



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM
TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INGRESOS

LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO


NÚMERO: 4561

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE: IMAGEN DEL CARIBE S.A DE C.V		R.F.C.: ICA970417P68
NOMBRE COMERCIAL: VIVA MEXICO (ROPA Y ACCESORIOS)		CLAVE CATASTRAL: 903002002010001-2
ACTIVIDAD: TIENDA DE ROPA Y TELAS ZONA A		
DIRECCIÓN: MZA 10 FRACC. 3, PLAZA COMERCIAL TULUM MAGICO LOCALES 1, 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 10 Y 11 COLONIA TULUM CENTRO		
HORARIO: LUNES A DOMINGO de 08:00 a 18:00 de a	INICIO DE ACTIVIDADES: 27/07/2016	TESORERO MUNICIPAL DIRECTOR DE INGRESOS
USO DE SUELO: 134	EXPIRA: 31/12/2020	
LICENCIA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS: ----		

Esta licencia de funcionamiento tiene una vigencia anual y deberá renovarse en los meses de enero y febrero de cada año y solo ampara el funcionamiento del establecimiento con el que arriba señalado, conforme a la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, Quintana Roo. Así mismo, deberá permanecer en un lugar visible como lo establece el artículo 88, fracción III del Código Fiscal Municipal del Estado de Quintana Roo.

MANTENER EN UN LUGAR VISIBLE

2020

Recib: Lic. Original
Carmelo Martínez López
 10 - 12 - 2020

VERSIÓN PÚBLICA



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM
TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INGRESOS

LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

NÚMERO : 4561

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE : IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V.

R.F.C. : ICA970417P68

NOMBRE COMERCIAL : VIVA MEXICO (ROPA Y ACCESORIOS)

CLAVE CATASTRAL : 903002002010001-2

ACTIVIDAD : TIENDA DE ROPA Y TELAS ZONA A

DIRECCIÓN : MZA 10 FRACC. 3, PLAZA COMERCIAL TULUM MAGICO LOCALES 1, 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 10 Y 11 Colonia TULUM CENTRO

HORARIO : LUNES A DOMINGO de 08:00 a 18:00

INICIO DE ACTIVIDADES : 27/07/2016



TESORERO MUNICIPAL

USO DE SUELO :

EXPIRA : 31/12/2019

DIRECTOR DE INGRESOS

134
 LICENCIA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS

TESORERIA MUNICIPAL
 TULUM, QUINTANA ROO

Esta licencia de funcionamiento tiene una vigencia anual y deberá renovarse en los meses de enero y febrero de cada año y solo ampara el funcionamiento del establecimiento con el giro arriba señalado, conforme a la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, Quintana Roo. Así mismo, deberá permanecer en un lugar visible como lo establece el artículo 134, fracción III del Código Fiscal Municipal del Estado de Quintana Roo.

MANTENER EN UN LUGAR VISIBLE

H. AYUNTAMIENTO DE TULUM - TESORERÍA MUNICIPAL.

AV. TULUM OTE, MZA. 1, LOTE 1, CENTRO, C.P. 77780, TULUM QUINTANA ROO, MÉXICO.



CONTRIBUYENTE:

IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V.

DOMICILIO:

MZA 10 FRACC. 3, PLAZA COMERCIAL TULUM MAGICO LOCALES 5, 6, 10 Y 11

CONCEPTO:

PAGO DE DERECHOS POR SERVICIOS DE RECOLECCION. No. 4561 del periodo 2020-1 al 2020-12

PASE DE CAJA:

68-12-33743 CAJA: 1

GDC: **W 19989**

R.F.C.:

ICA970417768

FECHA:

17/02/2020

RECIBO OFICIAL

Nº 19989

W

CLAVE CFDI:

G..WFFAF

FUENTE DE INGRESOS

4307010104
4319020125
4319020295

DETALLES DE CONCEPTO

RENOVACION TRAMITE ADMINISTRATIVO A
BASURA TIENDAS DE ROPA Y TELAS ZONA URBANA
10% DE DESC. OTORGADO POR LA AUTORIDAD DERECHOS RECOLECCION BASURA

MONTO A PAGAR

600.00
3,059.16
-305.88

CANTIDAD EN LETRAS:

(TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 28/100 M.N. *)



OBSERVACIONES:
LICENCIA: 4561, NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO: VIVA MEXICO (ROPA Y ACCESORIOS), GIRO: TIENDA DE ROPA Y TELAS ZONA A UBICACION MZA 10 FRACC. 3, PLAZA COMERCIAL TULUM MAGICO LOCALES 5, 6, 10 Y 11

M. MUNICIPIO DE TULUM
PAGO
17 FEB 2020
SELO Y FIRMA DE CAJERO
DIRECCION DE INGRESOS
KARIME ARLE HE UACALDEA GA

COPIA

LA REPRODUCCIÓN APÓCRIFA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES

NOMBRE DE CAJERO:

EXPEDIDA EN TULUM, QUINTANA ROO.

EFFECTOS FISCALES AL PAGO.



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS



TRAMITE DE LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

Marque con un X

No. Tramite

TIPO DE TRAMITE	
Apertura <input type="radio"/>	Cambio de Giro <input type="radio"/>
Renovación Anual <input checked="" type="radio"/>	Cambio de Domicilio <input type="radio"/>
Aumento de Actividades <input type="radio"/>	Otro (Especifique) <input type="radio"/>

DATOS GENERALES DEL CONTRIBUYENTE	
Personas Físicas	Personas Morales
Apellido Paterno _____	Razón Social IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V.
Apellido Materno _____	R.F.C. ICA970417P68
Nombre(s) _____	Datos del Representante Legal
R.F.C. _____	Apellido Paterno SANTIAGO
Fecha Alta SAT _____	Apellido Materno MARTINEZ
Fecha Nacimiento _____	Nombre(s) SARA KRISTEL
Correo Electrónico _____	Correo Electrónico legalmaya@turistore.com
Teléfono _____	

DATOS DEL ESTABLECIMIENTO	
Datos Comerciales	Nombre Comercial: VIVA MEXICO Descripción del Giro y/o Actividad: ROPA, ACCESORIOS, CONFITERIA Y JOYERIA Fecha Inicio Actividades: 27/07/2016 Venta de Bebidas Alcohólicas <input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> No <input type="radio"/> Número de Licencia: _____
Domicilio	Calle: FRACC 3 ENTRE CALLE AV. RUINAS TULUM Y AV. TANKAH Mza. 10 Lt. 001-2 Colonia: _____ Localidad: _____ C.P. _____ Local #: 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 Y 11 Clave Catastral: 903002002010001-2 Propio <input type="radio"/> Arrendamiento <input checked="" type="radio"/> Comodato <input type="radio"/>
Recursos	Número de Empleados: 24 Hombres: 12 Mujeres: 12 Monto de Inversión: \$ _____ Capital Nacional <input type="radio"/> Capital Extranjero <input type="radio"/>
Otros	Número de Habitaciones: _____ Número de Mesas: _____

Anexos	Presentó
Identificación oficial	
Acta Constitutiva de la Persona Moral	
Alta/Movimiento ante el SAT	
Licencia de Func. Municipal del año anterior	<input checked="" type="checkbox"/>
Licencia de Uso de Suelo	<input checked="" type="checkbox"/>
Anuencia Protección Civil	<input checked="" type="checkbox"/>
Licencia de Anuncio	<input checked="" type="checkbox"/>
BOGOTOS: Anuencia Sanitaria Municipal	<input checked="" type="checkbox"/>
Licencia de Venta de Alcohol	<input checked="" type="checkbox"/>
Dictamen de ecología por el uso y manejo de residuos tóxicos	<input checked="" type="checkbox"/>
Documento que acredite la propiedad	<input checked="" type="checkbox"/>
Contrato de arrendamiento actual	<input checked="" type="checkbox"/>
Fotografías del establecimiento	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonemat	<input checked="" type="checkbox"/>
Croquis de ubicación del establecimiento	<input checked="" type="checkbox"/>
REBOS: Pago del Impuesto Predial vigente	<input checked="" type="checkbox"/>
Pago Derechos por Recolección de Basura	<input checked="" type="checkbox"/>
Pago Derechos de Uso de Vía Pública	<input checked="" type="checkbox"/>
Pago Derechos de Tenencia de Bicicletas	<input checked="" type="checkbox"/>

Declaro, bajo protesta de verdad, que los datos proporcionados son ciertos.

Sara Krystel

SARA KRISTEL SANTIAGO MARTINEZ
Firma del Contribuyente y/o Representante Legal

Sello de Inscripción

Sello de Recibido
76



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM
 Dirección General de Desarrollo Urbano Y Ecología
 Dirección de Desarrollo Urbano



**LICENCIA DE USO
 DE SUELO DE GIRO
 COMERCIAL**

No. de Licencia:	134	No. de Expediente:	DGDDU 16-558
Fecha de autorización:	06	05	2019
	DÍA	MES	AÑO

CONFORME AL PROGRAMA DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EL USO DE SUELO QUE CORRESPONDE AL PREDIO ES: **E (EQUIPAMIENTO)**

UBICACIÓN DEL PREDIO			
002	010	001-2	TULUM, QUINTANA ROO
REGIÓN:	MZA.:	LOTE:	LOCALIDAD:

Nombre del propietario: IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V.	Clave Catastral: 903002002010001-2
Dirección: PLAZA COMERCIAL TULUM MÁGICO, LOCAL 1, 1^o, 3, 3, 4, 5, 6, 10 Y 11.	

DESCRIPCIÓN DEL GIRO COMERCIAL AUTORIZADO.

SE AUTORIZA EL USO DE SUELO COMERCIAL PARA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "VIVA MÉXICO" COMO GIRO COMERCIAL DE "MINI SUPER CON VENTA DE CERVEZAS, VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO, ARTESANÍAS Y ROPA EN GENERAL" CON SUPERFICIE 817.58 M²

LA PRESENTE LICENCIA SE EMITE COMO CAMBIO DE FORMATO DE LA LICENCIA 3133 DE FECHA 01/08/16, MISMA QUE QUEDA INVÁLIDA A EMISIÓN DE LA MISMA.

ANTECEDENTE

LICENCIA DE REGULARIZACIÓN No. 1680 Y N° DE EXP. DGDDU 14-369, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM.

	COSTO
USO DE SUELO COMERCIAL:	\$ 39, 000.00
TOTAL	\$ 39, 000.00

 SELLO DE TESORERÍA MUNICIPAL	 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA H. AYUNTAMIENTO DE TULUM Q. ROO SELLO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
----------------------------------	---

IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V. <small>Propietario</small>	 ING. ENRIQUE JAVIER PRECADO MEDIERO <small>Revisó</small> <small>Director de Desarrollo Urbano</small>	 C. GUSTAVO MALDONADO SALDAÑA. <small>Autorizó</small> <small>Director General De Desarrollo Urbano y Ecología</small>
---	---	--

ESTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ COMO LICENCIA, SI CARECE DE FIRMAS AUTORIZADAS Y SELLOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, ASÍ COMO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL. LA PRESENTE LICENCIA NO ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION DEL PREDIO Y NO LO EXIME DE OBTENER LOS PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES DE LOS DEMAS ORDENES DE GOBIERNO.

VERSIÓN PÚBLICA

SOLICITARE DE LA MANERA

MUNICIPIO DE TULUM - TESORERÍA MUNICIPAL.

AV. TULUM OTE, MZA. 1, LOTE 1, CENTRO, C.P. 77780, TULUM QUINTANA ROO, MÉXICO

CONTRIBUYENTE: BANCO VE POR MAS S.A DE C.V. FIDEICOMISO 427
 DOMICILIO: ...
 R.F.C.: ...
 PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL 2018 Y AL 2020 E Clave Catastral 903002002010001-2
 FECHA: 17/12/2019
 42-4-336106 8 Y 11742

RECIBO OFICIAL
 Nº 11742 Y
 CLAVE CFDI: U..WWCPJ

DE INGRESOS

IMPUESTO PREDIAL URBANO BALDIO SUBSECUENTE	24,746.04
DESCUENTO PREDIAL	-4,949.22
TOTAL	19,796.82

DETALLES DE CONCEPTO

IMPUESTO PREDIAL URBANO BALDIO SUBSECUENTE	24,746.04
DESCUENTO PREDIAL	-4,949.22
TOTAL	19,796.82

CANTIDAD EN LETRAS: DIEZ Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 82/100 M.N.

MONEDA PAGAR

24,746.04
-4,949.22
\$ 19,796.82



OBSERVACIONES
 Padron 72257 Clave catastral 903002002010001-2, BALDIO, tipo de predio Urbano superficie total 5,598.9500 superficie construida 0.0000 valor del inmueble 4,949,278.50 domicilio AV. RUINAS TANUL # 1-3, TULUM RUIINAS, TULUM RUIINAS, QUINTANA ROO. Declarado 0.00

MUNICIPIO DE TULUM
 NOMBRE DE CAJERO: AMAYRANI GUADALUPE BAAS UIC
 EXPEDIDA EN TULUM, QUINTANA ROO. EFECTOS FISCALES AL PAGO

LA REPRODUCCION APOCRIFA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES

VERSION PUBLICA

ORIGINAL

VERSIÓN PÚBLICA

TULUM, QUINTANA ROO, 8 DE ENERO DEL 2020.

ASUNTO: AMPLIACIÓN DE USO DE SUELO COMERCIAL.

C. GUSTAVO MALDONADO SALDAÑA.

DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.

C.A. ING. ENRIQUE JAVIER PRECIADO MEDIERO.

Estimado Director e Ingeniero de Desarrollo urbano y ecología, el que suscribe, C. SARA KRYSTEL SANTIAGO MARTINEZ, en nombre y representación de la sociedad denominada "IMAGEN DEL CARIBE", S.A. de C.V., personalidad que acredito mediante la escritura pública número 1, 454 de fecha 20 de noviembre del 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Alfredo Jaramillo Manzur, Notario Público número 190 del Estado de México, por medio del presente, me dirijo a ustedes para solicitar la AMPLIACIÓN del USO DE SUELO COMERCIAL para el establecimiento VIVA MEXICO, toda vez que se celebró un contrato en donde se anexaron locales nuevos en donde se ampliaron los metros cuadrados y giros comerciales para el establecimiento.

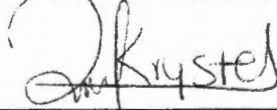
Describo datos del local:

- Razón social: IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V.
- Nombre comercial: VIVA MEXICO.
- Giro: MINI SUPER CON VENTA DE ARTESANÍAS EN GENERAL, CERVEZAS, VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO, NIEVES Y HELADOS, CONFITERÍA Y ABARROTÉS EN GENERAL, FARMACIA, ROPA EN GENERAL, SOUVENIRS, ROPA DE PLAYA Y JUGUETES, ACCESORIOS, ELECTRONICOS, GADGETS, JOYERIA Y REGALOS.
- Superficie: 986.93 mt2.
- Dirección: FRACC 3 MZA 10 ENTRE CALLE AV. RUINAS TULUM Y AV. TANKAH LOCALES 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 Y 11.
- Cédula catastral: 903002002010001-2.

Así mismo, me comprometo a realizar los pagos correspondientes para la licencia solicitada.

Sin más por el momento, agradezco la atención que sirvan prestar al presente.

ATENTAMENTE



C. SARA KRYSTEL SANTIAGO MARTINEZ

En representación de:

"IMAGEN DEL CARIBE", S.A. de C.V

DADDU 16-558

21 ENE 2020

VERSIÓN PÚBLICA



Dirección:
Años:
Tulum, Q. Roo, a 6 de 2020

SOLICITUD DE INSPECCION PARA LA ANUENCIA DE PROTECCION CIVIL.

CATEGORIA: ALTO RIESGO

- CATEGORIA:
- 1.- BAJO RIESGO
 - 2.- MEDIANO RIESGO
 - 3.- ALTO RIESGO
 - 4.- GASOLINERAS

C. ESTHER NATALLY RAMÍREZ MORENO
COORDINADORA DE PROTECCIÓN CIVIL TULUM
P R E S E N T E.

POR MEDIO DE LA PRESENTE ME DIRIJO A USTED, PARA MÁS ATENTA, LA INSPECCIÓN DE MI ESTABLECIMIENTO EN MEDIDAS DE PROTECCIÓN CIVIL.

RAZON SOCIAL (PERSONA FISICA O MORAL): IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V.

NOMBRE COMERCIAL: VIVA MEXICO

MINISUPER CON VENTA DE ARTESANIAS EN GENERAL, CERVEZAS, VINOS Y LICORES EN ESTABLECIMIENTO

GIRO: CONFITERIA Y ABARROTES EN GENERAL, SOUVENIRS, ROPA DE PLAYA Y JUGUETES, ACCESORIOS, ELECTRONICOS

DOMICILIO: FRACC 3 MZA 10 ENTRE CALLE AV. RUINAS TULUM Y AV. TANKAH LOCALIDAD 1

R.F.C.: ICA970417P68

TELEFONO: 984 855 5380

CORREO ELECTRONICO: legalplaya@turistore.com

HORARIO: LUNES A DOMINGO 8AM A 5PM

Requisitos:

01. Original de la anuencia del año anterior (en caso de renovación)
02. Copia del alta de hacienda (Apertura), constancia de situación fiscal (Renovación)
03. Copia de la nota o factura de la recarga o compra de extintores.
04. Copia de curso de uso y manejo de extintores.
05. Copia de curso de primeros auxilios.
06. Copia de la actualización de la Responsiva Técnica y Plano Isométrico de Gas (en caso de más de un nivel de riesgo: Mediano y Alto Riesgo)
07. Copia de la aplicación o actualización del retardante Antiflama. (en caso de contar con piscina)
08. Actualización del Programa Interno de PC. (ART. 56, 57, 58, 59 Y 63 DEL REGLAMENTO DE PC TULUM (Alto Riesgo))
09. Copia de la acreditación de guardavidas: playas, cenotes, albercas, etc. (ART. 79 A 83 DEL REGLAMENTO DE PC TULUM (Alto Riesgo))
10. Copia del convenio con establecimiento que funge como refugio. (Alto Riesgo)
11. Actualización del Plan de Emergencias o Contingencias. (ART. 121 A 124 DEL REGLAMENTO DE PC TULUM, (Mediano Riesgo))
12. Bóveda de seguro de cobertura amplia de responsabilidad civil y daños a terceros (Mediano Riesgo), y siniestro según corresponda. (ART. 60 DEL REGLAMENTO DE PC TULUM (Alto Riesgo)).
13. Fotografías del establecimiento de interior y exterior del establecimiento (imágenes impresas a color, no reveladas)
14. Anexar croquis de ubicación. Dictamen eléctrico.

Nota: El lugar deberá contar con extintor de 6 kg como mínimo, señalización de: salidas de emergencia, rutas de evacuación, escaleras, materiales peligrosos, etc.; listado de teléfonos de emergencia, botiquín de primeros auxilios, cableado eléctrico en buena estado, tubería pintada, entre otras medidas de seguridad de acuerdo al establecimiento. Después de haber cumplido con las recomendaciones, pasar a protección civil para finalizar su trámite. Favor de llenar el formato con letra legible.

SIN MÁS POR EL MOMENTO, ME DESPIDO DE USTED, AGRADECIENDO LA ATENCIÓN DE LA PRESENTE, ENVIÁNDOLE UN CORDIAL SALUDO.

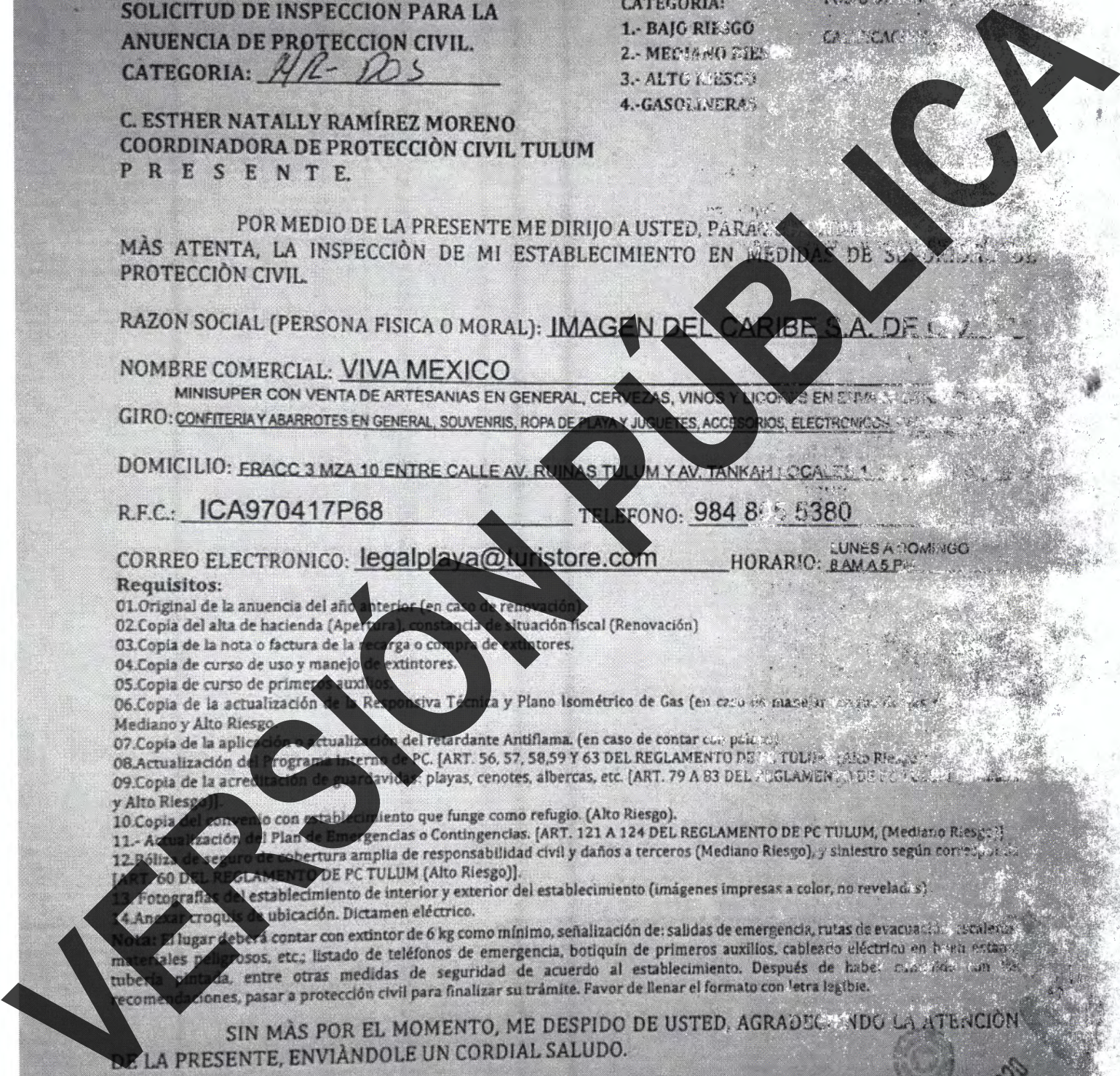
A T E N T A M E N T E .

Krystel Santiago Mtz.

PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE Y FIRMA.

FIRMA DE RECIBIDO.



2020



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM
DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO SOCIAL.
DIRECCION DE SALUD MUNICIPAL

17/2/2020

SOLICITUD DE TRÁMITE PARA LA ANUENCIA SANITARIA MUNICIPAL, PARA LOS ESTABLECIMIENTOS FIJOS.

NOMBRE COMERCIAL: VIVA MEXICO RFC: ICA970417P68
GIRO: ABARROTES, LICORES, ARTESANIAS, JUGUETES DE PLAYA, ROPA, ACCESORIOS, SOUVENIRS, REGALOS Y HELADOS
RAZÓN SOCIAL/PROPIETARIO: IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V.
RESPONSABLE: IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V.
DOMICILIO DEL NEGOCIO: FRACC 3 MZA 10 ENTRE CALLE AV. RUINAS TULUM Y AV. TANKAH LOCALES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 Y 11
DOMICILIO DE ELABORACIÓN DE ALIMENTOS: _____
CIUDAD: TULUM MUNICIPIO TULUM
CÓDIGO POSTAL: 77600 TELÉFONO 9987403909
CD. DE TULUM, QUINTANA ROO, A 02 DE FEBRERO DEL 2020.

REQUISITOS PARA APERTURA: 1. SOLICITUD DE TRAMITE (FORMATO EXPEDIDO POR LA DIRECCION DE SALUD), 2. ANEXAR COPIA DE SU ALTA EN HACIENDA (RFC), 3. CONSTANCIA DE FUMIGACION 4. TARJETA DE SALUD (PARA LOS QUE TRABAJAN CON ALIMENTOS) 5. CUBRIR EL COSTO DE LA ANUENCIA. 6.- ANEXAR FOTOGRAFIAS DEL NEGOCIO (INTERIOR, EXTERIOR Y BAÑOS), SE INFORMA QUE EN CUALQUIER MOMENTO PUEDE SER INSPECCIONADO POR PERSONAL DE SALUD DE LA DIRECCION POR LO QUE DE ANTEMANO SOLICITAMOS SU COLABORACION, PARA BRINDAR UN MEJOR SERVICIO AL CONSUMIDOR.

REQUISITOS PARA RENOVACION: 1. SOLICITUD DE TRAMITE (FORMATO EXPEDIDO POR LA DIRECCION DE SALUD), 2. LA ANUENCIA SANITARIA 2019 (EN CASO DE NO CONTAR CON LA ANTERIOR TENDRA QUE PAGAR AMBAS PARA REALIZAR EL TRAMITE), 3. CONSTANCIA DE FUMIGACION ACTUAL 4.- LICENCIA DE USO DE SUELO (EN CASO DE HOTEL) 4. TARJETA DE SALUD VIGENTE DE CADA TRABAJADOR (PARA LOS QUE EXPIDAN ALIMENTOS) 5.- FOTOGRAFIAS DEL ESTABLECIMIENTO (INTERIOR, EXTERIOR, Y BAÑOS) 3. CUBRIR EL COSTO DE LA ANUENCIA 2020. 7. CUMPLIR ESTRICTAMENTE CON LOS LINEAMIENTOS DE HIGIENE EN LUGARES DE TRABAJO.

PUNTOS A VERIFICAR

	SIN ALIMENTOS	CON ALIMENTOS
BOTIQUIN DE PRIMEROS AUXILIOS.	✓	✓
CONTENEDOR DE BASURA CON TAPA Y BOLSA RECOLECTORA.	✓	✓
PINTURA, ILUMINACION Y VENTILACION ADECUADA.		✓
DESTINO ADECUADO DE LAS AGUAS NEGRAS TRAMPA DE GRASA		✓
ASEO DEL AREA DE PREPARACION Y LIMPIEZA DE UTENSILIOS(CUCHILLO, TABLA, CUCHARAS Y RECIPIENTES)		✓
EQUIPO SANITARIO:USO DE MAYA O GORRA, CUBRE BOCA, UÑAS CORTAS Y LIMPIAS, ASEO PERSONAL, UNIFORME LIMPIO, USAR MANDIL ZAPATO CERRADO, NO PORTAR ANILLOS, RELOJES, PULSERAS, ARETES, COLLARES, ETC.		✓
AGUA PARA LAVARSE LAS MANOS Y/O GEL ANTIBACTERIAL, PAPEL PARA SECARSE LAS MANOS		✓
CAMPANA, DUCTO Y EXTRACTOR		✓
LA PERSONA ENCARGADA DE LA PREPARACION Y/O SERVICIO DE LOS ALIMENTOS NO DEBE ESTAR EN CONTACTO CON EL DINERO.		✓
TENER LA LICENCIA SANITARIA (TODO ESTABLECIMIENTO) TARJETA DE SALUD (VIGENTE A LA VISTA SOLO CON ALIMENTOS).	✓	✓
FUMIGACION VIGENTE, MENSUAL EN CASO DE USO DE ALIMENTOS (3 MESES SIN ALIMENTOS) LAMPARA PARA INSECTOS, CEBADERO (RATON)	✓	✓
TINACOS, CISTERNA, FILTROS ENTRADA Y SALIDA	✓	✓

MUNICIPIO DE TULUM
17 FEB 2020
DIRECCION DE SALUD MUNICIPAL
TULUM QUINTANA ROO

Recibi Originals Recibi de S.S.

CONVENIO TRANSACCIONAL DE SUBARRENDAMIENTO, DESOCUPACIÓN Y ENTREGA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "ZAIC CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO DE FORMA CONJUNTA, SEPARADA E INDISTINTAMENTE POR LOS C.C SAMY ASKENAZI SUTTON Y/O ALBERTO ABRAHAM ASKENAZI ESSES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "LA ADMINISTRADORA" Y POR LA OTRA PARTE "IMÁGEN DEL CARIBE S.A DE C.V, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. MARIA DEL CARMEN MORALES REYES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL OCUPANTE", AL PRESENTE INSTRUMENTO JURÍDICO EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL CONVENIO", A LOS QUE CONVIENEN SE LES DENOMINARA COMO "LAS PARTES", MISMOS QUE SE OBLIGAN AL TENOR LITERAL DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

1. "LA ADMINISTRADORA" mediante su apoderado legal declara:
 - a. Que es una empresa legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, tal como se desprende de la Escritura Pública No. 84,624, Volumen 2094, de fecha 14 de Septiembre del 2018, pasada ante la fe del Notario Público No. 1 de la Ciudad de México, Lic. Roberto Nuñez y Bandera, misma que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "1".
 - b. Que se encuentra debidamente representada conjunta, separada e indistintamente por los C.C Samy Askenazi Sutton y/o Alberto Abraham Askenazi Esses, en su calidad de Apoderados Legales, tal como lo acredita con la Escritura Pública No. 84,625, Volumen 2094, de fecha 14 de Septiembre del 2018, pasada ante la fe del Notario Público No. 1 de la Ciudad de México, Lic. Roberto Nuñez y Bandera, misma que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "2".
 - c. Que en términos de la Escritura Pública No. P.A 102,382, Volumen 999/2018, de fecha 31 de Mayo del 2018, pasada ante la fe del Notario Público No. 30 de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, México, Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, se constituyo el Fideicomiso en Administración 427 (Cuatrocientos Veintisiete), el cual será administrado por Banco ve por Más Sociedad Anonima, Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Ve por Más, misma que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "3".
 - d. Que el Banco ve por Más Sociedad Anonima, Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Ve por Más, adquirió la propiedad de Tulum Mágico S.A de C.V., a través de un Contrato de Compra-venta celebrado entre Tulum Mágico S.A de C.V y Banco ve por Más Sociedad Anonima, Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Ve por Más, tal como lo acredita con la Escritura Pública No. P.A 102,736, Volumen 1004/2018, de fecha 19 de Junio del 2018, pasada ante la fe del Notario Público No. 30 de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, México, Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, misma que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "4".
 - e. Que su representada ha suscrito un contrato de Arrendamiento y Operación con el propietario del Centro Comercial, quien es precisamente Banco ve por Más Sociedad Anonima, Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Ve por Más, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 427, tal como lo acredita con la Escritura Pública No. 45,691, Libro 1713, de fecha 14 de Diciembre del 2018, pasada ante la fe del Notario Público No. 214 de la Ciudad de México, Lic. Efraín Martín Virues, misma que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "5".
 - f. Que su representada ha suscrito un contrato de Cesión de Derechos de fecha 20 de Junio del 2018, con la anterior Administradora que era precisamente ADMINISTRADORA DE LA RIVIERA TULUM S.A DE C.V., tal como lo acredita con la Escritura Pública No. 45852, Libro 1719, de fecha 22 Enero del 2019, pasada ante la fe del Notario Público No. 214 de la Ciudad de México, Lic. Efraín Martín Virues, misma que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "6".
 - g. Que en términos del Contrato de Arrendamiento y Operación con la Propietaria del inmueble materia del presente convenio, quien es precisamente el Fideicomiso 427, administrado por Banco ve por Más Sociedad Anonima, Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Ve por Más, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 427, a quien se le reconoce como la legítima propietaria del 79% del proindiviso de la Fracción 5 del régimen condominal denominado PARADOR TULUM, asimismo es legítima propietaria de una serie de locales de la fracción 2 pertenecientes al Régimen Condominal denominado Asociación de Condomínios del Centro Artesanal Turístico y se Servicios de la Zona Arqueológica de Tulum numerados de la siguiente forma: 15, 17, 29, 61, 62, 63, 66, 67. De igual forma del estacionamiento principal de la Zona Arqueológica de Tulum con una superficie aproximada de 21,289.17 M², y de los predios identificados como fracciones 1, 3 y 4, con números de Cédulas catastrales 903002002010001-5, 903002002010001, 903002002010002, 903002002010001-2, 903002002010001-3 respectivamente, dentro de los lotes identificados como fracción 3 y 4 se encuentran construidos una serie de locales numerados del 1 al 11, Módulos numerados del M1 al M12 e Islas numeradas del Isla 1 a Isla 8 los cuales se encuentran ubicados en calle Yalku, Manzana 10 (Diez), Lote 3, entre Av. Ruinas Tamul y Av. Tanka, Tulum Ruinas en el Municipio de Tulum Antes Solidaridad, antes Cozumel, Quintana Roo, y todos en conjunto son denominados CENTRO COMERCIAL TULUM MÁGICO, tal como lo acredita con la Escritura Pública No. P.A 102,736, Volumen 1004/2018, de fecha 19 de Junio del 2018, pasada ante la fe del Notario Público No. 30 de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, México, Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, misma que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "4".
 - h. Que dentro de del predio identificado como fracción 3, con una superficie total de 6598.95 m², el cual se ubica en la manzana 10, fracción 3, localidad de Tulum, Colonia Tulum Ruinas en el Municipio de Tulum-antes Solidaridad-, Estado de Quintana Roo. Con cédula catastral 903002002010001-2, se construyeron 11 locales de diferentes medidas, identificados claramente por su nomenclatura del 1 al 11 y su Poderdante se encuentra interesada en dar en ocupación los LOCALS números:

UNA FRACCIÓN DEL LOCAL 1 (UNO) de 11.20 M2, (Once punto Veinte Metros cuadrados),
LOCAL NÚMERO 1 (UNO "A") de 52.55 M2, (Cincuenta y Dos punto Cincuenta y Cinco metros cuadrados),
LOCAL NÚMERO 2 (DOS) de 64.18 M2, (Sesenta y cuatro punto dieciocho metros cuadrados),
LOCAL NÚMERO 3 (TRES) de 67.80 M2, (Sesenta y Siete punto Ochenta metros cuadrados),
LOCAL NÚMERO 4 (CUATRO) de 75.95 M2, (Sesenta y Cinco punto Noventa y Cinco metros cuadrados),
LOCAL NÚMERO 5 (CINCO) de 94.94 M2 (Noventa y Cuatro punto Noventa y Cuatro Metros Cuadrados),
LOCAL NÚMERO 6 (SEIS) de 110.81 M2 (Ciento Diez punto Ochenta y Uno Metros Cuadrados),
LOCAL NÚMERO 10 (DIEZ) de 51.44 M2 (Cincuenta y Uno punto Cuarenta y Cuatro Metros Cuadrados),
LOCAL NÚMERO 11 (ONCE) de 104.18 M2 (Ciento Cuatro punto Dieciocho Metros Cuadrados),
UN ÁREA DE AMPLIACIÓN de 198.26 M2 (Ciento Noventa y Ocho punto Veintiseis Metros Cuadrados),

Todos los locales arriba mencionados suma hacen una superficie total de 831.31 M2, (Ochocientos Treinta y Uno punto Treinta y Uno Metros Cuadrados), a los cuales en lo sucesivo se les identificará como el LOCAL, con la ubicación, medidas, colindancias y linderos que se describen en el plano que se agrega al presente Convenio identificado como ANEXO "7", perteneciente al Centro Comercial Tulum Mágico, en lo sucesivo el Centro Comercial, construido en la Manzana 10, sobre la fracción 3 ubicada en la localidad de Tulum, en el Municipio de Tulum antes Solidaridad, Estado de Quintana Roo. Con Cédula Catastral 903002002010001-2 bajo los términos y condiciones pactados a lo largo del presente convenio.

- i. Que señala como su domicilio fiscal y convencional el ubicado en Calle Yalku S/N, Mz. 1, Lote 3, Fracción 2, Interior Oficina 105, Colonia Tulum Ruinas, Municipio de Tulum Quintana Roo, México.
- j. Que su representada se encuentra interesada en dar en ocupación "El Local" a EL OCUPANTE, bajo los términos y condiciones pactados a lo largo del presente convenio
- k. Se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave ZCC 180917 LQ1, tal y como lo acredita con la Cédula Fiscal que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "8".
- l. En virtud de lo anterior, es su voluntad otorgar en Subarrendamiento el LOCAL a EL OCUPANTE, con la finalidad de que esta última lo acondicione y opere bajo los términos y condiciones estipulados en este convenio y sus anexos.

2. "EL OCUPANTE" declara:

- a. Ser una empresa legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, tal como se desprende de la Escritura Pública 100980, Libro 3365, de fecha 15 de abril de 1997, pasada ante la fe del Notario Público Número 116 del D.F. Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, misma que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "9".
- b. Que se encuentra debidamente representada por la C. María del Carmen Morales Reyes en su calidad de Gerente de la Sociedad, tal como lo acredita la Poliza No. 72 Libro Segundo de fecha 25 de noviembre del 2015, pasada ante la fe del Lic. Arturo Roman Ochoa corredor público No. 5 de la Plaza del Estado de Quintana Roo, México, misma que se acompaña al presente instrumento como ANEXO "10" y declara que dichas facultades no le han sido revocadas ni en forma alguna limitadas a la presente fecha.
- c. Que cuenta con los recursos económicos suficientes para responder del cumplimiento de las obligaciones o responsabilidades que se deriven de la ocupación de "EL LOCAL", así mismo manifiesta que los recursos antes mencionados son de origen lícito, y desde este acto libera de cualquier responsabilidad a "LA ADMINISTRADORA" respecto del origen de los mismos.
- d. Que señala como su domicilio "EL LOCAL" mismo que es materia del presente y se encuentra ubicado en el Nuevo Centro Comercial Tulum Mágico, Municipio de Tulum Quintana Roo, México.
- e. Que tiene la voluntad de tomar en ocupación "EL LOCAL" a "LA ADMINISTRADORA" bajo los términos y condiciones pactados a lo largo del presente convenio.
- f. Que operará en "EL LOCAL" un negocio única y exclusivamente con el giro de: "VENTA DE ARTESANIAS EN GENERAL, VENTA DE CERVEZA, VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO Y AL COPEO, NIEVES Y HELADOS, CONFITERIA Y ABARROTES EN GENERAL, FARMACIA EN GENERAL, VENTA DE ROPA Y TEXTILES EN GENERAL, SOUVENIRS, ACCESORIOS DE PLAYA Y JUGUETES, ACCESORIOS, ELECTRÓNICOS Y GADGETS, JOYERIA Y REGALOS".
- g. Que opera las negociaciones con nombre comercial de "VIVA MEXICO Y/O TULUM SOUVENIRS".
- h. Se encuentra Inscrito el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave ICA970417P68, y su domicilio fiscal se encuentra ubicado en la calle Rio Papaloapan, Número 45, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc en México Distrito Federal. C.P. 06500
- i. Conoce y está de acuerdo con las características, especificaciones y reglamentaciones que rigen sobre el CENTRO COMERCIAL y el LOCAL, las cuales manifiesta conocer expresamente y se obliga a cumplir íntegramente; las cuales se acompañan al presente instrumento como ANEXO "11" el mismo local se autoriza para que se retiren las paredes, se

remodele y se integre a los locales ya ocupados, en términos del proyecto aprobado y del reglamento de construcción respectivo.

3. Declaran "LAS PARTES":

- a. Que se reconocen personalidad mutua y que es su voluntad suscribir el presente con las facultades que les han sido conferidas.
- b. Las partes convienen que las disposiciones, los términos y condiciones establecidos en el presente Convenio constituyen información confidencial y, por consecuencia, se obligan a no revelar a ninguna persona o entidad distinta a ellas mismas el contenido de este instrumento, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte. Dicho consentimiento deberá ser proporcionado a discreción de cada una de las partes, con excepción de la información que sea requerida por las autoridades competentes.
- c. Que no existe entre estas error, dolo, o mala fe en cuanto al consentimiento y que otorgan su voluntad para sujetarse a las obligaciones descritas en las siguientes:

CLÁUSULAS.

PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO:

- 1.1. Con la finalidad de evitar una controversia futura, las partes celebran el presente Convenio Transaccional de Subarrendamiento, Desocupación y Entrega respecto de "EL LOCAL" objeto de este Convenio, claramente señalado en el inciso h) de la Declaración 1 de este convenio, mismo que se da por recibido a conformidad en el estado en que se encuentra.
- 1.2. LA ADMINISTRADORA da en uso y ocupación temporal a "EL OCUPANTE" "EL LOCAL" quien se obliga a desocuparlo y entregarlo a "LA ADMINISTRADORA" precisamente en la fecha de vencimiento de este Convenio.
- 1.3. El presente Convenio se regula por las cláusulas contenidas en el mismo, así como por lo dispuesto por el Código Civil y de Procedimientos Civiles para el estado de Quintana Roo.

SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE "EL OCUPANTE":

- 2.1. EL OCUPANTE se obliga y compromete a cumplir todas y cada una de las cláusulas del presente convenio y las disposiciones del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, y desarrollar el giro única y exclusivamente para el cual le está siendo rentado el local, claramente señalado en el inciso h) de la Declaración 2 de este convenio.
- 2.2. Respetar y cumplir el horario mínimo de apertura que será de las 8:00 horas a las 18:00 horas, los 365 días del año y opcionalmente puede ampliarse a criterio y necesidades del OCUPANTE, es decir el OCUPANTE en todo momento tendrá la autorización de la ADMINISTRADORA, para abrir el LOCAL antes de las 8:00 horas, según sus necesidades y cerrar después de las 18:00 horas de igual forma según sus necesidades y en el futuro ampliar los horarios hasta las 22 horas, si lo requiere el centro comercial, previo aviso por parte de la Administradora en aras del buen funcionamiento del mismo en horario nocturno.
- 2.3. Notificar por escrito a la ADMINISTRADORA, a más tardar el día hábil siguiente a que el OCUPANTE reciba cualquier demanda, reclamación multa o revisión de autoridades o de terceras personas, en contra del OCUPANTE de EL LOCAL o respecto del propietario del LOCAL o cualquier otro relacionado con el mismo. En caso contrario, el OCUPANTE será responsable de los daños, perjuicios, reclamaciones, costos y gastos que por tal motivo le ocasione a la ADMINISTRADORA o PROPIETARIA del LOCAL. EL OCUPANTE deberá de tomar las medidas pertinentes para atender las demandas, reclamaciones, multas o revisiones que le sean imputables al mismo, para evitar que caduquen o prescriban los términos legales de defensa y/o contestación de las mismas, con independencia de la notificación antes mencionada, liberando a LA ADMINISTRADORA Y LA PROPIETARIA del LOCAL de cualquier responsabilidad ya sea de cualquier índole. Asimismo el Ocupante se obliga a Notificar de inmediato por escrito a la ADMINISTRADORA de cualquier usurpación, daño a las instalaciones, mobiliario o equipo del LOCAL. A no introducir, transportar, utilizar, generar, manufacturar, manejar, disponer, descargar, derramar, almacenar ni conservar sustancias tóxicas, flamables, explosivas, radioactivas, deletéreas, corrosivas, prohibidas o por su naturaleza peligrosas, dentro o desde el LOCAL y/o el CENTRO COMERCIAL, sin la autorización previa y por escrito de la ADMINISTRADORA. A no introducir animales en el CENTRO COMERCIAL ni en el LOCAL, salvo que sea propio del giro comercial convenido, de conformidad con este Convenio. A no instalar videojuegos, y/o de cualquier otra naturaleza dentro de EL LOCAL. A Fumigar el LOCAL cada 3 (tres) meses y en forma mensual en el caso de que en el mismo se expendan alimentos y/o bebidas y a solicitud de la ADMINISTRADORA, entregar los comprobantes que acrediten el cumplimiento de esta obligación.
- 2.4. El OCUPANTE se obliga en términos del presente convenio a obtener la autorización previa y por escrito de la ADMINISTRADORA y/o del administrador del condominio, para colocar o instalar anuncios o cualquier otro tipo de publicidad y/o signo distintivo, decoración o rótulo en la fachada o fuera del CENTRO COMERCIAL, a la firma de este Convenio la ADMINISTRADORA otorga la mencionada autorización ANEXO "12", lo anterior en virtud de que dichos distintivos deberán de ser colocados sin dañar la estructura de la Construcción. Todos los signos distintivos, material publicitario, decoración, rótulo y cualquier tipo de publicidad, deberán de ser asegurados y mantenidos en óptimas condiciones por el OCUPANTE bajo su exclusiva cuenta y cargo.

- 2.5. Dar el mantenimiento necesario que requiera en su conjunto al LOCAL, para mantenerlo en óptimas condiciones de uso.
- 2.6. Los trabajadores, factores, dependientes, promotores y en general personal de cualquier índole de EL OCUPANTE, no tendrán relación laboral alguna con el PROPIETARIO del centro Comercial ni de la ADMINISTRADORA, ya que ambas partes son totalmente independientes, liberándose en este acto de todo tipo de responsabilidad cuando se les pretenda involucrar en cualquier asunto.
- 2.7. Recolectar, sacar la basura y desperdicios del LOCAL a los lugares que señale la ADMINISTRADORA del CENTRO COMERCIAL por su cuenta, responsabilidad y cargo, almacenándolos en el área designada para ello.
- 2.8. No realizar o permitir que se realicen actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del LOCAL, y evitar que se incurra en omisiones que produzcan los mismos resultados, así como abstenerse de llevar a cabo a través de los Promotores, actos u omisiones que agredan, injurien o calumnien a LA ADMINISTRADORA y/o al CENTRO COMERCIAL.
- 2.9. Obtener y mantener vigentes todas las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para la construcción, apertura, uso y funcionamiento del LOCAL, así como cumplir con todas las leyes, reglamentos y demás disposiciones de autoridad que rijan la apertura, uso, funcionamiento y operación del LOCAL. Asimismo, el OCUPANTE deberá entregar a la ADMINISTRADORA, siempre que ésta lo solicite, copia de dichas licencias, autorizaciones o permisos y de sus modificaciones o renovaciones. Todas las erogaciones que se efectúen por concepto de tramitología para la obtención de cualquier licencia de cualquier índole o esfera de gobierno serán a cargo única y exclusivamente del OCUPANTE, por lo que no podrán ser descontadas ni tomadas a cuenta dichas cantidades de las ventas a que se encuentra obligado.
- 2.10. Mantener en perfectas condiciones de uso e higiene y con insumos suficientes, los sanitarios que se le autorizaron y brindar el servicio de forma indistinta a los visitantes, turistas y público en general, sin coartar el libre paso a los mismos ni condicionar su uso a realizar compra alguna, pues los servicios de sanitarios se consideran de uso público.

TERCERA.- USO Y DESTINO DE "EL LOCAL":

- 3.1. El LOCAL sólo podrá ser usado para fines COMERCIALES y destinado única y exclusivamente para el giro claramente señalado en el inciso f) de la Declaración 2 de este convenio. Para lo cual "EL OCUPANTE" se obliga a obtener de las autoridades competentes, ya sean estas Federales, Estatales, o Municipales, dentro de los CIENTO VENTE DÍAS (120) hábiles siguientes a la firma de este Convenio, así como cualquier modificación, remodelación que en su caso se autorizara realizar en EL LOCAL por lo que se obliga a sacar en paz y a salvo a LA ADMINISTRADORA de cualquier reclamación, demanda o responsabilidad que derive por la falta de obtención de dichos permisos, certificaciones, autorizaciones, licencias y/o presentación de los avisos antes mencionados, por lo que además no podrá modificar el giro comercial o el nombre comercial del negocio que funcione en el LOCAL.
- 3.2. El OCUPANTE se obliga a acreditar a LA ADMINISTRADORA cuando ésta así lo solicite, la obtención de todos y cada uno de los permisos, certificaciones, autorizaciones, licencias y avisos previstos en esta cláusula, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a que reciba la solicitud correspondiente por parte de la ADMINISTRADORA.
- 3.3. Quedan a cargo de "EL OCUPANTE" todas las reparaciones y mejoras que deban de hacerse en "EL LOCAL", incluyendo las útiles, las necesarias, las de poca importancia o suuntuarias y las extraordinarias, sin derecho de repercutirlos contra "LA ADMINISTRADORA", en los términos dispuestos por el artículo 2694.

CUARTA.- CONTRAPRESTACION:

- 4.1. Por la ocupación mensual del "LOCAL" materia del presente convenio, "EL OCUPANTE", pagará a razón de \$40 USD el Metro Cuadrado del LOCAL a "LA ADMINISTRADORA" dentro de los primeros 7 (Siete) días hábiles de cada mes por concepto de renta la cantidad de \$33,252.40 (TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES 40/100 MONEDA DEL CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), más el impuesto al valor agregado correspondiente o cualquier otro que fuera aplicable, por lo que dicho impuesto (IVA) deberá de ser cubierto por "EL OCUPANTE" en el mismo momento del pago de la renta correspondiente el cual será del 16% del monto total de la renta, precisamente en el domicilio de "LA ADMINISTRADORA" claramente señalado en el inciso f) de la Declaraciones de la ADMINISTRADORA de este convenio o en la cuenta en USD que designe "LA ADMINISTRADORA" a favor de ZAIC CONSTRUCCIONES S.A DE C.V., quien acepta expresamente, que el importe de la renta mensual, le podrá ser pagada por EL OCUPANTE a través del sistema denominado "transferencia electrónica de fondos", para lo cual, LA ADMINISTRADORA entrega la carátula de la cuenta Bancaria de la cual se desprende el número de cuenta bancaria, el número CLABE de la cuenta bancaria, Banco, Plaza y Sucursal, en donde le será transferida mensualmente la renta. La ADMINISTRADORA se obliga a a entregar dentro de los DOS primeros días de cada mes la factura fiscal correspondiente para su revisión y pago, la cual el OCUPANTE se compromete a pagar a más tardar dentro de los 7 días hábiles posteriores a la recepción de dicha factura, a falta de ésta, EL OCUPANTE no pagará la siguiente renta mensual hasta que reciba la factura fiscal del pago realizado. Todos los pagos se realizarán en MONEDA DE CURSO CORRIENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA o al tipo de cambio interbancario (fix) publicado en el Diario Oficial de la Federación para el pago de obligaciones en moneda extranjera en el Territorio Nacional. La carátula Bancaria se anexa al presente como como ANEXO "13"

- 4.2. Además del pago de la "renta mensual "EL OCUPANTE" se obliga a pagar a "LA ADMINISTRADORA" o a quien esta designe la cantidad que le corresponda de acuerdo a los gastos comunes de mantenimiento cuyo monto será el equivalente al 10% (Diez por ciento) del monto de la renta pagada y la forma de pago y tiempos de pago se realizarán exactamente en los mismos términos de la cláusula anterior. La ADMINISTRADORA se obliga a a entregar dentro de los DOS primeros días de cada mes la factura fiscal correspondiente para su revisión y pago, la cual el OCUPANTE se compromete a pagar a más tardar dentro de los 7 días hábiles días posteriores a la recepción de dicha factura, a falta de ésta, EL OCUPANTE no pagará la siguiente renta mensual hasta que reciba la factura fiscal del pago realizado.
- 4.3. Ambas partes han convenido en aplicar una serie de descuentos al monto de la renta a que se refiere la Cláusula 4.1, por lo que los pagos deberán de realizarse de la siguiente forma:
1. Durante el periodo comprendido del del 01 de Diciembre de 2018 al 30 de Junio de 2019, pagará como renta mensual por los 831.31 M2 a razón de 34 Dólares el Metro Cuadrado de Local, la cantidad que se traduce en **\$28,264.54 (VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES 54/100 MONEDA DE CUÑO CORRIENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, más el impuesto al valor agregado correspondiente.
 2. Durante el periodo comprendido del del 01 de Julio de 2019 al 30 de Junio de 2020, pagará como renta mensual por los 831.31 M2 a razón de 36 Dólares el Metro Cuadrado de Local, la cantidad que se traduce en **\$29,927.16 (VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE DÓLARES 16/100 MONEDA DE CUÑO CORRIENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, más el impuesto al valor agregado correspondiente.
 3. Durante el periodo comprendido del del 01 de Julio de 2020 al 30 de Junio de 2021, pagará como renta mensual por los 831.31 M2 a razón de 38 Dólares el Metro Cuadrado de Local, la cantidad que se traduce en **\$31,589.78 (TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES 78/100 MONEDA DE CUÑO CORRIENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, más el impuesto al valor agregado correspondiente.
 4. Durante el periodo comprendido del del 01 de Julio de 2021 al 30 de Junio de 2022, pagará como renta mensual por los 831.31 M2 a razón de 40 Dólares el Metro Cuadrado de Local, la cantidad que se traduce en **\$33,252.40 (TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES 40/100 MONEDA DE CUÑO CORRIENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, más el impuesto al valor agregado correspondiente.
 5. A partir del 01 de Julio del 2022, el aumento anual en la renta será el equivalente al porcentaje que represente el aumento anual que haya tenido el índice de la inflación de los Estados Unidos de América, incrementándose consecutiva y anualmente de la misma forma hasta el vencimiento del presente instrumento jurídico.
- 4.4. La renta es mensual y por lo mismo se debe pagar por mes adelantado, sin necesidad de requerimiento alguno dentro de los primeros Siete días hábiles de cada mes precisamente en el domicilio de "LA ADMINISTRADORA" ya antes señalado, Si el pago fuera con cheque, el mismo se recibirá salvo buen cobro y en los términos del artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- 4.5. En caso de retraso en el pago de una o más mensualidades, de conformidad con lo establecido en las Cláusulas Cuarta, el Ocupante deberá pagar a la ADMINISTRADORA intereses moratorios a razón de 3% (Tres por ciento) mensual por saldos insolutos.
- 4.6. En caso de que el OCUPANTE adeude el pago de 2 (dos) ó más rentas consecutivas y/o dos o más pagos de mantenimientos consecutivos, la ADMINISTRADORA se encontrará facultada para solicitar desde la vía de apremio o la demanda correspondiente, el embargo de bienes suficientes para cubrir los adeudos correspondientes.
- 4.7. EL OCUPANTE" actualizará los montos entregados a "LA ADMINISTRADORA" por concepto de depósito en garantía los cuales deben de equivaler a 2 (DOS) rentas, en términos de la Cláusula 4.1 en MONEDA DE CUÑO CORRIENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, más el impuesto al valor agregado correspondiente siempre y cuando LA ADMINISTRADORA entregue previamente la factura fiscal correspondiente. El pago se realizará precisamente en el domicilio de "LA ADMINISTRADORA" claramente señalado en el inciso i) de la Declaraciones de la ADMINISTRADORA de este convenio o en la cuenta en USD que designe "LA ADMINISTRADORA" a favor de ZAIC CONSTRUCCIONES S.A DE C.V., quien acepta expresamente, que el importe de la garantía le podrá ser pagada por el OCUPANTE a través del sistema denominado "transferencia electrónica de fondos", para lo cual, LA ADMINISTRADORA entrega la carátula de la cuenta Bancaria como ANEXO "13", de la cual se desprende el número de cuenta bancaria, el número CLABE de la cuenta bancaria, Banco, Plaza y Sucursal, en donde le será transferida la garantía. Todos los pagos se realizarán en MONEDA DE CURSO CORRIENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA o al tipo de cambio Interbancario (Fix) publicado en el Diario Oficial de la Federación para el pago de obligaciones en moneda extranjera en el Territorio Nacional. Dicho monto que le será devuelto a "EL OCUPANTE" dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días siguientes al vencimiento del presente convenio y siempre y cuando "EL OCUPANTE" haya desocupado y entregado a "LA ADMINISTRADORA" "EL LOCAL" a entera satisfacción de esta última es

decir en el mismo buen estado en que lo recibió y sin adeudos de ninguna naturaleza. El depósito antes mencionado deberá incrementarse en forma proporcional y en las mismas fechas en que aumente el monto de la "Renta" anual, de conformidad con lo previsto en la cláusula cuarta de este Convenio, quedando obligado el **OCUPANTE** a entregar a LA ADMINISTRADORA, en el domicilio de esta última, las cantidades necesarias para que dicho depósito en todo momento sea equivalente al monto de 2 (DOS) meses de renta vigente dentro de los treinta días siguientes a que LA ADMINISTRADORA solicite por escrito los aumentos del depósito en garantía.

QUINTA.- CESION O TRASPASO:

- 5.1 Bajo ningún concepto podrá "EL OCUPANTE" arrendar, subarrendar, ceder, traspasar el presente Convenio ni el "EL LOCAL" o cambiar su posición contractual a favor de terceros, ya sea en forma total o parcial. No así "LA ADMINISTRADORA" quien estará en aptitud y contará con las más amplias facultades para ceder o traspasar la presente relación contractual a favor de terceras personas, siempre que se respete en sus términos lo convenido en el presente instrumento. Esto incluye la cesión de Derechos de activos y Pasivos y de relaciones contractuales siempre que no se modifiquen los términos del clausulado original y se respeten los términos del Convenio original firmado con "EL OCUPANTE". No se requerirá autorización de este último ya que no se perjudicará al mismo con dicha cesión de derechos y se respetarán siempre las condiciones que se contienen en el Convenio Original. Bastará la simple notificación por escrito para que se tenga por notificado de dichos cambios

SEXTA.- DURACIÓN DEL CONVENIO:

- 6.1 El presente Convenio de Subarrendamiento tiene una plazo forzoso para "AMBAS PARTES" de 14 (CATORCE) AÑOS con 07 (SIETE) MESES contados a partir del 1º de Diciembre del 2018 y concluirá precisamente el día 30 de Junio del 2033, fecha en la cual el "EL OCUPANTE" se obliga a desocupar y entregar a "LA ADMINISTRADORA" "EL LOCAL" en las mismas condiciones en que lo recibió, sin necesidad de requerimiento judicial, en los mismos términos dispuestos por el artículo 2737 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo. "...Artículo 2737.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que dispone el artículo 2714.."
- 6.2 Las partes acuerdan expresamente que el Ocupante empezará a pagar la renta mensual pactada por el LOCAL, desde la fecha de celebración del presente Convenio y hasta la terminación del plazo establecido en el párrafo anterior.
- 6.3 El plazo de duración de este convenio es forzoso para "AMBAS PARTES" por lo tanto, bajo ningún concepto podrá el "EL OCUPANTE" interrumpir, suspender o cancelar la vigencia del mismo sin la autorización previa y por escrito de "LA ADMINISTRADORA". En el entendido que si "EL OCUPANTE" notifica a LA ADMINISTRADORA de su decisión de dar por terminado anticipadamente el presente Convenio deberá realizarlo notificando feacientemente ante Notario Público en el domicilio de LA ADMINISTRADORA dicha intención con seis meses previos a la fecha de terminación anticipada del convenio, en dicho supuesto "EL OCUPANTE" pagará a "LA ADMINISTRADORA" por concepto de pena convencional la cantidad de 18 meses de renta vigente al momento de que le sea notificada a esta ultima la decisión de dicha terminación
- 6.4 El plazo de entrega será precisamente el 01 de Diciembre del 2018, para lo cual se levantará un acta de entrega, obligándose LA ADMINISTRADORA a entregado en obra negra y/o en las condiciones en las que se encuentra y que ya son conocidas para el OCUPANTE.
- 6.5 El plazo de duración de este convenio puede ser prorrogado o renovado por el mismo término que se pactó en el presente, siempre que las partes lleguen a un acuerdo en el monto de la renta a pagar, que EL OCUPANTE se encuentre al corriente en sus obligaciones rentísticas y que no se tenga adeudo de ninguna índole con LA ADMINISTRADORA o con quien sus derechos represente, para la aplicación de esta cláusula ambas partes se obligan a actualizar el convenio o contrato que se llegue a celebrar ante Notario Público.
- 6.6 LA ADMINISTRADORA NO otorga plazo alguno para remodelación o adaptación pues el local ya se encuentra montado y adaptado en su totalidad. Para cualquier adaptación y remodelación a que se hace referencia líneas arriba se le obliga al OCUPANTE a que siempre respete los lineamientos de construcción establecidos para el efecto y que no se ponga en riesgo la estructura del Local en particular y del edificio en General, por lo que se obliga a entregar a LA ADMINISTRADORA los planos y especificaciones de la obra a realizar en el LOCAL con la finalidad de obtener Visto Bueno por parte de LA ADMINISTRADORA a la firma de este CONVENIO la mencionada autorización se agrega al presente como ANEXO "14".
- 6.7 LA ADMINISTRADORA otorga al OCUPANTE, las siguientes prestaciones especiales:
1. Por única ocasión y para efecto de NO incurrir en Mora ni incumplimiento de pagos a que se encuentra obligado "EL OCUPANTE". Las rentas y mantenimientos que se obligó a pagar de los meses correspondientes a Diciembre 2018, Enero 2019 y Febrero 2019, se pagarán de la siguiente forma: La correspondiente a Diciembre 2018 los últimos días de Enero 2019 y las correspondientes a Enero 2019 y Febrero 2019, dentro de los primeros 10 días del mes de Febrero del 2019. Sin que esto impida que los pagos de la Renta y mantenimiento de Enero 2019.
 2. La ADMINISTRADORA otorga al OCUPANTE el permiso expreso para que pueda utilizar 3.00 metros fuera del local en el área del perimetrado del pórtico, que le correspondan al local 3, 4, 5, 6, 10 y 11 para la exhibición de sus Mercancias. Dicho permiso durará y tendrá la misma vigencia que el presente Convenio, por ende correrá la suerte del Local principal en todo momento y por todo el tiempo que dure el presente Convenio de Subarrendamiento sin ningún costo para EL OCUPANTE y la ubicación del mismo se describe en el plano que acompaña al presente como "ANEXO 15"

3. La ADMINISTRADORA otorga al OCUPANTE el permiso expreso para que pueda utilizar el espacio de la plazoleta que le correspondan al local 3, 4, 5, 6, 10 y 11, en los metros que les correspondan tal y como se describen en el plano que acompaña al presente como "ANEXO 16". Dichos espacios podrán ser utilizados indistintamente por el OCUPANTE y a su cargo para la promoción del negocio, intalación de atractivos que inviten al cliente a entrar al LOCAL, y en general para cualquier tipo de estrategia de venta. Sin que esta prestación sea considerada como un permiso para cerrar o coartar el paso libre de las personas, turistas y público en general al interior del Centro Comercial, explanadas, locales contiguos y general cualquier área que sea de libre tránsito para las personas. Y en el entendido de que por disposición de las autoridades esta prohibido el comercio y exhibición de mercancías en áreas públicas fuera de lo autorizado en el inciso anterior. Dicho permiso durará y tendrá la misma vigencia que el presente Convenio, por ende correrá la suerte del Local principal en todo momento y por todo el tiempo que dure el presente Convenio de Subarrendamiento sin ningún costo para EL OCUPANTE.
4. LA ADMINISTRADORA manifiesta que NO tiene inconveniente alguno para que EL OCUPANTE, lleve a cabo negociaciones con el INAH, y se busque la modificación de la circulación del tren, sin que este cambie las estaciones previamente establecidas y para el caso de obtener la autorización, ambas partes se comprometen a llevar a cabo una mesa de trabajo y determinar en conjunto las acciones a tomar para llevar a cabo la adaptación del espacio que es vía pública y unificarlo y hacerlo acorde a la plaza y al edificio existente.

SÉPTIMA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN:

- 7.1 Son causas de terminación del presente Convenio, las señaladas por el artículo 2736 y siguiente del Código Civil para el Estado de Quintana Roo así como las siguientes:

"...Artículo 2736.- El arrendamiento puede terminar:

- I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el CONVENIO o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado
- II.- Por convenio expreso;
- III.- Por pérdida o destrucción total del bien arrendado, causadas por caso de desastres naturales.

OCTAVA.- CAUSAS DE EJECUCION ANTICIPADA:

- 8.1 Son causas de ejecución anticipada del presente Convenio, además de las consignadas en el artículo 2741 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo las siguientes:

"...Artículo 2741.- El subarrendador puede exigir la rescisión del Convenio:
I.- Por falta de pago de la renta por dos meses consecutivos en los términos prevenidos en la fracción I del artículo 2683;
II.- Por usarse el bien en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2695; y
III.- Por el subarriendo del bien en contravención a lo dispuesto en el artículo 2716..."

- 8.2 El incumplimiento por parte del "EL OCUPANTE" a cuales quiera de las cláusulas y obligaciones contenidas en el presente convenio y al Código Civil para el Estado de Quintana Roo y demás disposiciones legales aplicables.

- 8.3 Los consignados en el artículo 2695 fracción I del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

"...Artículo 2695.- El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II.- A responder de los perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, visitas, sirvientes o subarrendatarios. En el caso de estos últimos la responsabilidad será solidaria y sólo la tendrá el arrendatario si subarrendó sin autorización especial;
- III.- A servirse del bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de él;
- IV.- A responder por el incendio del bien arrendado;
- V.- A hacer las reparaciones de los deterioros de poca importancia que sufra el inmueble o sus accesorios y que regularmente se causan al habitar una casa;
- VI.- A restituir el bien al terminar el contrato; y
- VII.- A cumplir las demás obligaciones que la ley le señale..."

"...Artículo 2700.- El arrendatario es responsable del incendio del bien arrendado, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor, vicio de construcción, o que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara..."

"...Artículo 2703.- La responsabilidad en los casos de que tratan los tres artículos anteriores, comprenden no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se haya causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio..."

- 8.4 Por subarrendar, ceder, traspasar, subcontratar "EL LOCAL" en contravención a lo dispuesto por el presente Convenio y el artículo 2716 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

"...Artículo 2716.- El arrendatario no puede subarrendar el bien arrendado en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos, sin autorización del arrendador. Hacerlo sin esta autorización es causa bastante para demandar la rescisión del arrendamiento y la nulidad del subarrendamiento, así como para exigir solidariamente al arrendatario y al subarrendatario los daños y perjuicios que se llegaren a causar al arrendador..."

- 8.5 Por realizar obras en EL LOCAL sin la autorización de "LA ADMINISTRADORA" y/o por realizar dichas obras sin ajustarse al Reglamento del centro comercial y a los Lineamientos para la Adaptación de Locales Comerciales, y o por realizar alguna construcción distinta a la aprobada por LA ADMINISTRADORA.
- 8.6 Por no entregar la documentación requerida por "LA ADMINISTRADORA", o presentar documentación falsa o alterada.
- 8.7 Si el OCUPANTE es declarado en huelga y/o concurso mercantil o civil, o en su caso, entra en proceso de disolución o en cualquier otro procedimiento tendiente a reorganizar, disolver o liquidarlo.
- 8.8 El Ocupante se obliga a pagar todos los gastos que se generen por el uso del LOCAL y por los servicios que contrate; entre otros, el consumo de energía eléctrica, gas, teléfono, Internet, Tv de cable y muy en particular el servicio de agua que utilice para el LOCAL, en términos del recibo de agua que le será entregado mes a mes por la ADMINISTRADORA, previa toma de lectura del medidor que le corresponda, levantándose acta especial para comenzar el conteo del medidor.

Queda expresamente estipulado que todos los pagos o gastos que el Ocupante realice por los conceptos mencionados anteriormente, no formarán parte de la renta y, por tanto, los mismos no podrán ser deducidos o descontados de los pagos correspondientes a la renta del Local.

El Ocupante, se obliga a instalar su propia subestación de Luz, y por ende se obliga a gestionar los permisos necesarios ante la CFE y autoridades correspondientes, los gastos de obra y en general todos aquellos que se realicen para dicho fin serán a cargo exclusivamente del Ocupante, sin que este pueda deducir de las rentas ni repercutir en contra de LA ADMINISTRADORA.

- 8.9 PÓLIZA DE SEGURO.- "EL OCUPANTE" hace constar que en virtud de tener una PÓLIZA DE SEGURO con GRUPO MEXICANO DE SEGUROS, S.A. DE C.V., (GMX SEGUROS), con cobertura amplia contra todo riesgo y fenómenos naturales, por la cantidad de DIEZ MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, esta se obliga a incluir los locales señalados en el inciso E) de la Declaración 1 dentro de los treinta días siguientes contados a partir de la fecha de firma de este convenio transaccional PARA CUBRIR RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL Y RESPONSABILIDAD CIVIL ARRENDATARIO POR SEIS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL; seguro que tendrá que mantenerse en vigor durante la vigencia y ocupación de los locales mencionados, nombrando como BENEFICIARIO PREFERENTE a "LA ADMINISTRADORA" quien tendrá la obligación de destinar el importe de dicho seguro, a la reparación del inmueble y cubrir la responsabilidad civil general a terceros derivados del inmueble ocupado y tendrá la obligación de entregar una copia de RENOVACION Y ENDOSO de dicha póliza de seguro a "LA ADMINISTRADORA" cada año; se utilizará el correo electrónico de: ml2000marycarmen@hotmail.com, robertovalladares@conssa.com.mx, nayurizarate@conssa.com.mx para recordar la entrega de la copia de RENOVACION Y ENDOSO de la póliza de seguro a "EL OCUPANTE". "EL OCUPANTE" tendrá un plazo de treinta días naturales a partir del PRIMERO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO para entregar el primer endoso correspondiente de la Póliza de Seguro. Si "EL OCUPANTE" cambiara de compañía de seguros deberá mantener las mismas coberturas señaladas en esta cláusula durante la vigencia de este convenio.

Esta póliza de seguro incluye cobertura de incendio de contenidos por VEINTICINCO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, rotura de cristales por CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, robo con violencia por UN MILLÓN DE PESOS, MONEDA NACIONAL, y dinero y valores por CUATROCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL. Dicha copia de la póliza se anexa al presente como ANEXO "17".

NOVENA.- DESOCUPACION Y ENTREGA:

- 9.1 En los casos de terminación y rescisión previstos en este Convenio, "EL OCUPANTE" debe desocupar y entregar el LOCAL a plena satisfacción de "LA ADMINISTRADORA" dentro de los cinco días que sigan al requerimiento.
- 9.2 El LOCAL deberá entregarse a LA ADMINISTRADORA con las mejoras, adecuaciones, construcciones e instalaciones efectuadas en buenas condiciones, salvo aquellas que sean removibles o fácilmente desmontables, sin afectar EL LOCAL, debiendo el OCUPANTE llevar a cabo por su exclusiva cuenta y cargo las obras necesarias para reparar los daños del LOCAL causados por la remoción de dichos bienes removibles y/o desmontables.
- 9.3 EL OCUPANTE conviene en obligarse a devolver el LOCAL, libre de cualquier responsabilidad y/o reclamación, incluyendo en forma enunciativa, pero no limitativa, aquellas de carácter fiscal, seguridad social, laboral, administrativo o de obligaciones frente a terceros por pago de servicios.

DÉCIMA.-AVISOS, NOTIFICACIONES Y PLAZOS.

- 10.1 EL OCUPANTE se obliga a que todos los avisos, notificaciones, demandas, requerimientos, aprobaciones, consentimientos y demás documentos deberán ser por escrito, firmadas por un representante legal y contar con acuse de recibo.

DÉCIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN Y LEGISLACION APLICABLE.

- 11.1 Las partes convienen en que la legislación aplicable con relación al presente Convenio y todo aquello que tenga que ver con el mismo, será la del Estado de Quintana Roo. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, las partes expresamente convienen en someterse a los tribunales competentes en la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de

Solidaridad, Quintana Roo, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

- 11.2 En virtud de la celebración de este Convenio, se dejan sin efectos todas y cada una de las negociaciones, actos jurídicos y/o contratos y/o Convenios celebrados y/o recibidos entre las partes, con anterioridad a la fecha de firma de este instrumento, en relación con el LOCAL.

DÉCIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS CONVENCIONALES:

- 12.1 Para todos los efectos relacionados con este Convenio, las partes señalan como domicilios para recibir toda clase de pagos, notificaciones, demandas, requerimientos, aprobaciones, consentimientos y demás documentos, las partes señalan como sus domicilios convencionales, para todos los efectos del presente Convenio los siguientes:

Por parte de LA ADMINISTRADORA se señala el ubicado en Calle Yalku S/N, Mz. 1, Lote 3, Fracción 2, Interior de Oficinas Administrativas, Colonia Tulum Ruinas, Municipio de Tulum Quintana Roo, México.

Adicionalmente, dicha notificación también deberá enviarse por correo electrónico, dirigido a las siguientes direcciones:

tulummagico@hotmail.com
samyaskenazi@gmail.com
secretariatulummagico@gmail.com
betoaskenazi1@gmail.com

Y por parte del OCUPANTE:

Río Papaloapan No 45 Col. Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, CP 06500, México Distrito Federal y/ o a EL LOCAL por correo certificado o notario público.

Adicionalmente, dicha notificación también deberá enviarse por correo electrónico, a las siguientes direcciones

nayurizarate@turistore.com
ml2000marycarmen@hotmail.com
robertovalladares@turistore.com

DÉCIMA TERCERA.- CLÁUSULA TRANSACCIONAL.

- 13.1 El presente convenio deberán ser homologado por Juez competente en concepto y bajo los términos de una transacción para evitar y prevenir futuras controversias, en los términos dispuestos por los artículos 3134, 3141, 3149, 3150 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, por lo que una vez homologados por Juez competente, el mismo convenio, tendrá los efectos entre las partes y la misma eficacia y validez al de Cosa Juzgada, obligándose las partes a estar y pasar por ella en los términos consignados en el artículo 3141 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

"... Artículo 3134.- La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura..."

"... Artículo 3141.- La transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada; pero no procederá a vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial, o de la extrajudicial, pero sólo cuando, en éste último caso, el juez, a solicitud de ambas partes y siempre que no la estime contraria a derecho, la haya homologado obligando a quienes la pactaron a estar y pasar por ella con dicha autoridad de cosa juzgada.

Lo anterior no obstante, la transacción puede anularse o rescindirse en los casos generales en que se anulan o rescinden los demás contratos y negocios jurídicos y, además, en los casos a que se refieren los cinco artículos siguientes..."

"... Artículo 3149.- La transacción puede tener por objeto:

I.- Crear, transmitir, modificar o extinguir derechos respecto de ambas partes o de una de ellas, siempre y cuando guarden alguna relación con los derechos disputados o inciertos;

II.- Declarar o reconocer los derechos que son objeto de las diferencias sobre las que la transacción recae;

III.- Establecer certidumbre en cuanto a derechos dudosos o inciertos, determinando en su caso sus alcances y efectos. La declaración o reconocimiento de los derechos a que se refiere la fracción II, no obliga al que la hace a garantizarlos, ni le impone responsabilidad alguna en el caso de evicción salvo pacto en contrario, ni tampoco implica un título propio para fundar la prescripción en perjuicio de tercero, pero sí en contra de quien haga la declaración o reconocimiento.

Artículo 3150.- Las transacciones deben interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles, a menos que otra cosa convenga las partes..."

DÉCIMA CUARTA.- CLÁUSULA DE SALIDA ANTICIPADA:

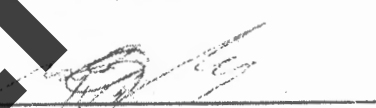
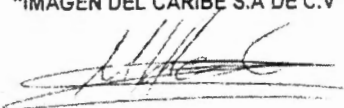
En caso de que por causas ajenas a EL OCUPANTE, y por causas y/o acciones legales instadas o iniciadas ante tribunales o autoridades administrativas atribuibles a la Asociación de Condóminos del Centro Artesanal Turístico y de Servicios de la Zona Arqueológica de Tulum A.C, y/o la Asociación de Artesanos Fundadores de Tulum, y/o alguno de los artesanos que firmaron el mencionado Convenio de fecha 6 de junio del 2013, con motivo del cumplimiento y/o ejecución del Convenio suscrito entre la propietaria de los Locales persona moral TULUM MAGICO, S.A. DE C.V. y/o LA ADMINISTRADORA con la Asociación de Condóminos del Centro Artesanal Turístico y de Servicios de la Zona Arqueológica de Tulum A.C, y/o la Asociación de Artesanos Fundadores de Tulum en fecha en fecha 6 de junio del año 2013, que impidan u/o fijen a cualquier de las partes, el cumplimiento del presente convenio, se quedará en suspenso el presente convenio hasta que se resuelva el conflicto que impida u/o fije el cumplimiento del presente convenio.

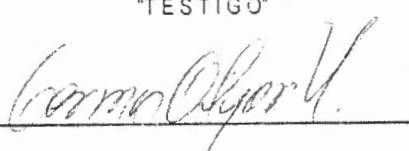
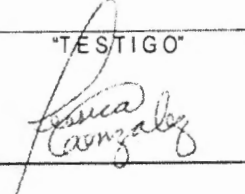
operación y funcionamiento del Local, y/o impidan el desarrollo de la actividad para lo cual se realizó y/o suscribió el presente Convenio, EL OCUPANTE tendrá la opción de dar por terminado este Convenio, bastando el simple aviso por escrito a LA ADMINISTRADORA, por tal razón y en cumplimiento a los antes pactado LA ADMINISTRADORA exime a EL OCUPANTE del pago de penalidad alguna, como la señalada en la cláusula 6.3 de este Convenio. Siempre que se acredite fehacientemente antes de rescindir el presente Convenio que las causas de los impedimentos para desarrollar su actividad o explotación del Local sean atribuibles a la Asociación de Condóminos del Centro Artesanal Turístico y de Servicios de la Zona Arqueológica de Tulum A.C, y/o la Asociación de Artesanos Fundadores de Tulum y/o alguno de los artesanos que firmaron el mencionado Convenio de fecha 6 de junio del 2013 ya que estas son colindantes con los predios de la Propietaria del Centro Comercial Tulum Mágico y se cuenta con su anuencia por escrito ratificada ante Notario Público, tal y como se acredita en "ANEXO 18".

Asimismo, en caso de que EL OCUPANTE rescinda el presente Convenio por los motivos y causas señaladas en el párrafo anterior de la presente cláusula, LA ADMINISTRADORA y/o LA PROPIETARIA y/o quien legalmente sus derechos representen se obligan a pagar a EL OCUPANTE el equivalente a seis meses de renta por concepto de penalidad, sirviendo de base para la determinación de dicha penalidad, el importe de la renta que se haya pagado a LA ADMINISTRADORA el mes inmediato anterior a la rescisión de este Convenio incluyendo el IVA correspondiente, misma que deberá ser pagada en el momento de la rescisión del Convenio, de igual forma, LA ADMINISTRADORA y/o LA PROPIETARIA y/o quien legalmente sus derechos representen, se obligan a devolver el importe de los dos meses que recibieron por concepto de depósito en garantía que se mencionan en la cláusula 4.7; por otra parte, las partes contratantes establecen, que a fin de dar cumplimiento a lo pactado en la presente cláusula, LA ADMINISTRADORA y/o LA PROPIETARIA y/o quien legalmente sus derechos representen se obligan a cubrir el pago de la penalidad establecida en la presente cláusula, así como el reembolso de depósito dado en garantía, en un plazo no mayor a cinco días naturales contados a partir del día siguiente a aquel, en que se hubiere dado el aviso de rescisión por escrito a LA ADMINISTRADORA y/o LA PROPIETARIA y/o quien legalmente sus derechos representen por parte de EL OCUPANTE. Todo lo anterior siempre que se acredite fehacientemente antes de rescindir el presente convenio que las causas de los impedimentos para desarrollar su actividad o explotación del Local sean atribuibles y/o causadas por la Asociación de Condóminos del Centro Artesanal Turístico y de Servicios de la Zona Arqueológica de Tulum A.C, y/o la Asociación de Artesanos Fundadores de Tulum y/o alguno de los artesanos que firmaron el mencionado Convenio de fecha 6 de junio del 2013, ya que estas son colindantes con los predios de la Propietaria del Centro Comercial Tulum Mágico y se cuenta con su anuencia por escrito ratificada ante Notario Público, esto en virtud de que estos entes son los únicos que pueden influir en las actividades del Centro Comercial Tulum Mágico, por su colindancia y por un convenio previo celebrado entre la propietaria del Centro Comercial y los Artesanos el cual ya ha quedado descrito líneas arriba, aclarando de dejando por sentado que el LOCAL, materia del presente se encuentra dentro de propiedad privada, como ha quedado debidamente acreditado y por lo mismo ningún tercero tiene ingerencia dentro de los predios y locales y por lo ende ningún tercero puede quejarse o tener personalidad legal o interés jurídico legítimo para ejercer o instar ante tribunales o autoridades administrativas, acciones legales que impidan y/o tiendan a impedir a EL OCUPANTE la libre operación y funcionamiento del Local, y/o impidan el desarrollo de la actividad para lo cual se realizó y/o suscribió el presente Convenio.

DÉCIMA QUINTA.- MODIFICACIONES:

El presente convenio podrá ser modificado únicamente mediante instrumento por escrito firmado por LA ADMINISTRADORA y el OCUPANTE, quien declara que a la firma de este Convenio tuvo a la vista y revisó todos y cada uno de los artículos y ordenamientos legales citados en este instrumento y que no tiene duda u objeción alguna al respecto. Los títulos de las Cláusulas que se usan en este Convenio, no tienen más fin que la conveniencia de las partes y no podrán afectar la interpretación de este Convenio. EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR Y LEIDO, que fue por las partes el presente Convenio, enteradas de su contenido y alcance legal, de conformidad lo firman por cuadruplicado y así lo ratifican en la localidad de Tulum, Municipio de Tulum, Quintana Roo el día 04 de Diciembre del 2018.

<p>"LA ADMINISTRADORA" ZATC CONSTRUCCIONES S.A DE C.V.</p>  <p>Samy Askeñazi Sultan / Alberto Abraham Askenazi Esses. Apoderados Legales.</p>	<p>"EL OCUPANTE" "IMAGEN DEL CARIBE S.A DE C.V"</p>  <p>"C. María del Carmen Morales Reyes." "Representante legal".</p>
--	---

<p>"TESTIGO"</p> 	<p>"TESTIGO"</p> 
--	---



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
 ASKENAZI
 ESSES

EDAD 18
 SEXO H

ALBERTO ABRAHAM

DOMICILIO
 C BOSQUE DE ALERCES 120 CASA 3
 COL BOSQUES DE LAS LOMAS 11700
 MIGUEL HIDALGO, D.F.

FOLIO 1209172121942 AÑO DE REGISTRO 2012 00

CLAVE DE ELECTOR ASESAL94111109H100

CURP AEEA941111HDFSSL07

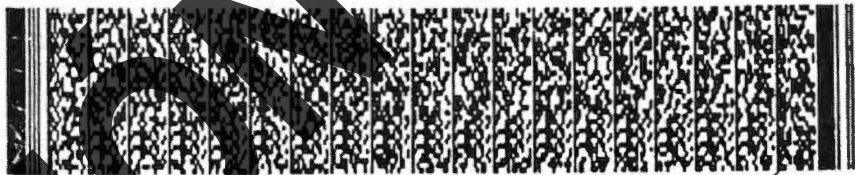
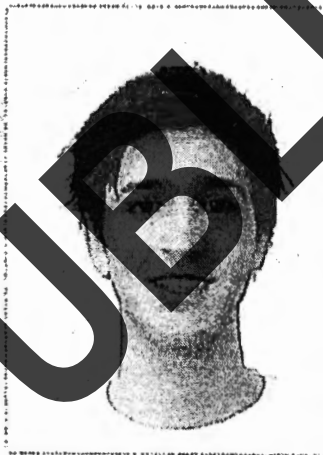
ESTADO 09 MUNICIPIO 016

LOCALIDAD 0001 SECCION 4966

EMISIÓN 2012 VIGENCIA HASTA 2022

[Handwritten signature]

FIRMA



49661209172121942

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE.
 NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHA-
 DURAS O ENMIENDATURAS.

EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTI-
 FICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN
 LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE
 OCURRA.

[Handwritten signature]

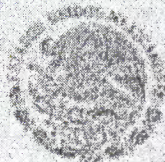
EDMUNDO JACOBO MOLINA
 SECRETARIO EJECUTIVO DEL
 INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL



[Handwritten signature]

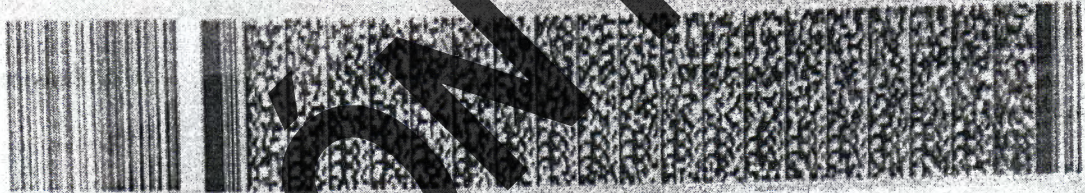
ELECCIONES FEDERALES

LOCALES Y EXTRAORDINARIAS



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
 REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
 CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
 ASKENAZI
 SUTTON
 SAMY
 DOMICILIO
 AV KUKULKAN MZA 55 L 69 E AIRE D 702
 COND LAHIA ZH 77500
 BENITO JUAREZ. O. ROO
 FOLIO 0000071840827 AÑO DE REGISTRO 1993
 CLAVE DE ELECTOR ASSTSM68021809H900
 CURR AESS680218HDFSTM03
 ESTADO 23 MUNICIPIO 001
 LOCALIDAD 0001 SECCION 0170
 EMISIÓN 2013 VIGENCIA HASTA 2023



0170046072694

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE.
 NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHA
 O DAÑOS EN LAS CANTONAJAS.

EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE OCURRA.

[Signature]

EDMUNDO JACOBO MOLINA
 SECRETARIO EJECUTIVO DEL
 INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL



[Signature]

SECCIONES FEDERALES LOCALS Y ENTIDAD ADJUNTA

VERSION PUBLICA

TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE: EL
PODER QUE OTORGA "BANCO VE POR MÁS", S.A. A FAVOR DE
LOS SEÑORES SAMY ASKENAZI SUTTON, JHONNY ASKENAZI
SUTTON, JORGE LUIS DELGADILLO MAYA, VICKY ROMERO
RIVERA Y JAIME GONZÁLEZ CELAYA.

VERSIÓN PÚBLICA

LUIS MIGUEL CÁMARA PATRÓN
NOTARIO PÚBLICO NO. 30



VOLUMEN 1004/2018 (MILÉSIMO CUARTO DIAGONAL DOS MIL DIECIOCHO).-----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO P.A. 102,735 (CIENTO DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO).-----

En la ciudad de Cancún, Quintana Roo, México, a los diecinueve días del mes de junio de dos mil dieciocho, Yo, **LUIS MIGUEL CÁMARA PATRÓN**, titular de la notaría pública número treinta del Estado, en ejercicio, con residencia en esta ciudad, hago constar: -----

EL PODER QUE OTORGA "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 427 (cuatrocientos veintisiete) y denominado para efectos fiscales "Banco Ve por Más, S.A. Fideicomiso 427", representado en este acto por sus delegados fiduciarios, Licenciados **SALVADOR DE LA LLATA MERCADO Y MIRIAM GAMERO ESPINOSA**, a favor de los señores **SAMY ASKENAZI SUTTON, JHONNY ASKENAZI SUTTON, JORGE LUIS DELGADILLO MAYA, VICKY ROMERO RIVERA Y JAIME GONZALEZ CELAYA**, al tenor de las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA: "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS", en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 427, denominado como ha quedado precisado en el proemio de esta escritura otorga a favor de los señores **SAMY ASKENAZI SUTTON Y JHONNY ASKENAZI SUTTON**, poder para que lo ejerzan conjunta o separadamente, y celebren los actos jurídicos que sean necesarios y convenientes para dar cumplimiento a los fines de Fideicomiso, así como atender los juicios, reclamaciones y problemas que se presenten en relación al mencionado Fideicomiso, en los siguientes términos: -----

a).- **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para la Ciudad de México, y de sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal. -----

De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes: (i) para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones; (v) para recusar; (vi) para recibir pagos; y (vii) para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley. -----

Con respecto a la facultad conferida en el inciso a) anterior, el apoderado no podrá otorgarla, delegarla,

revocarla ni sustituirla en todo o en parte. -----

b).- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para la Ciudad de México, y de sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal. -----

Se incluye dentro del poder las facultades para que puedan realizar toda clase de tramites ante todo tipo de personas y autoridades, ya sean del fuero federal, estatal o municipal, delegación o de la Ciudad de México, para solicitar permisos, autorizaciones, y demás documentos necesarios, a fin de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso. -----

SEGUNDA.- "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 427, denominado como ha quedado precisado en el proemio de esta escritura, otorga a favor de los señores **JORGE LUIS DELGADILLO MAYA**, con registro federal de contribuyentes "DEMJ521221RA1", **VICKY ROMERO RIVERA**, con registro federal de contribuyentes "RORV7303087P5" y **JAIME GONZÁLEZ CELAYA**, con registro federal de contribuyentes "GOCJ580924D41", poder para que ejerzan conjunta o separadamente, para que realicen toda clase de trámites ante todo tipo de personas y autoridades ya sean del fuero federal, estatal o municipal, delegación o de la Ciudad de México, para solicitar permisos, autorizaciones, y demás documentos necesarios, a fin de dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso, en los siguientes términos: -----

a).- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para la Ciudad de México, y de sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, a efecto de que realicen toda clase de trámites ante el Servicio de Administración Tributaria "SAT", Secretaria de Hacienda y Crédito Público "SHCP", y ante todo tipo de personas y autoridades, ya sean del fuero federal, estatal, municipal, delegacional o del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, con el fin de darse de alta y obtener el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) para dicho fideicomiso, así como para la obtención de los documentos necesarios que así lo avalen, la firma electrónica Avanzada denominada "e. firma", y en general ante cualquier autoridad administrativa, ya sea del fuero federal, estatal, municipal, delegacional a la que sea necesario recurrir para registrar, solicitar permisos, y autorizaciones, que los lleven a la consecución del objeto del fideicomiso. -----

TERCERA.- LIMITACIÓN. -----

a.- El otorgamiento de los mencionados poderes estarán limitados única y exclusivamente al cumplimiento de los fines del Fideicomiso 427 (cuatrocientos veintisiete) antes referido. -----

b.- EL FIDUCIARIO no será responsable de las actuaciones de los apoderados designados, ni del pago de honorarios y gastos que se devenguen o causen con motivo del ejercicio del poder antes conferido. -----



c.- Los apoderados antes nombrados, quedan obligados con el FIDUCIARIO a la rendición de cuentas del ejercicio del poder conferido, en cualquier momento en que éste así lo solicite.-----

d.- Los apoderados en ningún caso podrán comprometer el patrimonio fideicomitado, ni delegar ni sustituir las facultades y poderes que se les otorguen, por lo que liberan al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad que pudiera surgir.-----

TRANSCRIPCIÓN DEL ARTÍCULO DOS MIL OCHOCIENTOS DIEZ DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.-----

"Artículo 2810.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola excepción de la donación, que en este Código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto no admite la representación en cuanto a éste, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quieran limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.- Los notarios insertarán este Artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen.- Lo mismo harán al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación si es que en el texto del documento no lo hubieran insertado los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del Artículo 2807 en relación con el 218 y 2811. Sin esta inserción los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal."-----

TRANSCRIPCIÓN DEL ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.-----

"ARTÍCULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter, para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.-

Quando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.- Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen y sus correlativos en las demás entidades de la República Mexicana." -----

----- PERSONALIDAD -----

Los señores MIRIAM GAMERO ESPINOSA y SALVADOR DE LA LLATA MERCADO como representantes de "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS", declaran que su representada se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto, y acreditan la personalidad que ostentan y por la que actúan, la cual manifiestan expresamente está vigente, en los términos en que les fue otorgada con la certificación que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A", la cual deriva de la escritura número veintiséis mil trescientos setenta y uno, de fecha veintiocho de enero de dos mil quince, ante la fe del Licenciado Celso de Jesús Pola Castro, notario número doscientos cuarenta y cuatro del Distrito Federal, hoy Ciudad de México. Asimismo se adjunta al apéndice de la presente escritura la carta de instrucciones del presente otorgamiento de poderes bajo la letra "B". -----

----- GENERALES -----

Por sus generales, previamente advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad, los comparecientes manifestaron ser: -----

I.- SALVADOR DE LA LLATA MERCADO, mexicano por nacimiento, originario de Poza Rica, Estado de Veracruz, donde nació el día dieciséis de diciembre de mil novecientos sesenta y dos, casado, licenciado en derecho y funcionario bancario, con domicilio en-Avenida Paseo de la Reforma número doscientos cuarenta y tres piso 20, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, México, Distrito Federal, con Registro Federal de Contribuyentes: "LAMS621216" y Clave Única de Registro de Población: "LAMS621216HVZLRL01". -----

II.- MIRIAM GAMERO ESPINOSA, mexicana por nacimiento, originaria de Ecatepec de Morelos, Estado de México, donde nació el día veintitrés de mayo de mil novecientos setenta y ocho, soltera, licenciada en derecho y funcionaria bancaria, con el mismo domicilio que el anterior compareciente y con Registro Federal de Contribuyentes: "GAEM780523" y Clave Única de Registro de Población: "GAEM780523MMCMSR02". -----

Los comparecientes tienen a mi juicio capacidad legal para obligarse y contratar, y se identificaron con documentos oficiales. -----

Yo, el notario, hago constar: que cumplí con el artículo noventa y cinco de la Ley del Notariado en vigor, que los comparecientes leyeron la presente escritura, manifestando su comprensión plena; que éstos manifestaron estar conforme con el tenor de la misma, y que la firman ante mí, para debida constancia.- DOY FE. -----

Firma de los señores SALVADOR DE LA LLATA MERCADO y MIRIAM GAMERO ESPINOSA.- Ante

LUIS MIGUEL CÁMARA PATRÓN
NOTARIO PÚBLICO NO. 30

Mi. - Firmado. - Sello de autorizar con el Escudo Nacional que dice: "LUIS M. CÁMARA PATRÓN. -
CANCÚN, BENITO JUÁREZ, Q. ROO. - NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 30 DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO. - ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".-----

AUTORIZACIÓN DEFINITIVA.- "Autorizo definitivamente la presente escritura en virtud de haberse
cumplido con los requisitos legales.- Cancún, Benito Juárez, Q. Roo a los veinte días del mes de junio
de dos mil dieciocho".- Firmado.- Sello de autorizar.-----

DEL APÉNDICE.-----

"A".- COPIA CERTIFICADA DE LA PERSONALIDAD DE LOS SEÑORES MIRIAM GAMERO
ESPINOSA Y SALVADOR DE LA LLATA MERCADO.- CONSTANTE DE ONCE FOJAS ÚTILES.-----

"B".- CARTA DE INSTRUCCIONES RELACIONADA EN EL CUERPO DE LA ESCRITURA.-
CONSTANTE DE SEIS FOJAS ÚTILES.-----

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SACADO DE SUS ORIGINALES DEBIDAMENTE COTEJADO,
SELLADO Y CONSTANTE DE TRES FOJAS ÚTILES, EXPIDO A SOLICITUD DE LOS SEÑORES
SAMY ASKENAZI SUTTON, JHONNY ASKENAZI SUTTON, JORGE LUIS DELGADILLO MAYA,
VICKY ROMERO RIVERA Y JAIME GONZÁLEZ CELAYA, PARA QUE LES SIRVA DE TÍTULO
JUSTIFICATIVO.- CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, A
LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO.-----





DIRECCIÓN DE INGRESOS
SERVICIOS CATASTRALES
H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, QROO.
CÉDULA CATASTRAL



FOLIO NÚMERO 24016	CATEGORÍA URBANO	CONDICIÓN BALDÍO	FECHA 26/12/2018	CLAVE CATASTRAL 90300200210001-2
------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-------------------------------------

UBICACIÓN DEL PREDIO AV. RUINAS TAMCL F-3		(DOMICILIO CALLE Y NÚMERO) ENTRE CALLE S/N Y CALLE B/N		(LOCALIDAD) TULUM RUINAS	MUNICIPIO TULUM
MEDIDAS Y COLINDANCIAS					
AL NORTE	0.00	CON:			
AL SUR	0.00	CON:			
AL ESTE	0.00	CON:			
AL OESTE	0.00	CON:			
SUP. M2 TERRENO 6,598.95	SUP. M2 CONSTRUC. 0.00	TIPO DE CONSTRUC.	IMPORTE DEL TERRENO 4,949,212.50	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN 0.00	USO O DESTINO
PAVIMENTO		AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	DRENAJE	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD PARTICULAR		FECHA DE ADQUISICIÓN	TENENCIA PROPIEDAD DEFINITIVA		
DATOS ESCRITURALES Y DE REGISTRO					
ERC. PUB. # 102736 VOL. 1004/2018 DEL 19/06/2018, DE LA NOT. PUB. # 30 DEL ESTADO DE Q. ROO, QUE CONTIENE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, INSCRITO BAJO EL FOLIO # 31911 DEL R.P.P. Y DEL COM. DE PLAYA DEL CARRIZO Q. ROO EL 08/10/2018.					
NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE BANCO VS POR MAS S.A DE C.V. FIDBICOMISO 427			DOMICILIO PARTICULAR (NOMBRE DE LA CALLE Y NO.)		
CIUDAD TULUM RUINAS		CODIGO POSTAL 77800	ESTADO QUINTANA ROO	NACIONALIDAD MEXICANA	
NOMBRE DEL PROPIETARIO ANTERIOR TULUM MAGICO S.A. DE C.V.					
VIGENTE \$ 4,949,212.50		FECHA 26/12/2018	ANTERIOR \$ 4,949,212.50		FECHA 11/01/2017
OBSERVACIONES					

RECIBI

NOMBRE Y FIRMA



ING. CARLOS MARCO GALAS MEXIYA
DIRECTOR DE CATASTRO

NOTA: ESTA CEDULA DEBERA RENOVARSE CUANDO ALGUNO DE SUS ELEMENTOS PRINCIPALES SEAN MODIFICADOS. (ART. 26 DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE Q. ROO)

MUNICIPIO DE TULUM
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO



VERSIÓN PÚBLICA



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM
DIR. GRAL. DE DESARROLLO SOCIAL
DIRECCION DE SALUD MUNICIPAL

4561
6657

FOLIO /2403/FJ

ANUENCIA SANITARIA MUNICIPAL

CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 1°, 158, 161, 249, 251, Y 254 DE LA LEY DE SALUD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. CON APLICACION SUPLETORIA, CON ESTA FECHA, ESTA DIRECCIÓN DE SALUD MUNICIPAL VERIFICO QUE EL ESTABLECIMIENTO REUNE LOS REQUISITOS SANITARIOS MINIMOS PARA OPERAR.

Nombre Comercial: VIVA MEXICO
 Giro: ROPA ACCESORIOS CONFITERIA Y JOYERIA
 R.F.C.: ICA970417P68
 Razón Social/Propietario: IMAGEN DEL CARIBE SA DE CV
 Responsable: IMAGEN DEL CARIBE SA DE CV
 Domicilio del Establecimiento: FRACC.3 /C. AV. RUINAS TULUM Y AV. TANKAH MZA-10 LTE-001-2
LOC. 1,1A,2,3,4,5,6,7,8,9,10 Y 11
 Localidad: TULUM
 Municipio: TULUM
 C.P.: 77600
 Tel.: 998-240-3909
 Horario: 07:00 AM A 17:00 HRS

LOS PROPIETARIOS ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE LAS CONDICIONES SANITARIAS EN QUE OPERE SU ESTABLECIMIENTO Y SUS PRODUCTOS. LA AUTORIDAD SANITARIA COMPETENTE SE RESERVA LA FACULTAD DE VERIFICAR EN CUALQUIER MOMENTO EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CONTROL SANITARIO Y EL BANDO DE POLICIA Y BUEN GOBIERNO MUNICIPAL.

FOLIO: DSM/2633/20.
 TIPO DE ANUENCIA: RENOVACION () APERTURA (X)
 VALIDO HASTA DEL 01/01/2020 AL 31/12/2020

Cd. de Tulum, Quintana Roo, a 11 de Noviembre del 2020.

En Tulum, Contigo Hacemos Más.



DIRECCIÓN DE SALUD MPAL
TULUM, QUINTANA ROO

Dr. Salvador Varilla Hernández
Director de Salud Municipal

ESTE DOCUMENTO DEBE DE ESTAR EN EL ESTABLECIMIENTO EN UN LUGAR VISIBLE.
C. c. p. Expediente MAVG/DMS



Dirección: Secretaria General
 Área: Protección Civil
 MT/SG/CPCT/2035/20
 Tulum, Q. Roo, a 02 de diciembre de 2020

456 /
 Completo

Asunto: Constancia de Medidas de Seguridad en Materia de Protección Civil.

IMAGEN DEL CARIBE S.A. DE C.V.
 "VIVA MÉXICO"
 ROPA, ACCESORIOS CONFITERIA Y JOYERÍA.
 . 10 ENTRE CALLE AV. RUINAS TULUM Y AV. TANKAH LOCALES 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 Y 11.
 TULUM, QUINTANA ROO.

Con fundamento en los artículos 8 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 17, 126, 145 y 146 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 115 y 116 fracción I de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 109 de la Ley de Protección Civil del Estado de Quintana Roo; 8 fracción III, 11, 12 fracciones I y II, 33, 34 fracciones XIV y XXIII, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 65 y 70 del Reglamento de Protección Civil de Tulum, Quintana Roo y 4, 35 y 75 del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Tulum, Quintana Roo, considerando la inspección realizada el día 13 de noviembre de 2020, por el personal de esta Coordinación de Protección Civil, le manifiesto que su establecimiento cumple con las medidas de seguridad para enfrentar situaciones de emergencia o contingencias.

Por lo que se le extiende la presente CONSTANCIA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL, con vigencia de un año natural, por lo que deberá de renovarse cada año. En caso de traslado, cambio de domicilio, razón social, clausura o cualquier otro movimiento deberá notificarlo a esta Coordinación de Protección Civil.

Nota: en caso de hacer mal uso de esta Constancia, la Coordinación de Protección Civil podrá revocarla.

Atentamente



Lic. Gilberto de los Angeles Gómez Mora
 Coordinador de Protección Civil
 del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo.

VERSIÓN PÚBLICA