superficie 9.13 M2
Local 13	Raúl Ariza Olvera, superficie 9.13 M2
Local 14	Jesús Maradona López Abitia 85.5 M2

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 82 a 93, y 103 a 119 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 30 y 31 del Reglamento de Comercio y Funcionamiento de Giros de Prestación de Servicios de Puerto Vallarta, la figura de concesión es el medio legal idóneo para otorgar el uso, aprovechamiento y explotación de bienes del dominio público destinados a un servicio municipal.



En el año 2018, se renovaron los contratos de arrendamiento por un periodo de 10 años, con vencimiento en 2028. Sin embargo, derivado de la declaratoria del Mercado Municipal "Las Américas" y su incorporación al dominio público municipal, resulta jurídicamente improcedente mantener dichos contratos bajo la figura civil de arrendamiento.

Con fecha ____ de octubre de 2025, los integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Comercio, Unidades Económicas y Mercados, en coadyuvancia con la Comisión Edilicia Permanente de Gobernación, llevaron a cabo sesión de trabajo, en la cual, derivado del análisis técnico y jurídico realizado, se determinó que los contratos de arrendamiento vigentes sobre los locales comerciales del inmueble denominado "Mercado Las Américas" deben ser rescindidos anticipadamente, toda vez que dicho inmueble fue incorporado al dominio público municipal mediante, siendo jurídicamente procedente que la relación jurídica con los actuales ocupantes se formalice mediante la figura de concesión, conforme a lo dispuesto por los artículos 103 al 119 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, al destinarse a la prestación del servicio público de mercados municipales, previsto en el artículo 94, fracción IV de la misma norma.

III. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles atendiendo a lo dispuesto por el artículo 84 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, por lo que no pueden ser objeto de arrendamiento ni de actos de administración propios del derecho civil.
2. Una vez declarado Mercado Municipal "Las Américas", el inmueble debe sujetarse al régimen de concesiones previsto en los artículos 103 al 119 de la citada ley, con lo cual se preserva la legalidad, control y aprovechamiento de los bienes públicos.
3. La terminación anticipada de los contratos de arrendamiento se plantea como un acto de mutuo consentimiento entre el Ayuntamiento y los locatarios, garantizando su continuidad como concesionarios y evitando afectaciones económicas o sociales.
4. El cambio de régimen jurídico permitirá que los locatarios adquieran la calidad de concesionarios municipales, con derechos y obligaciones claras, conforme a las disposiciones reglamentarias vigentes, fortaleciendo así la organización, administración y modernización del mercado.
5. Este proceso es indispensable para asegurar que el espacio opere plenamente bajo la figura jurídica de servicio público municipal, consolidando la declaratoria de mercado municipal "Las Américas" aprobada en el pleno del ayuntamiento.



IV. CONSIDERACIONES

De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, corresponde a los municipios administrar libremente su hacienda y patrimonio, incluyendo la regulación de sus servicios públicos.

Conforme a los artículos 82, 84, 85 y 86 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el Ayuntamiento puede desincorporar e incorporar bienes al dominio público municipal, así como regular su destino y uso.

En virtud de la declaratoria del Mercado Municipal "Las Américas", el inmueble ha pasado al dominio público, lo que hace jurídicamente incompatible su régimen de arrendamiento, debiendo adecuarse a la figura de concesión, conforme a los artículos 103 a 119 de la Ley citada.

El artículo 111 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, establece entre las atribuciones de la Comisión Edilicia de Comercio, Unidades Económicas y Mercados, la fracción III, que faculta revisar y evaluar las propuestas relativas a la instalación, renovación o adecuación de mercados y centrales de abasto, siendo competente para emitir el presente dictamen.

Que la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento se realiza con el consentimiento de ambas partes, por lo que no genera perjuicio económico ni controversia jurídica, y permite la continuidad de la actividad comercial bajo un marco legal acorde con el nuevo estatus del bien.

Que la transición de arrendamiento a concesión fortalece la seguridad jurídica de los comerciantes, garantiza la administración pública transparente del inmueble y promueve la correcta aplicación de las normas sobre bienes del dominio público.

Con lo anteriormente expuesto, procedemos a señalar el fundamento legal que da soporte y justificación a la presente propuesta, a través del siguiente apartado de:

MARCO NORMATIVO

1.- En el ámbito Federal, el Ayuntamiento tiene la facultad innegable de reglamentar o emitir disposiciones administrativas de carácter general, en base a lo dispuesto en el artículo 115 Fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece lo siguiente:

"Los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, que de acuerdo a las leyes en materia municipal los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas Jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, los procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal".



2.- En el ámbito Estatal, en concordancia con lo señalado en la legislación Federal, la Constitución Política del Estado de Jalisco en su artículo 77 fracción I inciso b) que señala:

“Los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que expida el Congreso del Estado:

I. Los bandos de policía y gobierno;

II. Los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, con el objeto de:

a) Organizar la administración pública municipal;

b) Regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia; y

c) Asegurar la participación ciudadana y vecinal”;

Que en ese orden, el artículo 37 fracción II y IX de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, contempla que el Ayuntamiento tiene la obligación de aprobar y aplicar sus presupuestos de egresos, bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal; Además apoyar la educación, la cultura, la asistencia social y demás funciones públicas en la forma que las leyes y reglamentos de la materia dispongan

En el ámbito Municipal, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 124 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco que dice:

“Las iniciativas constituyen los instrumentos documentales mediante los cuales se presentan al Ayuntamiento propuestas de ordenamiento, decreto o acuerdo, para su consideración y resolución.”

En relación a todo lo que antecede, artículo 30 y 31 del Reglamento para el Comercio, Funcionamiento de Giros de Prestación de Servicios, Tianguis, Eventos y Espectáculos, en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco señala lo siguiente:

Artículo 30.- Para obtener la concesión se deberá agotar el procedimiento previsto por el Título Sexto, Capítulo Tercero de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, cubriendo los requisitos que menciona y los que a continuación se relacionan:



- a. Solicitud por escrito dirigida a la Comisión edilicia de COMERCIO, UNIDADES ECONÓMICAS y MERCADOS, indicando sus generales y giro al que pretende dedicarse.
- b. Acreditar ser mexicano por nacimiento y mayor de edad.
- c. Presentar autorización sanitaria.
- d. Presentar carta de no antecedentes penales, expedida por EL INSTITUTO JALISCIENSE DE CIENCIAS FORENSES.
- e. Dos cartas de recomendación de personas solventes moral y económicamente.
- f. Dos fotografías tamaño credencial, de frente, sin retoque, recientemente tomadas. a) Alta de Hacienda federal y en el S.I.R.R.R.V.A., y al renovar su concesión, copia de su última declaración fiscal.

Artículo 31.- Las Concesiones se otorgarán por el H. Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión edilicia de Comercio, Unidades Económicas y Mercados y mediante documento en el cual se establecerán las condiciones a que se sujetará su uso y ejercicio, debiendo pagar los derechos correspondientes

Con lo anteriormente expuesto y fundado, es que se propone para su aprobación, negación o modificación los siguientes:

V. PUNTOS RESOLUTIVOS

PRIMERO. El H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, aprueba la terminación anticipada, por mutuo consentimiento, de los contratos de arrendamiento vigentes correspondientes a los locales comerciales ubicados en el inmueble declarado como Mercado Municipal "Las Américas", en la Colonia Lázaro Cárdenas.

SEGUNDO. Se autoriza al Presidente Municipal, al Síndico Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento para que celebren, en representación del Municipio, los instrumentos jurídicos necesarios (contrato) para formalizar la terminación anticipada y el otorgamiento de concesiones individuales a favor de los actuales locatarios que a continuación se enlistan:

- | | |
|---------|---|
| Local 1 | Mavi Uribe Contreras, superficie 9.13 M2 |
| Local 2 | Christian Emmanuel Isordia Leal, superficie 9.13 M2 |
| Local 3 | Ramón Alejandro Isordia Leal, superficie 9.13 M2 |
| Local 4 | Alfredo Cervantes González, superficie 9.13 M2 |
| Local 5 | Brenda Yaneth Isordia Leal, superficie 9.13 M2 |



Local 6	Ernesto Alonso Robles Gómez, superficie 9.13 M2
Local 7	Denaydu Luna Rodríguez, superficie 9.13 M2
Local 8	Luis Antonio Cisneros Valencia, superficie 9.13 M2
Local 9	Santos Cisneros Valencia, superficie 9.13 M2
Local 10	Petra Hernández Dorantes, superficie 9.13 M2
Local 12	Miriam Sarail Sordia Leal, superficie 9.13 M2
Local 13	Raúl Ariza Olvera, superficie 9.13 M2
Local 14	Jesús Maradona López Abitia 85.5 M2


TERCERO. Las concesiones deberán sujetarse a lo dispuesto en los artículos 103 al 119 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como en los artículos 30 y 31 del Reglamento de Comercio y Funcionamiento de Giros de Prestación de Servicios de Puerto Vallarta, especificando derechos, obligaciones, vigencia, contraprestaciones y causas de revocación.


CUARTO. Se instruye a la Tesorería Municipal, en coordinación con la Subdirección de Mercados, para que integren los expedientes individuales de cada concesión y realicen el procedimiento administrativo para la generación y cobro de los derechos correspondientes.


QUINTO. Se instruye a la subdirección de Patrimonio Municipal para que elaboren la actualización de los registros en el Inventario de Bienes Municipales.


A T E N T A M E N T E

PUERTO VALLARTA, JALISCO, 23 DE OCTUBRE DEL AÑO 2025


C. Marcia Raquel Bañuelos Macías
Presidenta de la Comisión Edilicia
Permanente de Comercio, Unidades
Económicas y Mercados; y colegiada
de la Comisión Edilicia Permanente de
Gobernación


Arq. Luis Ernesto Munguía González
Presidente de la comisión Edilicia
Permanente de Gobernación; y
colegiado de la Comisión Edilicia
Permanente de Comercio, Unidades
Económicas y Mercados


**Médico José Francisco Sánchez
Peña**
Colegiado de la Comisión Edilicia
Permanente de Comercio, Unidades
Económicas y Mercados; y de la
Comisión Edilicia Permanente de
Gobernación


Ing. Luis Jesús Escoto Martínez
Colegiado de la Comisión Edilicia
Permanente de Gobernación



**Puerto
Vallarta**

**Regidores
Sala A**


C. Felipe Aréchiga Gómez

Colegiado de la Comisión Edilicia
Permanente de Comercio, Unidades
Económicas y Mercados; y de la
Comisión Edilicia Permanente de
Gobernación


C. Micaela Vázquez Díaz

Colegiada de la Comisión Edilicia
Permanente de Gobernación


**Lic. María Magdalena Urbina
Martínez**

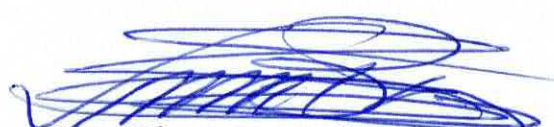
Colegiada de la Comisión Edilicia
Permanente de Comercio, Unidades
Económicas y Mercados; y de la
Comisión Edilicia Permanente de
Gobernación

**Dra. Iroselma Dalila Castañeda
Santana**

Colegiada de la Comisión Edilicia
Permanente de Gobernación


C. Erika Yesenia García Rubio

Colegiada de la Comisión Edilicia
Permanente Comercio, Unidades
Económicas y Mercados; y de la
Comisión Edilicia Permanente de
Gobernación


Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas

Colegiado de la Comisión Edilicia
Permanente de Gobernación

Q.F.B. María Laurel Carrillo Ventura

Colegiada de la Comisión Edilicia
Permanente de Gobernación

**Lic. Karla Alejandra Rodríguez
González**

Colegiada de la Comisión Edilicia
Permanente de Gobernación

Lic. Christian Omar Bravo Carbajal

Colegiado de la Comisión Edilicia
Permanente de Gobernación

**Lic. Melissa Marlene Madero
Plascencia**

Colegiada de la Comisión Edilicia
Permanente de Gobernación

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen que resuelve el acuerdo
281/2025, presentado por la Comisión Edilicia Permanente de Comercio,
Unidades Económicas y Mercados en coadyuvancia con la Comisión Edilicia
Permanente de Gobernación.