

CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO DE CAFETERÍA Y ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, REPRESENTADO POR SU **DIRECTOR GENERAL, Q.F.B. JUAN CARLOS AZUETA CÁRDENAS**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL ARRENDADOR**” Y POR LA OTRA PARTE EL **C. MIGUEL ÁNGEL MARTINEZ CHAN**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL ARRENDATARIO**”, RESPECTO DE LAS INSTALACIONES DE LA CAFETERÍA QUE SE ENCUENTRA UBICADAS EN EL INTERIOR DEL PLANTEL JOSÉ MARÍA MORELOS AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

## DECLARACIONES

### 1.- DEL ARRENDADOR.

1.1.- QUE ES UN ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, CREADO POR DECRETO NÚMERO 95 EMITIDO POR LA H. II LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO, EL TREINTA DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y REFORMADO POR DECRETO NÚMERO 04, PUBLICADO EN EL MISMO INSTRUMENTO EL QUINCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DOS.

1.2.- QUE TIENE COMO **REPRESENTANTE LEGAL A SU DIRECTOR GENERAL C. Q.F.B. JUAN CARLOS AZUETA CÁRDENAS**, QUIEN ESTA FACULTADO PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 13 Y 14 FRACCIONES X Y XII DEL DECRETO DE CREACIÓN DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

1.3.- QUE TIENE CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR, Y ACEPTA OTORGAR EN CONCESIÓN EL SERVICIO DE CAFETERÍA Y EL ARRENDAMIENTO DE LA CAFETERÍA DEL PLANTEL JOSÉ MARÍA MORELOS AL “ARRENDATARIO” EN LOS TERMINOS QUE SEÑALA EL INCISO D) DEL ARTICULO 4°, DEL REGLAMENTO PARA LA CONCESIÓN DE FUNCIONAMIENTO DE CAFETERÍAS EN LOS PLANTELES DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

1.4.- QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, LA OFICINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, UBICADA EN AVENIDA OTHÓN P. BLANCO NÚMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES, COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD.

### 2.- DEL ARRENDATARIO.

2.1.- QUE ES SU VOLUNTAD TOMAR LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y EN ARRENDAMIENTO LA CAFETERÍA QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN EL INTERIOR DEL JOSE MARÍA MORELOS QUE PERTENECE A “EL ARRENDADOR”.

2.2.- QUE LAS INSTALACIONES DE LA CAFETERÍA SERÁN DESTINADAS PARA OFRECER EL SERVICIO DE CAFETERIA A LOS ALUMNOS Y PERSONAL INSCRITO Y ADSCRITO RESPECTIVAMENTE AL CITADO PLANTEL.

2.3.- QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA LOS EFECTOS CORRESPONDIENTES Y LEGALES QUE SE PUEDAN DERIVAR DEL PRESENTE CONTRATO, EL UBICADO EN CALLE LAZARO CARDENAS S/N, COLONIA DOLORES, C.P. 77890, EN EL MUNICIPIO DE JOSÉ MARÍA MORELOS, QUINTANA ROO.

DECLARAN AMBAS PARTES QUE NO EXISTE VICIO ALGUNO PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO Y QUE DAN SU TOTAL Y EXPRESO CONSENTIMIENTO AL MISMO, SUJETÁNDOSE A LO ESTIPULADO EN LAS SIGUIENTES:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** EL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO ES LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE LA CAFETERÍA DEL PLANTEL JOSÉ MARÍA MORELOS QUE PERTENECE A "EL ARRENDADOR", POR LA RENTA MENSUAL ESTIPULADA EN LA CLÁUSULA QUINTA.

**SEGUNDA.-** "EL ARRENDADOR" DA EN CONCESION Y EN ARRENDAMIENTO A "EL ARRENDATARIO" LA CAFETERÍA REFERIDA EN LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE EN CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO, MISMA QUE "EL ARRENDATARIO" RECIBE Y SE OBLIGA A MANTENERLA EN CONDICIONES ÓPTIMAS DE: FUNCIONAMIENTO, DE HIGIENE, DE SEGURIDAD, LIMPIEZA, MANTENIMIENTO, DE PINTURA Y REALIZARA LAS REPARACIONES TANTO DEL LOCAL COMO DE LOS BIENES MUEBLES Y EQUIPOS DE FUNCIONAMIENTO QUE ASI LO REQUIERAN PARA BRINDAR UN BUEN SERVICIO Y LOS COSTOS SERÁN CUBIERTOS POR "EL ARRENDATARIO".

NO OBSTANTE A LO ANTERIOR SE SEÑALA QUE EN CUANTO A LAS CONSTRUCCIONES Y/O REPARACIONES Y/O MEJORAS QUE SE REALICEN POR "EL ARRENDATARIO" EN EL LOCAL DE LA CAFETERIA DEL PLANTEL JOSE MARÍA MORELOS, POSTERIORMENTE SE PODRA EN SU CASO CONVENIR ENTRE "EL ARRENDADOR" Y "EL ARRENDATARIO" SI DICHAS CONSTRUCCIONES Y/O REPARACIONES Y/O MEJORAS SE TOMAN O NO EN CONSIDERACIÓN COMO PAGO DE RENTAS, POR LO QUE EN EL CASO DE QUE SE TOMEN EN CONSIDERACIÓN SE DEBERÁ HACERSE CONSTAR POR ESCRITO.

**TERCERA.-** LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO EXPRESAN QUE LA DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERA DE UN AÑO, MISMO QUE SE COMPUTA **DEL DÍA 17 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS AL DÍA 16 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, FORZOSA PARA AMBAS PARTES.** ASIMISMO LAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN QUE EL PRESENTE CONTRATO SE CELEBRA ESPECÍFICAMENTE POR EL PERIODO QUE SE HA MENCIONADO, POR LO QUE NO SE PODRÁ PRORROGAR DE NINGUNA MANERA.

**CUARTA.-** LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO ESTABLECEN QUE EL LOCAL ARRENDADO SERÁ DESTINADO PARA LA VENTA DE ALIMENTOS, ASÍ COMO PARA LA VENTA DE REFRESCOS, JUGOS Y AGUA DE LAS MARCAS QUE COMERCIALIZA EXCLUSIVAMENTE BEPENSA BEBIDAS S. A. DE C. V., QUEDANDO EXPRESAMENTE PROHIBIDO LA VENTA DE OTROS PRODUCTOS SIMILARES O IGUALES A LOS ANTERIORES QUE NO SEAN DE LOS QUE COMERCIALIZA LA EMPRESA ANTES CITADA, ASIMISMO QUEDA PROHIBIDA LA VENTA DE CIGARROS, BEBIDAS ALCOHÓLICAS, RENTA DE JUEGOS DE VIDEO, ASÍ COMO OFRECER EL SERVICIO DE FOTOCOPIADO Y PAPELERÍA, NI EXPENDER NINGÚN TIPO DE ARTÍCULOS DE LOS CUALES "EL ARRENDADOR" OFREZCA LOS MISMOS EN SUS INSTALACIONES, SIENDO CAUSAS DE TERMINACION DEL PRESENTE CONTRATO EL QUE "EL ARRENDATARIO" INCUMPLAN CON LO ESTIPULADO EN LA PRESENTE CLÁUSULA Y/O INCUMPLA O CONTRAVENGA ALGUNA DE LAS CLÁUSULAS O TERMINOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

**QUINTA.-** AMBAS PARTES SEÑALAN QUE CON MOTIVO DE QUE "EL ARRENDATARIO" DARA EL SERVICIO DE CAFETERÍA EN EL PLANTEL JOSÉ MARÍA MORELOS Y UTILIZARA EL LOCAL DE LA CAFETERIA, EN CONSECUENCIA "EL ARRENDATARIO" SE COMPROMETE A PAGAR A "EL ARRENDADOR" UNA RENTA MENSUAL POR LA CANTIDAD DE \$6,000 (SON: SEIS MIL PESOS 00/100 M. N.) MAS LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELECTRICA, DEBIENDO DE CUBRIR LA PRIMERA MENSUALIDAD DENTRO DE LOS CINCO DÍAS SIGUIENTES AL INICIO DEL PRESENTE CONTRATO Y LAS DEMAS MENSUALIDADES LAS DEBERÁ CUBRIR "EL ARRENDATARIO" DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES, EN LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DEL PLANTEL, POR LO QUE AL MOMENTO DE REALIZAR EL PAGO REFERIDO, EL ADMINISTRADOR O JEFE DE RECURSOS HUMANOS Y FINANCIEROS DEL PLANTEL DEBERÁ DE ENTREGARLE EL RECIBO CORRESPONDIENTE QUE AMPARE EL PAGO EFECTUADO; ASIMISMO LAS PARTES DE COMUN ACUERDO SEÑALAN QUE EN CASO DE QUE "EL ARRENDATARIO" NO CUBRA EN TIEMPO Y FORMA LAS CANTIDADES ESTIPULADAS EN LA PRESENTE CLÁUSULA POR CONCEPTO DE PAGO DE LA RENTA MENSUAL POR LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE LA CAFETERIA DEL PLANTEL JOSÉ MARÍA MORELOS, SERA MOTIVO SUFICIENTE PARA QUE "EL ARRENDADOR" PUEDA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO SIN QUE "EL ARRENDADOR" TENGA RESPONSABILIDAD ALGUNA Y ADEMÁS PUEDA RECLAMAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE LE OCACIONEN.

**SEXTA.-** PARA GARANTIZAR EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO "EL ARRENDATARIO" DEBERÁ ACTUALIZAR EL DEPÓSITO QUE HA VENIDO DEJANDO A FAVOR DE "EL ARRENDADOR", MISMO DEPÓSITO QUE EN EL CONTRATO ANTERIOR ERA DE \$ 5,580.30 .00 SON: CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS 30/100 M. N.) Y QUE POR MOTIVO DE AUMENTO EN EL MONTO MENSUAL DE ARRENDAMIENTO A \$ 6000 .00 (SON SEIS MIL PESOS 00/100 M. N.) SE DERIVA QUE "EL ARRENDATARIO" DEBERÁ ENTREGAR A "EL ARRENDADOR" LA CANTIDAD DE \$420.00 (CUATROCIENTOS VEINTE PESOS 00/100M.N.) DEL PRSENTE INSTRUMENTO, POR MOTIVO DE ACTUALIZACIÓN DEL MONTO DEL DÉPOSITO; DICHO DEPÓSITO QUE LE SERÁ REINTEGRADA AL CONCLUIR LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, SI

NO TIENE ADEUDO ALGUNO. POR LO QUE EN CASO DE QUE TENGA ALGUN ADEUDO "EL ARRENDATARIO" PARA CON "EL ARRENDADOR" DICHA CANTIDAD SERA UTILIZADA PARA CUBRIR LA DEUDA QUE CORRESPONDA.

**SÉPTIMA.-** NO PODRÁ "EL ARRENDATARIO" SIN EL CONSENTIMIENTO DEL "ARRENDADOR" EXPRESO POR ESCRITO, CEDER O SUBARRENDAR LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y LAS INSTALACIONES DE LA CAFETERÍA O PARTE DE LAS MISMAS, COMO TAMPOCO PODRÁ HACER OBRAS QUE AFECTEN LA ESTRUCTURA CONCRETA DEL LOCAL, POR LO QUE DE MANERA EXPRESA QUEDA CONVENIDO QUE CUALQUIER MEJORA, ADAPTACIÓN Y CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA POR ESCRITO POR PARTE DE "EL ARRENDADOR" DENTRO DEL LOCAL, QUEDA A BENEFICIO DEL MISMO SIN DERECHO DE RECLAMO DE PAGO ALGUNO POR PARTE DEL "ARRENDATARIO". A NO SER QUE SE ESTIPULE OTRA SITUACION MEDIANTE CONVENIO QUE SUSCRIBAN Y FIRMEN POR ESCRITO LAS PARTES.

**OCTAVA.-** LE ES EXPRESAMENTE PROHIBIDO AL "ARRENDATARIO" TENER EN LA LOCALIDAD ARRENDADA SUSTANCIAS PELIGROSAS, CORROSIVAS E INFLAMABLES, LOS DAÑOS QUE PUDIERA CAUSAR POR CONTRAVENIR ESTA CLÁUSULA SERÁN CUBIERTOS POR SU CUENTA Y RESPONSABILIDAD.

**NOVENA.-** ASIMISMO LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO EXPRESAN QUE "EL ARRENDATARIO" SE COMPROMETE Y OBLIGA A VENDER EN LA CAFETERÍA REFRESCOS, AGUA Y JUGOS EXCLUSIVAMENTE DE LAS MARCAS QUE COMERCIALIZA BEPENSA BEBIDAS S. A. DE C. V., EN CONFORMIDAD CON LO QUE SE HA ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA CUARTA. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR LAS PARTES EXPRESAN Y ESTAN DE ACUERDO EN QUE EL CONTRAVENIR ESTA CLÁUSULA ES MOTIVO SUFICIENTE PARA DAR POR TERMINADO EN PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE "EL ARRENDADOR", SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA "EL ARRENDADOR".

**DÉCIMA.-** CONVIENEN LAS PARTES QUE LA BASURA GENERADA POR LA CAFETERÍA, SERÁ RECOLECTADA POR "EL ARRENDATARIO" Y LA RETIRARÁ DEL PLANTEL DIARIAMENTE, A FIN DE EVITAR LA GENERACIÓN DE BASUREROS Y CONSERVAR LA LIMPIEZA E HIGIENE CORRESPONDIENTE.

**DÉCIMA PRIMERA.-** EL TRÁMITE Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS Y PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO, ANTE LA SHCP, SECRETARIA DE HACIENDA DEL ESTADO, SECRETARIA DE SALUD, MUNICIPIO Y DEMÁS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, SERÁN DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL "ARRENDATARIO", POR NINGÚN MOTIVO "EL ARRENDADOR" RESPONDERÁ POR COMPROMISOS O ASUNTOS DE CUALQUIER ÍNDOLE, COMO FISCALES, LABORALES, ETC., RELACIONADOS CON LA CAFETERÍA.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** EL EQUIPAMIENTO DE LA CAFETERIA SERÁ POR CUENTA DEL "ARRENDATARIO". QUIEN PODRÁ CELEBRAR CONVENIOS DE COMODATO CON SUS PROVEEDORES RESPECTO AL USO DE MUEBLES, ENFRIADORES, QUE

CONVENGAN A LOS INTERESES DEL PLANTEL Y AL MEJOR SERVICIO DE LOS USUARIOS.

**DÉCIMA TERCERA.-** EL HORARIO DE SERVICIO DE LA CAFETERIA SERÁ: DE LUNES A VIERNES DE LAS 7:00 HORAS A LAS 21:00 HORAS, Y LOS SABADOS DE 9:00 HORAS A 15:00 HORAS PRECISANDO QUE EL HORARIO SERVICIO CORRESPONDIENTE A LOS DÍAS SABADOS PODRÁ SER SUSPENDIDO AÚN ANTES DE LAS 15:00 HORAS CUANDO EN EL PLANTEL NO HAYA ALUMNOS O DOCENTES ESTUDIANDO O LABORANDO.

**DECIMA CUARTA.-** "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A OFRECER LA MAYOR VARIEDAD POSIBLE EN ALIMENTOS, ESTOS DEBERÁN DE SER DE BUENA CALIDAD, HIGIENE Y SUS COSTOS NO SERÁN MAYORES A LOS OFRECIDOS EN EL MERCADO LOCAL, YA QUE EN CASO DE QUE NO CUMPLA CON LO SEÑALADO EN EL PROYECTO DE VENTA DE PRODUCTOS EN MENCION SERA MOTIVO SUFICIENTE PARA QUE "EL ARRENDADOR" PUEDA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO Y SIN QUE TENGA NINGUN TIPO DE RESPONSABILIDAD.

**DECIMA QUINTA.-** "EL ARRENDATARIO" SE ABSTENDRÁ DE INTERVENIR EN LOS ASUNTOS DE LA DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LABORES DOCENTES, ASI COMO EN CONFLICTOS QUE SE GENEREN DENTRO DEL PLANTEL CON ALUMNOS, DOCENTES O ADMINISTRATIVOS, EL CONTRAVENIR A ESTA CLAUSULA ES MOTIVO SUFICIENTE PARA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO.

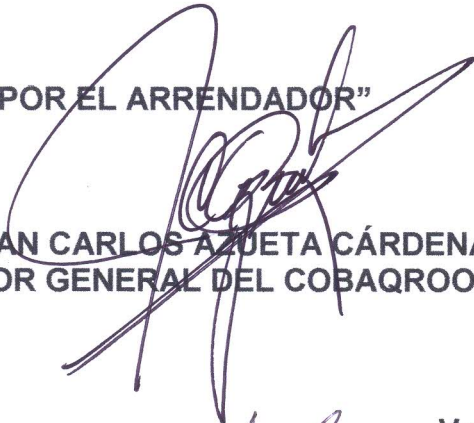
**DÉCIMA SEXTA.-** AMBAS PARTES ESTAN PLENAMENTE DE ACUERDO EN QUE UNICAMENTE "EL ARRENDADOR" PODRÁ DAR POR TERMINADO EN FORMA ANTICIPADA EL PRESENTE CONTRATO SIN NECESIDAD DE DECLARACION JUDICIAL EN LOS CASOS EN QUE "EL ARRENDATARIO" INCUMPLA CON ALGUNA DE SUS OBLIGACIONES Y/O PROHIBICIONES Y/O CONTRAVENGA ALGUNO DE LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO, SIN QUE POR DICHA TERMINACION ANTICIPADA SE GENERE O TENGA ALGUN TIPO DE RESPONSABILIDAD CIVIL "EL ARRENDADOR" PUES ASI QUEDA ESTIPULADO DESDE ESTE MOMENTO ENTRE LAS PARTES, Y EN EL CASO DE QUE SE LLEGUE A DAR DICHO SUPUESTO, "EL ARRENDADOR" DEBERÁ COMUNICAR POR ESCRITO A "EL ARRENDATARIO" LAS CAUSAS QUE DIERON MOTIVO PARA LA TERMINACION DEL CONTRATO Y/O COMUNICAR A PARTIR DE QUE FECHA DARÁ POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO. SIN QUE POR DICHA TERMINACION ANTICIPADA "EL ARRENDATARIO" TENGA EL DERECHO A EL RECLAMO DE DAÑOS O PERJUICIOS O AL PAGO DE INDEMINIZACION TODA VEZ QUE DESDE ESTE MOMENTO ASI QUEDA CONVENIDO Y ESTABLECIDO POR VOLUNTAD PLENA DE "EL ARRENDATARIO" Y "EL ARRENDADOR" RESPECTO A QUE EL PRESENTE CONTRATO UNICAMENTE LO PUEDE DAR POR TERMINADO EN FORMA ANTICIPADA "EL ARRENDADOR", Y EN ESOS TERMINOS "EL ARRENDATARIO" POR SU PLENA VOLUNTAD DESDE ESTE MONMENTO LIBERA O CONDONA A "EL ARRENDADOR" EL RECLAMO Y/O PAGO DE DAÑOS O PERJUICIOS, POR LA TERMINACION ANTICIPADA QUE SE PUDIERA DAR DEL PRESENTE CONTRATO.



**DÉCIMA SÉPTIMA.-** NO OBSTANTE LO SEÑALADO EN LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE, PARA LA INTERPRETACIÓN Y CONTROVERSIA QUE SE PUEDA SUSCITAR POR EL INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, AMBAS PARTES CONVIENEN EXPRESAMENTE EN SOMETERSE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, RENUNCIANDO "EL ARRENDATARIO" A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DEL TRIBUNAL QUE PUDIERE CORRESPONDERLE EN RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.

LOS CONTRATANTES PERFECTAMENTE ENTERADOS DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS ANTERIORES, FIRMAN EL PRESENTE CONTRATO PARA SU DEBIDA CONSTANCIA, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, A 17 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.

**"POR EL ARRENDADOR"**



**Q.F.B. JUAN CARLOS AZUETA CÁRDENAS  
DIRECTOR GENERAL DEL COBAQROO.**

**"EL ARRENDATARIO"**



**C. MIGUEL ÁNGEL MARTÍNEZ CHAN**

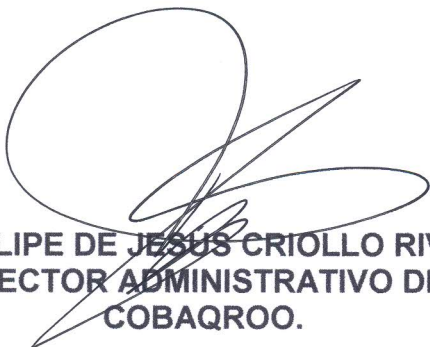
**Vo. Bo.**



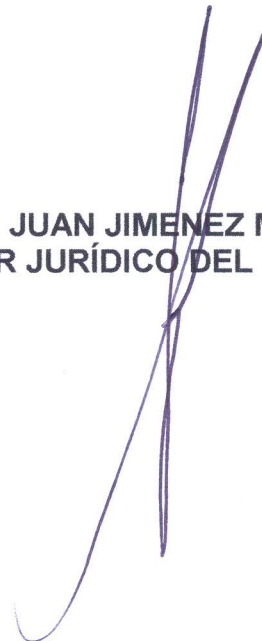
**M.A. BLANCA CELMY ARCEO BORGES.  
DIRECTORA DEL PLANTEL JOSÉ  
MARÍA MORELOS.**



**M.A. MARÍA GUADALUPE UC ANGULO  
SUBDIRECTORA ADMINISTRATIVA DEL  
PLANTEL JOSÉ MARÍA MORELOS.**



**LIC. FELIPE DE JESUS CRIOLLO RIVERO.  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DEL  
COBAQROO.**



**LIC. JUAN JIMENEZ MORENO.  
ASESOR JURÍDICO DEL COBAQROO.**