

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 LA **C. ROSALIA FLORES LÓPEZ**, 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 EMSAD JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## 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 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 LAS INSTALACIONES DE LA CAFETERÍA DEL EMSAD JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ A "EL ARRENDATARIO" EN LOS TÉRMINOS QUE SEÑALA EL INCISO D) DEL ARTÍCULO 4º, DEL REGLAMENTO PARA LA CONCESIÓN DE FUNCIONAMIENTO DE CAFETERÍAS EN LOS PLANTELES Y EMSAD 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 EL LOCAL DE LA CAFETERÍA QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN EL INTERIOR DEL EMSAD JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ PERTENECIENTE A "EL ARRENDADOR".

2.2.- QUE LAS INSTALACIONES DE LA CAFETERÍA QUE TOMARÁ EN ARRENDAMIENTO SERÁN DESTINADAS PARA OFRECER EL SERVICIO DE CAFETERIA A LOS ALUMNOS Y PERSONAL DEL CITADO EMSAD.

2.3.- QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA LOS EFECTOS CORRESPONDIENTES Y LEGALES QUE SE PUEDAN DERIVAR DEL PRESENTE CONTRATO, EL UBICADO EN DOMICILIO

CONOCIDO EN LA LOCALIDAD DE JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO, 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 EMSAD JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ, POR LA RENTA MENSUAL ESTIPULADA EN LA CLÁUSULA QUINTA.

**SEGUNDA.-** "EL ARRENDADOR" DA 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, HIGIENE, SEGURIDAD, LIMPIEZA, MANTENIMIENTO, PINTURA Y REPARACIONES TANTO DEL LOCAL COMO DE LOS BIENES MUEBLES Y EQUIPOS DE FUNCIONAMIENTO QUE REQUIERA POR SU CUENTA "EL ARRENDATARIO" Y QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS INSTALACIONES DE LA CAFETERIA.

**TERCERA.-** LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO EXPRESAN QUE LA DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO TENDRÁ UNA VIGENCIA **DEL DÍA 01 DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS AL DÍA 30 DE ENERO 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 CONVIENEN Y ESTAN PLENAMENTE DE ACUERDO EN QUE EL LOCAL DE LA CAFETERIA DEL EMSAD JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ SERÁ DESTINADO PARA LA VENTA DE ALIMENTOS, ASÍ COMO PARA LA VENTA EXCLUSIVA DE: REFRESCOS, JUGOS Y AGUA DE LAS MARCAS QUE COMERCIALIZA EMBOTELLADORAS BEPENSA S. A. DE C. V. Y QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO LA VENTA DE OTROS PRODUCTOS SIMILARES A LOS ANTERIORES QUE NO SEAN DE LOS QUE COMERCIALIZA LA EMPRESA ANTES CITADA, ASIMISMO CONFORME A LO QUE SE HA ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONTRATO QUEDA PROHIBIDO VENDER Y/O EXPENDER EN LA CAFETERIA: CIGARROS, BEBIDAS ALCOHÓLICAS, RENTA DE JUEGOS DE VIDEO, ARTÍCULOS DE OFICINA Y PAPELERÍA, Y TAMBIEN QUEDA PROHIBIDO OFRECER EL SERVICIO DE FOTOCOPIADO Y/O VENDER BIENES Y/O SERVICIOS DE LOS CUALES "EL ARRENDADOR" OFREZCA LOS MISMOS EN SUS INSTALACIONES, SIENDO CAUSA DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO LA INFRACCIÓN DE ALGUNA PROHIBICIÓN, SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL "ARRENDADOR".

**QUINTA.-** "EL ARRENDATARIO" PAGARÁ A "EL ARRENDADOR" LA CANTIDAD FIJA MENSUAL DE **\$1,200.00 (SON: UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M. N.)** POR LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE LA CAFETERIA MENCIONADOS, INCLUYENDO EL CONSUMO DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA, DEBIENDO CUBRIR LA PRIMERA MENSUALIDAD DENTRO DE LOS CINCO DÍAS SIGUIENTES AL INICIO DEL

PRESENTE CONTRATO, Y LAS DEMÁS MENSUALIDADES LAS DEBERA PAGAR "EL ARRENDATARIO" DENTRO LOS DÍAS 01 AL 05 DE CADA MES EN LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DEL EMSAD JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ, POR LO QUE AL MOMENTO DE REALIZAR EL PAGO REFERIDO, EL ADMINISTRADOR O JEFE DE RECURSOS HUMANOS Y FINANCIEROS DEL EMSAD DEBERÁ 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 EL PAGO TOTAL DE LA CANTIDAD MENSUAL FIJA ESTIPULADA EN LA PRESENTE CLÁUSULA POR CONCEPTO DE PAGO DE LOS CONCEPTOS MENCIONADOS, SERA MOTIVO SUFICIENTE PARA QUE "EL ARRENDADOR" PUEDA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO SIN QUE ÉSTE TENGA RESPONSABILIDAD ALGUNA.

**SEXTA.-** PARA GARANTIZAR EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO "EL ARRENDATARIO" DEBERA ENTREGAR A "EL ARRENDADOR" LA CANTIDAD DE **\$1,200.00 (SON: UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M. N.)**, MISMA CANTIDAD QUE DEBE ENTREGAR DENTRO DE LOS CINCO DIAS SIGUIENTES A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO. CABE SEÑALAR QUE EL DEPOSITO DE LOS \$1,200.00 (SON: UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M. N.), LE SERÁ REINTEGRADO 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 DE "EL 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 DE "EL ARRENDATARIO".

**OCTAVA.-** LE ES EXPRESAMENTE PROHIBIDO A "EL 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 EMBOTELLADORAS BEPENSA 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 RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO, 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 EMSAD 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 DE "EL 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 DE "EL ARRENDATARIO", QUIEN PODRÁ CELEBRAR CONVENIOS DE COMODATO CON SUS PROVEEDORES RESPECTO AL USO DE MUEBLES, ENFRIADORES, QUE CONVENGAN A LOS INTERESES DEL EMSAD 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 20:00 HORAS Y LOS SABADOS DE 9:00 HORAS A 15:00 HORAS, PRECISANDO QUE EL HORARIO DE SERVICIO CORRESPONDIENTE A LOS DÍAS SABADOS PODRÁ SER SUSPENDIDO AÚN ANTES DE LAS 15:00 HORAS CUANDO EN EL EMSAD NO HAYA ALUMNOS O DOCENTES ESTUDIANDO O LABORANDO. ASIMISMO "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A OFRECER LA MAYOR VARIEDAD POSIBLE EN ALIMENTOS, ESTOS DEBERÁN 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 ANTES SEÑALADO SERÁ MOTIVO SUFICIENTE PARA QUE "EL ARRENDADOR" PUEDA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO Y SIN QUE TENGA NINGUN TIPO DE RESPONSABILIDAD "EL ARRENDADOR".

**DECIMA CUARTA.-** "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 EMSAD CON ALUMNOS, DOCENTES O ADMINISTRATIVOS, EL CONTRAVENIR A ESTA CLAUSULA ES MOTIVO SUFICIENTE PARA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA QUINTA.-** ASIMISMO LAS PARTES ESTÁN PLENAMENTE DE ACUERDO EN QUE ÚNICAMENTE "EL ARRENDADOR" PODRÁ DAR POR TERMINADO EN FORMA ANTICIPADA EL PRESENTE CONTRATO SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL ANTES DE LA FECHA DE SU VENCIMIENTO EN EL CASO DE QUE ASÍ LO DETERMINE POR MOTIVOS PERSONALES JUSTIFICADOS O NO JUSTIFICADOS O BIEN CUANDO NO TENGA SUFICIENCIA PRESUPUESTAL PARA CONTINUAR PAGANDO LOS SERVICIOS CONTRATADOS, POR LO QUE DESDE ESTE MOMENTO QUEDA ESTIPULANDO Y CONVENIDO ENTRE LAS PARTES QUE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DE ESTE CONTRATO NO SERÁ MOTIVO NI SE INVOCARA COMO CAUSA EN UN JUICIO PARA QUE "EL ARRENDATARIO" RECLAME DAÑOS Y/O PERJUICIOS Y POR LO TANTO POR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DE ESTE CONTRATO NO PODRÁN RECLAMARSE DAÑOS Y PERJUICIOS, Y POR LO TANTO EN CASO DE QUE "EL ARRENDADOR" DE POR TERMINADO EN FORMA ANTICIPADA ESTE CONTRATO EN CONSECUENCIA DESDE ESTE MOMENTO QUEDA CONVENIDO ENTRE LAS PARTES QUE "EL ARRENDADOR" NO PAGARÁ DAÑOS NI PERJUICIOS A "EL ARRENDATARIO" **Y ASIMISMO QUEDA CONVENIDO QUE ÉSTE NO PODRÁ RECLAMAR DAÑOS Y PERJUICIOS A "EL ARRENDADOR"**. ASIMISMO DESDE ESTE MOMENTO "EL ARRENDATARIO" EN FORMA IRREVOCABLE CONDONA A "EL ARRENDADOR" CUALQUIER DAÑO Y/O PERJUICIO QUE SE PUDIERA OCASIONAR POR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PRESENTE CONTRATO, TODA VEZ QUE LO ANTERIOR QUEDA PACTADO DESDE ESTE MOMENTO POR VOLUNTAD DE "EL ARRENDADOR" Y "EL ARRENDATARIO". Y PARA NOTIFICAR DICHA TERMINACIÓN SE HARÁ MEDIANTE SIMPLE ESCRITO QUE DIRIJA Y NOTIFIQUE "EL ARRENDADOR" A "EL ARRENDATARIO", INVOCANDO

LO ESTIPULADO EN ESTE PÁRRAFO Y CLAUSULA Y SEÑALANDO LA FECHA A PARTIR DE LA CUAL DARÁ POR TERMINADO EN SU CASO EL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA SÉXTA.-** NO OBSTANTE LO SEÑALADO EN LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE, PARA LA INTERPRETACIÓN Y CONTROVERSA 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 LOS 01 DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.

**"POR EL ARRENDADOR"**

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

**"EL ARRENDATARIO"**

*R.F.L.*

**C. ROSALÍA FLORES LÓPEZ**

**TESTIGOS**

**M.A. JORGE MARIO TORRES LLANES.  
DIRECTOR DEL EMSAD JOSEFA ORTIZ  
DE DOMÍNGUEZ**

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

**LIC. RICARDO NOÉ RAMÍREZ PARRA  
AUXILIAR ADMINISTRATIVO DEL EMSAD**

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