



Municipio de Tulum

H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
Oficialía Mayor



VERSIÓN PÚBLICA

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO MTU/OM/ZFMT/ARR-INM/002/2019, QUE CELEBRAN EN ÉSTE ACTO POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, REPRESENTADO EN ÉSTE ACTO POR EL C. VICTOR MAS TAH EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, CON LA COMPARECENCIA DEL C. EDGARDO ALBERTO DIAZ AGUILAR, EN SU CALIDAD DE TESORERO MUNICIPAL Y DEL MTRO. FRANCISCO JAVIER XIU MANZANERO, EN SU CALIDAD DE OFICIAL MAYOR, ASÍ COMO AL C. ZAMIR FARAH CEH EN SU CALIDAD DE DIRECTOR DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE (ZOFEMAT), A QUIENES EN LO SUCESIVO Y DE FORMA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO "EL MUNICIPIO" Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL MAHARBA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA C.**

**); EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA ARRENDADORA", MISMOS QUE CUANDO ACTUÉN DE FORMA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁN "LAS PARTES"; ESTANDO DE ACUERDO EN SUJETARSE Y OBLIGARSE; AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:**

**DECLARACIONES**

**I.-DECLARA "EL MUNICIPIO":**

**I.1 SER UNA ENTIDAD PÚBLICA CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, AUTÓNOMA EN SU RÉGIMEN INTERIOR Y CON LIBRE ADMINISTRACIÓN DE SU HACIENDA, COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULO 126 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO Y ARTÍCULO 2 DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

**I.2 EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 90 FRACCIÓN XIV DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ARTÍCULO 2 FRACCIÓN IV DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON BIENES MUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y ARTÍCULO 2 FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO, ES FACULTAD DEL PRESIDENTE MUNICIPAL CELEBRAR A NOMBRE DEL AYUNTAMIENTO, LOS CONVENIOS, CONTRATOS Y DEMÁS ACTOS JURÍDICOS NECESARIOS PARA EL EFICAZ FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL.**

**I.3 QUE EN EL ARTÍCULO 125 FRACCIÓN XVIII DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO QUINTANA ROO, FACULTA AL TESORERO MUNICIPAL A SUSCRIBIR CONJUNTAMENTE CON EL PRESIDENTE MUNICIPAL LOS CONTRATOS Y CONVENIOS QUE OBLIGUEN ECONÓMICAMENTE AL MUNICIPIO.**

**I.4 QUE PARA EL DESARROLLO DE SUS ATRIBUCIONES, EL PRESIDENTE MUNICIPAL PODRÁ AUXILIARSE DE LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL**

ESTA HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO NÚMERO MTU/OM/ZFMT/ARR-INM/002/2019, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TULUM Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL MAHARBA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. RESPECTO DE LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 08 DE ENERO DE 2018.



Municipio de Tulum

H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
Oficialía Mayor



VERSIÓN PÚBLICA

MARÍTIMO TERRESTRE (ZOFEMAT) DEPENDIENTE DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, MISMA QUE SE SEÑALA EN LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 8 INCISO A) FRACCIÓN II, 13 Y 21 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

1.5 LOS COMPARECIENTES MANIFIESTAN QUE CUENTAN CON LA PERSONALIDAD JURÍDICA NECESARIA PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO Y PARA OBLIGARSE EN SUS TÉRMINOS.

1.6 QUE PARA CUBRIR LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO, CUENTA CON LOS RECURSOS AUTORIZADOS Y COMPRENDIDOS DENTRO DEL PRESUPUESTO DE LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE (ZOFEMAT) PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO CORRESPONDIENTE, DE CONFORMIDAD CON EL OFICIO DE SUFICIENCIA PRESUPUESTAL **NÚMERO TM/DEyF/SPF/002-BIS-11/2019 DE FECHA 02 DE ENERO DE 2019**, SIGNADO POR EL C.P. CARLOS ARTURO PECH MATA, EN SU CALIDAD DE DIRECTOR DE EGRESOS Y FINANZAS DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.

1.7 QUE TIENE LA CLAVE DE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **MTU-080519-5X3**, BAJO LA RAZÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO DE TULUM.

1.8 PARA LA RECEPCIÓN DE AVISOS Y NOTIFICACIONES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, SEÑALA COMO DOMICILIO EL PALACIO MUNICIPAL UBICADO EN AVENIDA TULUM ORIENTE, MANZANA 1, LOTE 1, COLONIA CENTRO, DE LA CIUDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA, ROO, C. P 77780.

1.9 QUE EN EL MARCO DE LA **PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS** RELACIONADOS CON BIENES MUEBLES DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, CELEBRADA EL **04 DE ENERO DE 2019**, SE ACORDO MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA CONFORME AL ARTICULO 49, 50 FRACCIÓN II Y V DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON BIENES MUEBLES DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, ENTRE OTRAS COSAS, LA ADJUDICACIÓN DIRECTA PARA **"EL ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES 8B Y 9"**, DE LA PLAZA DENOMINADA "PLAZA ANDADOR TULUM", UBICADA EN AVENIDA TULUM, DE ESTA CIUDAD DE TULUM, MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO, PROPIEDAD DE **"LA ARRENDADORA"**, PARA LA INSTALACIÓN DE LA OFICINA DE LA **DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE (ZOFEMAT)** DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO. SE ACORDO ADJUDICAR A FAVOR DE **"LA ARRENDADORA"**, SIENDO QUE ESTE PROVEEDOR YA PRESTABA LOS SERVICIOS CON ANTERIORIDAD AL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Y CON EL QUE SE HA VENIDO TRABAJANDO ARMÓNICAMENTE Y EN BUENAS CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO, Y QUE CUENTA CON LAS CARACTERÍSTICAS Y REQUERIMIENTOS NECESARIOS PARA EL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.

ESTA HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO NÚMERO **MTU/OM/ZFMT/ARR-INM/002/2019**, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TULUM Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL MAHARBA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. RESPECTO DE LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 08 DE ENERO DE 2018.



Municipio de Tulum

H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
Oficialía Mayor



**II.-DECLARA “LA ARRENDADORA”;**

**II.1** QUE ES UNA SOCIEDAD LEGALMENTE CONSTITUIDA DE CONFORMIDAD A LAS LEYES DE LA REPÚBLICA MEXICANA, SEGÚN CONSTA EN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 370, DE FECHA 3 DE JUNIO DE 2010, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO EMILIO HUMBERTO GRANIEL CANEPA, NOTARIO PÚBLICO AUXILIAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 45 DEL ESTADO DE QUINTANA ROO LA CUAL QUEDÓ INSCRITA BAJO EL FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO NÚMERO 22361 DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, DELEGACIÓN CANCÚN, QUINTANA ROO EN FECHA 21 DE JUNIO DEL 2010.

**II.2** QUE LA C. \_\_\_\_\_, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL, ACREDITA SU PERSONALIDAD JURÍDICA CON EL INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL NÚMERO 292 VOLUMEN UNO, TOMO E FOLIO 941, OTORGADA ANTE LA FE DE LA LICENCIADA KARLA ESTELA NAVARRETE LOZANO, NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO OCHENTA Y UNO DEL ESTADO, EN FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2016, INSTRUMENTO QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO Y REGISTRADO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, FACULTADES QUE BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFIESTA QUE NO LE HAN SIDO DISMINUIDAS, REVOCADAS O MODIFICADAS DE FORMA ALGUNA.

**II.3** QUE SU MANDANTE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 138 DE FECHA 11 DE ENERO DEL 2012, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JAVIER JESUS RIVERO RAMÍREZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 52 EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, ADQUIRIÓ LA PROPIEDAD DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 001, MANZANA 130, DE ESTA CIUDAD DE TULUM, QUINTANA ROO, CON UNA SUPERFICIE 10,487.66 METROS CUADRADOS, INSTRUMENTO QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO Y REGISTRADO BAJO EL FOLIO REGISTRAL NÚMERO 48672 EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, DELEGACIÓN PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO.

**II.4** QUE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 300, VOLUMEN PRIMERO TOMO QUINTO, DE FECHA 18 DE OCTUBRE DE 2013, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO SALVADOR LOPECEÑO ESTEFAN, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y CINCO EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO SE HIZO CONSTAR LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 001 CON UNA SUPERFICIE DE 5,078.47 METROS CUADRADOS Y EL LOTE 002 CON UNA SUPERFICIE DE 5,409.13 METROS CUADRADOS, INSTRUMENTO QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO Y REGISTRADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO, DELEGACIÓN PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO.

ESTA HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO NÚMERO **MTU/OM/ZFMT/ARR-INM/002/2019**, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TULUM Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL MAHARBA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. RESPECTO DE LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 08 DE ENERO DE 2018.

VERSIÓN PÚBLICA



Municipio de Tulum

H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
Oficialía Mayor



VERSIÓN PÚBLICA

II.5 QUE EN EL LOTE 002 MENCIONADO EN LA DECLARACIÓN QUE ANTECEDE, HA EDIFICADO UNA PLAZA COMERCIAL DENOMINADA "PLAZA ANDADOR TULUM" CON CUARENTA LOCALES COMERCIALES ENTRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL MARCADO CON EL **NÚMERO 8B Y 9**, MISMO QUE DESEAN DAR EN ARRENDAMIENTO Y POR TANTO CONCEDER SU USO Y GOCE TEMPORAL EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE MÁS ADELANTE SE SEÑALAN, SIENDO ESTE EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO Y EN LO SUCESIVO SE IDENTIFICARÁ COMO "**LOS LOCALES**" EL CUAL SE ENCUENTRA EN ÓPTIMAS CONDICIONES DE USO, LIBRE DE TODO GRAVAMEN, CARGA O LIMITACIÓN DE DOMINIO Y EN GENERAL DE CUALQUIER RESTRICCIÓN LEGAL QUE PUDIERA EVITAR O LIMITAR SU OCUPACIÓN.

II.6 PARA LOS EFECTOS Y NOTIFICACIONES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO, SEÑALA COMO DOMICILIO LEGAL EL UBICADO EN CALLE

II.7 CUENTA CON SU REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CON CLAVE

III.- "EL MUNICIPIO" Y "LA ARRENDADORA" EN FORMA CONJUNTA DECLARAN:

III.1 QUE SE RECONOCEN MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD JURÍDICA CON QUE ACUDEN A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

III.2 QUE EN VIRTUD DE LAS DECLARACIONES SEÑALADAS, ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE INSTRUMENTO, OBLIGÁNDOSE RECÍPROCAMENTE EN SUS TÉRMINOS Y SOMETERSE A LOS DISPUESTOS ORDENAMIENTOS ENCARGADOS DE REGULAR LOS ACTOS JURÍDICOS DE ESTA NATURALEZA.

III.3 QUE EN CONCORDANCIA CON LO ANTERIOR, LAS PARTES SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.- "LA ARRENDADORA" ENTREGA EN ARRENDAMIENTO PARA EL USO O DISFRUTE TEMPORAL, A "EL MUNICIPIO" Y ÉSTE SE OBLIGA A RECIBIR PARA TAL EFECTO, EL BIEN INMUEBLE SIGUIENTE: LOCAL 8B Y 9 DE LA PLAZA DENOMINADA "PLAZA ANDADOR TULUM", UBICADA EN LA CALLE OOK-KOT REGION 03 MZA. 130 INTERIOR PLAZA ANDADOR, DE ESTA CIUDAD DE TULUM, MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO, EN EL QUE SE INSTALARÁN LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE (ZOFEMAT) DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.**

ESTA HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO NÚMERO MTU/OM/ZFMT/ARR-INM/002/2019, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TULUM Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL MAHARBA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. RESPECTO DE LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 08 DE ENERO DE 2018.



Municipio de Tulum

H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
Oficialía Mayor



VERSIÓN PÚBLICA

**SEGUNDA. RENTA.- "EL MUNICIPIO"**, PAGARÁ POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL A "LA ARRENDADORA", LA CANTIDAD DE **\$51,724.14 (SON: CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTI CUATRO PESOS 14/100 M.N.)** MAS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA); MISMA QUE SERÁ CUBIERTA EN FORMA MENSUAL A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, PARA LO QUE AL EFECTO "LA ARRENDADORA" DEBERÁ ENTREGAR A FAVOR DEL MUNICIPIO EL COMPROBANTE FISCAL CORRESPONDIENTE.

"EL MUNICIPIO" SE OBLIGA A PAGAR A "LA ARRENDADORA", LA CANTIDAD PACTADA COMO RENTA MENSUAL, MEDIANTE TRANSFERENCIA INTERBANCARIA A LA INSTITUCIÓN BANCARIA DENOMINADA  
A LA CUENTA NÚMERO CON CLABE  
Y SE ENCUENTRA A NOMBRE DE **MAHARBA SERVICIOS INMOBILIARIOS SA DE CV.**

EL PAGO DE LA RENTA MENSUAL, SERÁ POR ADELANTADO, DEBIÉNDOSE REALIZAR EL PAGO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES. EN CASO DE QUE EL DÍA DE PAGO SEA INHÁBIL, "LAS PARTES" ACUERDAN REALIZAR EL AJUSTE PARA QUE LA FECHA DE PAGO, SEA EN EL DÍA HÁBIL INMEDIATO ANTERIOR.

**TERCERA.- DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE.-** EL PAGO DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, TELEFONÍA, INTERNET ENTRE OTROS, RELATIVOS DE "LOS LOCALES", SERÁ CUBIERTO POR "EL MUNICIPIO" A SU COSTA DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO, OBLIGÁNDOSE A ENTREGAR MENSUAL Y/O BIMESTRALMENTE, SEGÚN SEA EL CASO LOS RECIBOS PAGADOS A "LA ARRENDADORA".

**CUARTA.- DE LOS IMPUESTOS.-** "LAS PARTES" CONVIENEN DE MANERA EXPRESA EN QUE "EL MUNICIPIO" DEBERÁ CUBRIR EL IMPORTE DE LOS IMPUESTOS FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES, RELATIVOS A LA OFICINA QUE INSTALARÁ EN "LOS LOCALES" OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO; AL IGUAL QUE LAS SANCIONES O MULTAS A QUE PUDIERA HACERSE ACREEDOR; SIENDO "LA ARRENDADORA", TOTALMENTE AJENO AL MANEJO Y CONDUCCIÓN DEL NEGOCIO; POR ÚLTIMO A RESTITUIR EL BIEN INMUEBLE, AL TÉRMINO DEL PRESENTE CONTRATO. LOS IMPUESTOS Y DERECHOS NO ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO Y QUE DEBAN DE CUBRIRSE CON MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO, SERÁN A CARGO DE LA PARTE A QUIEN LEGALMENTE CORRESPONDE DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR LA LEGISLACIÓN FISCAL VIGENTE.

**QUINTA.- CONSERVACIÓN Y MEJORAS AL INMUEBLE.-** "EL MUNICIPIO", PODRÁ HACER A SU COSTA EN "LOS LOCALES" OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LAS ADAPTACIONES, INSTALACIONES Y MEJORAS QUE ESTIMASE NECESARIAS; ÚNICAMENTE EN SU INTERIOR, SIN PODER TOCAR LA FACHADA EXTERIOR; TRATÁNDOSE DE CONSTRUCCIONES NUEVAS, SÓLO LAS PODRÁ HACER CON PREVIA AUTORIZACIÓN, OTORGADA POR



Municipio de Tulum

H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
Oficialía Mayor



VERSIÓN PÚBLICA

ESCRITO POR "**LA ARRENDADORA**"; EN CASO DE CUALQUIER CONSTRUCCIÓN, OBRA O MEJORA QUE HICIERE "**EL MUNICIPIO**", QUEDARÁN EN BENEFICIO DE "**LA ARRENDADORA**" RENUNCIANDO "**EL MUNICIPIO**", A RECLAMAR CANTIDAD ALGUNA POR DICHO CONCEPTO.

**SEXTA.- MORA.-** EN CASO DE FALTA DE PAGO OPORTUNO DE CUALQUIER CANTIDAD QUE DEBA SER PAGADA POR "**EL MUNICIPIO**" DE CONFORMIDAD CON EL PRESENTE CONTRATO, ÉSTE PAGARÁ A "**LA ARRENDADORA**" EL 2% (DOS POR CIENTO) MENSUAL, POR CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, POR LOS PAGOS VENCIDOS Y NO PAGADOS.

**SÉPTIMA.- VIGENCIA.-** LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PLAZO DE VIGENCIA CONTRATO SERÁ DEL DÍA **08 DE ENERO DE 2019 AL DÍA 31 DE DICIEMBRE DE 2019.**

"**LAS PARTES**" ESTABLECEN QUE AL TÉRMINO DE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, ÉSTE PODRÁ SER RENOVADO A VOLUNTAD EXPRESA DE AMBAS, POR UN PLAZO IGUAL O MAYOR AL ESTABLECIDO EN ESTA CLÁUSULA; EN CASO CONTRARIO "**LA ARRENDADORA**" OTORGARÁ UN PLAZO DE GRACIA A "**EL MUNICIPIO**" POR EL TÉRMINO DE QUINCE DÍAS NATURALES, CON EL FIN DE DESOCUPAR **LOS LOCALES**" Y ENTREGARLO EN LAS CONDICIONES RECIBIDAS UNA VEZ VENCIDA DICHA VIGENCIA.

**OCTAVA.- "LA ARRENDADORA"** POR LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO SE OBLIGA A ENTREGAR A "**EL MUNICIPIO**", O BIEN A TRAMITAR Y OBTENER POR SU CUENTA, LAS LICENCIAS, PERMISOS, REGISTROS Y DEMÁS DOCUMENTOS QUE SE REQUIERAN DE ACUERDO CON LA LEY APLICABLE AL RESPECTO, RELATIVAS AL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO PARA SU UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN; ASÍ COMO A RESPONDER ANTE "**EL MUNICIPIO**" DE LOS VICIOS O DEFECTOS OCULTOS DEL MISMO.

**NOVENA.- DESTINO DEL BIEN.-** "**EL MUNICIPIO**" SE OBLIGA A DESTINAR "**LOS LOCALES**" OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO EXCLUSIVAMENTE PARA EL USO DE INSTALACIÓN DE LAS OFICINAS DE **LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE (ZOFEMAT)** DE TULUM, QUINTANA ROO.

**DÉCIMA.- ANUNCIOS PUBLICITARIOS -** "**EL MUNICIPIO**", A PARTIR DE LA PRESENTE FECHA, DEBERÁ CUBRIR POR SU CUENTA LOS GASTOS DE PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD, EN SU CASO DE **LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE (ZOFEMAT)** DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, QUE SE INSTALARÁN EN "**LOS LOCALES**" OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA PRIMERA.- SUBARRENDAMIENTO.-** QUEDA PROHIBIDO A "**EL MUNICIPIO**", TRASPASAR O SUBARRENDAR EL TODO O PARTE "**LOS LOCALES**" MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO PROPIEDAD DE "**LA ARRENDADORA**", BAJO CUALQUIER TÍTULO, O CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL, EN CONSECUENCIA ÚNICAMENTE PODRÁ HACERLO CON PREVIO PERMISO DADO POR ESCRITO POR "**LA ARRENDADORA**"; PERO CONSERVANDO SIEMPRE LAS RESPONSABILIDADES CONTRAÍDAS



Municipio de Tulum

H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
**Oficialía Mayor**



Tulum, Quintana Roo, México

MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO. EL SIMPLE INCUMPLIMIENTO EN CUALESQUIERA DISPOSICIONES REGULADAS POR ESTA CLÁUSULA, OTORGARÁ LA FACULTAD A "LA ARRENDADORA" DE DAR POR RESCINDIDO ANTICIPADAMENTE EL PRESENTE CONTRATO, SIN SU RESPONSABILIDAD.

**DÉCIMA SEGUNDA.- SUSTANCIAS PELIGROSAS.-** "EL MUNICIPIO" NO PODRÁ BAJO NINGÚN CONCEPTO TENER EN "LOS LOCALES" ARRENDADOS MATERIAS O SUSTANCIAS EXPLOSIVAS NINGUNA ESPECIE, SEA CUAL SEA SU DENOMINACIÓN O PODER EXPLOSIVO.

**DÉCIMA TERCERA.- ENTREGA.-** "EL MUNICIPIO" MANIFIESTA QUE RECIBE EN PERFECTO ESTADO "LOS LOCALES", CON TODOS SUS SERVICIOS E INSTALACIONES FUNCIONANDO, LO CUAL HA COMPROBADO Y SE OBLIGA A DEVOLVER EN SU OPORTUNIDAD "LOS LOCALES" EN EL MISMO PERFECTO ESTADO EN QUE LO RECIBIÓ.

**DÉCIMA CUARTA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.-** SI POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR SE IMPIDE TOTALMENTE EL USO DE LOS BIENES ARRENDADOS, NO SE CAUSARÁ RENTA MIENTRAS DURE EL IMPEDIMENTO, Y SI ÉSTE DURA MÁS DE DOS MESES, PODRÁ "EL MUNICIPIO" PEDIR LA RESCISIÓN DE ESTE CONTRATO; SI POR LAS MISMAS CAUSAS SÓLO SE IMPIDE EN PARTE EL USO DE DICHO BIEN, LA RENTA DEBERÁ DISMINUIRSE EN PROPORCIÓN A LA AFECTACIÓN MIENTRAS ESTA PERDURE, QUEDANDO OBLIGADA "LA ARRENDADORA" A REALIZAR A LA BREVEDAD LAS REPARACIONES CORRESPONDIENTES.

**DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** "LAS PARTES" PODRÁN DAR POR TERMINADO ANTICIPADAMENTE EL PRESENTE CONTRATO, SIN INCURRIR EN RESPONSABILIDAD ALGUNA, PREVIO AVISO POR ESCRITO CON AL MENOS 30 DÍAS NATURALES DE ANTICIPACIÓN, SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL EN ÉSTE SENTIDO.

**DÉCIMA SEXTA.- RESCISIÓN.-** ESTE CONTRATO SERÁ RESCINDIDO POR INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR "LAS PARTES".

EN CASO DE INCURRIR EN LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES A "LA ARRENDADORA", "EL MUNICIPIO" SE RESERVA EL DERECHO DE PROCEDER A LA RESCISIÓN ADMINISTRATIVA, DE CONFORMIDAD CON EL PROCEDIMIENTO QUE ESTABLECE LA LEY PARA TAL EFECTO, O BIEN AL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

LAS NOTIFICACIONES SERÁN ENVIADAS A LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES INDICADOS EN ESTE CONTRATO.

SERÁN CAUSAS DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE USO TEMPORAL DE "LOS LOCALES", CON TODAS SUS CONSECUENCIAS LEGALES LAS SIGUIENTES:

ESTA HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO NÚMERO MTU/OM/ZFMT/ARR-INM/002/2019, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TULUM Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL MAHARBA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. RESPECTO DE LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 08 DE ENERO DE 2018.

VERSIÓN PÚBLICA



Municipio de Tulum

H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
Oficialía Mayor



1. LA FALTA DE PAGO PUNTUAL DE DOS MENSUALIDADES CONSECUTIVAS DE LA RENTA ESTIPULADA Y DE SU CORRESPONDIENTE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO;
2. POR DARLE AL INMUEBLE UN USO DISTINTO AL CONVENIDO;
3. EN CASO DE TRASPASO O SUBARRENDAMIENTO TOTAL O PARCIAL DEL BIEN INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE CONTRATO;
4. POR LLEVAR A CABO CONSTRUCCIONES NUEVAS EN "LOS LOCALES" O MODIFICAR LA FACHADA EXTERIOR DEL MISMO, SIN LA AUTORIZACIÓN DE "LA ARRENDADORA", OTORGADA POR ESCRITO, Y;
5. EN LOS DEMÁS CASOS COMPRENDIDOS EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO Y POR NO CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES LEGALES DE LA MATERIA.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-CONFIDENCIALIDAD.-"LAS PARTES"** GUARDARÁN ESTRUCTA CONFIDENCIALIDAD, RESPECTO DE LA INFORMACIÓN QUE MUTUAMENTE SE PROPORCIONEN O POR AQUELLA A LA QUE TENGAN ACCESO CON MOTIVO DE LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO, DE MANERA ESPECIAL LA CLASIFICADA COMO CONFIDENCIAL O RESERVADA EN TÉRMINOS DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO, SALVO QUE SE CUENTE CON AUTORIZACIÓN ESCRITA DE QUIEN SEA PROPORCIONADA POR EL PERSONAL QUE CADA UNA DESIGNE SEA MANEJADA BAJO ESTRUCTA CONFIDENCIALIDAD.

EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD PREVISTA EN ESTA CLÁUSULA SERÁ CAUSA DE RESPONSABILIDAD EN TÉRMINOS DE LO PREVISTO POR LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO Y DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES.

LAS OBLIGACIONES CONTEMPLADAS EN ESTA CLÁUSULA PERMANECERÁN VIGENTES Y SERÁN EXIGIBLES AÚN EN EL CASO DE QUE "LAS PARTES" DIERAN POR TERMINADO EL PRESENTE CONVENIO.

**DÉCIMA OCTAVA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES.- "LAS PARTES"** ACUERDAN QUE PARA LA EJECUCIÓN COTIDIANA DEL PRESENTE CONTRATO, SE PODRÁN ENVIAR COMUNICACIONES VÍA CORREO ELECTRÓNICO.

CUALQUIER AVISO, DEMANDA, NOTIFICACIÓN O REQUERIMIENTO QUE DEBAN HACERSE "LAS PARTES", EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONVENIO O EN CONEXIÓN CON EL MISMO, SERÁN DADOS O HECHOS POR ESCRITO Y SE ENTREGARÁN A MANO O SERÁN ENVIADOS POR CORREO REGISTRADO, PORTE PAGADO CON ACUSE DE RECIBIDO A LOS DOMICILIOS SEÑALADOS, Y SE CONSIDERA QUE HAN SIDO ENTREGADOS EN LA FECHA EN QUE DICHA COMUNICACIÓN HAYA SIDO RECIBIDA POR AQUELLA DE LAS PARTES A QUIEN VAYA DIRIGIDA.

LOS CAMBIOS DE DOMICILIO QUE EFECTÚEN "LAS PARTES", DEBERÁN NOTIFICARSE POR ESCRITO CON ACUSE DE RECIBO, EN CASO CONTRARIO

ESTA HOJA FORMA PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO NÚMERO MTU/OM/ZFMT/ARR-INM/002/2019, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL MUNICIPIO DE TULUM Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL MAHARBA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. RESPECTO DE LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 08 DE ENERO DE 2018.

VERSIÓN PÚBLICA



Municipio de Tulum

H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
**Oficialía Mayor**



NO SE CONSIDERARÁ COMO EFECTUADO EL CAMBIO Y CUALQUIER NOTIFICACIÓN SE ENTENDERÁ COMO DEBIDAMENTE REALIZADA CUANDO SE ENVÍE AL DOMICILIO ORIGINALMENTE DECLARADO.

**DÉCIMA NOVENA.- COMPETENCIA EN CASO DE CONTROVERSI.**-**"LAS PARTES"** MANIFIESTAN QUE EL PRESENTE CONTRATO ES PRODUCTO DE LA BUENA FE, POR LO QUE SE COMPROMETEN A REALIZAR TODAS LAS ACCIONES POSIBLES PARA SU CUMPLIMIENTO SIN EMBARGO, EN EL SUPUESTO DE PRESENTARSE ALGUNA DISCREPANCIA SOBRE SU INTERPRETACIÓN CUMPLIMIENTO, RESOLVERÁN LA CONTROVERSI DE MUTUO ACUERDO Y POR ESCRITO EN UN PLAZO MÁXIMO DE 30 DÍAS NATURALES.

EN CASO DE NO LLEGAR A ALGÚN ACUERDO EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL PÁRRAFO QUE ANTECEDE, **"LAS PARTES"** MANIFIESTAN QUE PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, SE SOMETERÁN A LAS LEYES VIGENTES Y APLICABLES EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, MÉXICO Y A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES EN EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, POR LO QUE RENUNCIAN EXPRESAMENTE AL FUERO QUE POR RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO O CUALQUIER OTRA CAUSA, PUDIERA CORRESPONDERLES.

**VIGÉSIMA.- EXCEPCION DE OBLIGACIONES.**- CON EXCEPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE CONTRATO, **"LAS PARTES"** NO ADQUIEREN NI RECONOCEN OTRAS DISTINTAS A FAVOR DE LAS CONTRAPARTES.

**VIGESIMA PRIMERA.- BUENA FE.**- **"LAS PARTES"** MANIFIESTAN QUE EN LA CELEBRACIÓN DEI PRESENTE CONTRATO NO EXISTIÓ ERROR, DOLO, VIOLENCIA, MALA FE, ENGAÑO O CUALQUIER OTRO VICIO, DEL CONSENTIMIENTO QUE PUDIERA INVALIDARLO, POR LO QUE SE OBLIGAN A NO INVOCAR NINGUNA DE, DICHAS CIRCUNSTANCIAS COMO CAUSAL DE RESCISIÓN DEL MISMO.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. DISTRIBUCIÓN, FECHA Y FIRMA.**- ESTE CONTRATO SE EXTIENDE EN CINCO EJEMPLARES Y LEÍDO QUE FUE POR LAS PARTES QUE EN ÉL INTERVINIERON E IMPUESTOS DEL VALOR, FUERZA Y ALCANCE DE LAS ESTIPULACIONES QUE CONTIENE, LO FIRMAN EN LA CIUDAD DE TULUM, MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, A **08 DE ENERO DEL 2019**, RECIBIENDO CADA UNA DE LAS PARTES UN EJEMPLAR.

"EL MUNICIPIO"

**C. VÍCTOR MAS TAH**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. EDGARDO ALBERTO DIAZ**  
**AGUILAR**  
**TESORERO MUNICIPAL**

VERSIÓN PÚBLICA



H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo  
**Oficialía Mayor**



  
\_\_\_\_\_  
**MTRO. FRANCISCO JAVIER XIU  
MANZANERO  
OFICIAL MAYOR**

  
\_\_\_\_\_  
**C. ZAMIR FARAH CEH  
DIRECTOR DE ZOFEMAT**

**“LA ARRENDADORA”**

\_\_\_\_\_  
C.  
**APODERADA LEGAL DE  
“MAHARBA SERVICIOS INMOBILIARIOS,  
S.A. DE C.V.**