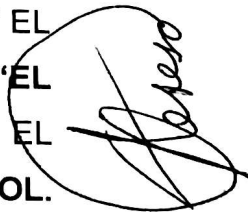


CONVENIO TRANSACCIONAL DE DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO DE CAFETERÍA Y ARRENDAMIENTO QUE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 3134, 3141, 3149, 3150 Y DEMÁS CORRELATIVOS APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, CELEBRAN POR UNA PARTE **EL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, REPRESENTADO POR LA **MTRA. ANA ISABEL VÁSQUEZ JIMÉNEZ**, QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LE DESIGNARÁ COMO **"EL ARRENDADOR"** Y EL CIUDADANO TERESA ZENDEJAS AMEZCUA, DENOMINADO COMO **"EL ARRENDATARIO"**; RESPECTO AL LOCAL QUE SE ENCUENTRA EN EL INTERIOR DEL PREDIO UBICADO AV. INSURGENTES S/N. COL. FORJADORES, C.P. 77025 CIUDAD CHETUMAL, ESTADO DE QUINTANA ROO, PROPIEDAD DEL "COBAQROO"; CON EL OBJETO DE PREVENIR UNA CONTROVERSIA FUTURA, QUE SE SUJETARA AL TENOR DE LAS SIGUENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:



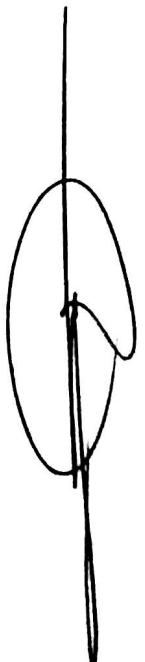
## DECLARACIONES.

### 1.- DEL ARRENDADOR.

1.1.- QUE ES UN ORGANISMO PÚBLICO 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 PERÍODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, 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 LA DIRECTORA GENERAL LA **MTRA. ANA ISABEL VÁSQUEZ JIMÉNEZ**, QUIEN ESTA FACULTADA 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.

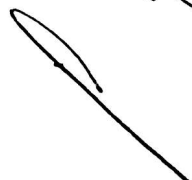
1.3.- QUE TIENE CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR, Y ACEPTA OTORGAR EN CONCESIÓN EL SERVICIO DE CAFETERÍA Y EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE LA CAFETERÍA DEL PLANTEL CHETUMAL UNO DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, "**AL ARRENDATARIO**" EN LOS TÉRMINOS QUE SEÑALA EL INCISO D) DEL ARTÍCULO 4º, 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 HÉROES No. 310, ENTRE JUSTO SIERRA Y BUGAMBILIAS, COL. ADOLFO LÓPEZ MATEOS, C.P. 77010. CHETUMAL, QUINTANA RO.



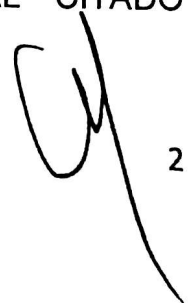
## 2.- DEL "ARRENDATARIO".



2.1.- QUE ES SU VOLUNTAD TOMAR LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y EN ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE LA CAFETERÍA QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN EL INTERIOR DEL PLANTEL CHETUMAL UNO 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

2.3.- QUE SEÑALA COMO DOMICILIO PARA LOS EFECTOS CORRESPONDIENTES Y LEGALES QUE SE PUEDAN DERIVAR DEL PRESENTE CONTRATO EL DOMICILIO UBICADO EN **UBICADO, AV. INSURGENTES S/N. COL. FORJADORES, C.P. 77025 CIUDAD CHETUMAL, ESTADO DE QUINTANA PROPIEDAD DEL "COBAQROO" Y/O COL. ASERRADERO C.P. 77037 OTHON P. BLANCO, CIUDAD CHETUMAL, QUINTANA ROO.**

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



### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- "OBJETO DEL CONTRATO".-** EL OBJETO DEL CONTRATO ES LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE LA CAFETERÍA QUE SE ENCUENTRA DENTRO DEL INMUEBLE DEL PLANTEL CHETUMAL UNO DEL COLEGIO DE BACHILERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROOO; POR LO QUE "EL ARRENDADOR" ACEPTA Y PERMITE QUE "EL ARRENDATARIO" OCUPE EL INMUEBLE QUE HA QUEDADO DESCRITO EN LA DECLARACIÓN 1.3 DE ESTE CONVENIO POR UN LAPSO DE UN AÑO, PREVIO AL PAGO DE UNA RENTA MENSUAL ESTIPULADA EN EL PRESENTE CONVENIO TRANSACCIONAL.



**SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO"** SE OBLIGA Y COMPROMETE EN LA MEJOR FORMA QUE EN DERECHO HAYA LUGAR, A DESOCUPAR, DEVOLVER Y ENTREGAR A "EL ARRENDADOR" O A QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTA, EL LOCAL QUE SE ENCUENTRA EN EL



INTERIOR DEL INMUEBLE DEL PLANTEL CHETUMAL UNO DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, UBICADO AV. INSURGENTES S/N, COL. FORJADORES, C.P. 77025. CHETUMAL QUINTANA ROO. DESCRITO EN LA DECLARACIÓN PRIMERA DE ESTE CONVENIO CON TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDE, SIN ADEUDAR CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE CUALQUER OTRO SERVICIO CON EL QUE CUENTE O LLEGARE A CONTAR EL LOCAL INMUEBLE MATERIA DE ESTE DOCUMENTO; EN CONDICIONES ÓPTIMAS DE FUNCIONAMIENTO, MISMA QUE "EL ARRENDATARIO" RECIBE Y SE OBLIGA A CONSERVARLA EN IGUAL Y MISMAS FUNCIONES PARA SU USO EN: HIGIENE, SEGURIDAD, MANTENIMIENTO DE PINTURA Y REALIZAR TODAS LAS REPARACIONES TANTO DEL LOCAL COMO DE LOS BIENES MUEBLES Y EQUIPOS QUE ASÍ LO REQUIERAN.

TERCERA.- "DURACIÓN DEL CONTRATO".- LA DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERA DE UN AÑO QUE SE COMPUTA A PARTIR DEL 01 DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, VENCIENDO TERMINANTEMENTE LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO EL DÍA 02 DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SIN NECESIDAD DE NOTIFICACIÓN VERBAL O ESCRITA ENTRE LAS PARTES.

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 EMBOTELLADORAS BEPENSA S.A. DE C.V.; QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO LA VENTA DE OTROS PRODUCTOS SIMILARES O IGUALES A LOS ANTERIORES QUE NO SEAN DE LOS QUE COMERCIALIZA LA EMPRESA ANTES CITADA. EN LOS ALIMENTOS PREPARADOS, "EL ARRENDATARIO" DEBERÁ CONSIDERAR LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-009-SSA2-1993, PARA EL FOMENTO DE LA SALUD

DEL ESCOLAR. "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A PRESENTAR UN PROYECTO DE VENTA DE PRODUCTOS A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, EN EL CUAL DETALLE Y SE COMPROMETA A OFRECER LA MAYOR VARIEDAD POSIBLE EN ALIMENTOS, PROCURANDO SEA COMPLETA, EQUILIBRADA, INOCUA, SUFICIENTE, VARIADA Y ADECUADA. EN CASO DE QUE NO CUMPLA CON LO SEÑALADO EN EL PROYECTO DE VENTA DE PRODUCTOS EN MENCIÓN; ASIMISMO CONFORME A LO QUE SE HA ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONTRATO QUEDA PROHIBIDO VENDER Y/O EXPENDER EN LA CAFETERÍA: CIGARROS, BEBIDAS ALCOHÓLICAS, RENTA DE JUEGOS DE VIDEO, SIENDO CAUSA DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO EL INCUMPLIMIENTO DE LA PRESENTE CLÁUSULA, SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA "EL ARRENDADOR".

**QUINTA.-** 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 ACUMULACIÓN DE BASURA Y GENERACIÓN DE FOCOS DE INFECCIÓN, ADEMÁS DE CONSERVAR LA LIMPIEZA E HIGIENE CORRESPONDIENTE.

**SEXTA.-** "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A PAGAR A "EL ARRENDADOR" EN EL DOMICILIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, UBICADA EN AVENIDA HÉROES No. 310, ENTRE JUSTO SIERRA Y BUGAMBILIAS, COL. ADOLFO LOPEZ MATEOS, C.P. 77010. CHETUMAL QUINTANA ROO, LA CANTIDAD MENSUAL DE \$18,000.00 (SON: DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA DEL CURSO LEGAL), POR LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DE LA CAFETERIA DEL PLANTEL CHETUMAL UNO DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, INCLUYENDO EL CONSUMO DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA, A

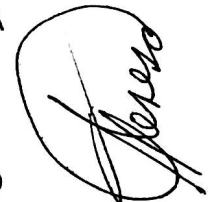
PARTIR DEL **02 DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE**, DEBIENDO DE CUBRIR LA PRIMERA MENSUALIDAD DENTRO DE LOS CINCO DÍAS SIGUIENTES A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, Y LAS DEMÁS MENSUALIDADES LAS DEBERA PAGAR **"EL ARRENDATARIO"** DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES EN LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DEL PLANTEL ANTES CITADA, POR LO QUE AL MOMENTO DE REALIZAR EL PAGO REFERIDO, EL ADMINISTRADOR O JEFE DE RECURSOS HUMANOS Y FINANCIEROS DEL PLANTEL DEBERÁ ENTREGARLE EL RECIBO CORRESPONDIENTE QUE AMPARE EL PAGO EFECTUADO, QUEDANDO CONFORME A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. EL **"ARRENDADOR"** MANIFIESTA QUE ES SU VOLUNTAD EXCENTAR **"AL ARRENDATARIO"** DEL PAGO DE LAS RENTAS DE LOS MESES DE DICIEMBRE DE 2017 Y JULIO DE 2018; TODA VEZ QUE SON PERÍODOS VACACIONALES PARA LOS ALUMNOS Y PERSONAL ACADÉMICO DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN LOS CUALES SE SUSPEDEN LABORES Y CLASES.

**SÉPTIMA.-** AMBAS PARTES SEÑALAN QUE EL OBJETO DE LA EXCENCIÓN EN EL PAGO DE LA RENTA DE LOS MESES DE DICIEMBRE DE 2017 Y JULIO DE 2018, ES CON LA FINALIDAD DE QUE **"EL ARRENDATARIO"** REALICE MEJORAS Y MANTENIMIENTO DEL LOCAL DEL INMUEBLE DEL PLANTEL CHETUMAL UNO.


**OCTAVA.-** **"EL ARRENDATARIO"** SE OBLIGA A PRESENTAR; A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, UN PROYECTO DE MEJORA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO DEL LOCAL DE CAFETERÍA, MISMO QUE DEBERÁ SER MATERIALIZADO Y CONCLUIDO A MÁS TARDAR SEIS MESES POSTERIORES A LA FIRMA DEL MISMO. EL INCUMPLIMIENTO

A ESTE ACUERDO DARÁ MOTIVO A LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PRESENTE INSTRUMENTO

**NOVENA.-** PARA GARANTIZAR EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DE ESTE CONVENIO "EL ARRENDATARIO" DEBERÁ DEJAR EN DEPÓSITO A FAVOR DE "EL ARRENDADOR", LA CANTIDAD DE **\$18,000.00 (SON: DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M. N.)**, QUE ES EL EQUIVALENTE A UN MES DE RENTA, LOS CUALES ENTREGARÁ A LA FIRMA DEL PRESENTE CONVENIO; DICHO DEPÓSITO QUE LE SERÁ REINTEGRADA AL CONCLUIR LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONVENIO, SI NO TIENE ADEUDO ALGUNO. POR LO QUE EN CASO DE QUE TENGA ALGUN ADEUDO "EL ARRENDATARIO" PARA CON "EL ARRENDADOR" DICHA CANTIDAD SERÁ UTILIZADA PARA CUBRIR LA DEUDA QUE CORRESPONDA.



**DÉCIMA.-** AMBAS PARTES ACUERDAN QUE LA FALTA DE PAGO OPORTUNO DE UNA O MAS MENSUALIDADES, ORIGINARÁ EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRESENTE CONVENIO, DE LA MISMA FORMA SE PACTA QUE TODO MES DE ARRENDAMIENTO ES OBLIGATORIO, POR LO QUE "EL ARRENDATARIO" PAGARÁ ABSOLUTAMENTE TODA LA OCUPACIÓN EN LOS DÍAS CALENDARIO, HASTA QUE HAGA ENTREGA DE LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE Y RETIRE SUS BIENES MUEBLES QUE HAYA UTILIZADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CAFETERÍA, OBLIGANDOSE A CUBRIR DICHOS IMPORTES OPORTUNAMENTE.



**DÉCIMO PRIMERA.-** "EL ARRENDADOR" DA EN ARRENDAMIENTO "AL 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. POR LO QUE "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA A CUIDAR EL LOCAL DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATA, COMO COSA PROPIA, OBLIGANDOSE A APORTAR LA CANTIDAD MENSUAL QUE SE MENCIONO EN LA CLAÚSULA TERCERA DE ESTE CONVENIO ASÍ COMO A DEVOLVER EL LOCAL DEL INMUEBLE DESCRITO AL TÉRMINO DEL PLAZO CONCEDIDO EN LAS MISMAS CONDICIONES LO QUE LO RECIBE AL INICIO DEL PLAZO ESTIPULADO, BAJO PENA DE PAGAR CUALQUER DAÑO QUE LLEGARE A SUFRIR EL INMUEBLE, TODAS LAS MEJORAS QUE SE LLEVEN A CABO EN EL INMUEBLE OCUPADO QUEDAN EN BENEFICIO DE ESTE, SIN QUE "EL ARRENDADOR" TENGA OBLIGACION DE PAGAR CANTIDAD ALGUNA, POR LO QUE "EL ARRENDATARIO" RENUNCIA A LA TOTALIDAD DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2694 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

MISMOS QUE PARA EFECTOS DE CONSTANCIA SE TRANSCRIBEN A CONTINUACION: -----

- 1.-Si el contrato o posteriormente lo autorizo para hacerlas y se obligo a pagarlas. . . . .
  - 2.-Si se trata de mejorar útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato, y; -----
  - 3.-Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizo al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluir el arrendamiento.-----
- Las mejoras a que se refiere las fracciones 1 y 3 deben ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen en beneficio del bien arrendado. -----

**DÉCIMO SEGUNDA.-** EL "ARRENDATARIO" SE OBLIGA A UTILIZAR EL INMUEBLE QUE OCUPA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO ESTABLECIMIENTO DE SERVICIO DE CAFETERÍA, SIN QUE PUEDA DARLE OTRO DESTINO SI NO CUENTA CON LA AUTORIZACIÓN DE "EL ARRENDADOR" CORRIENDO POR SU EXCLUSIVA CUENTA LOS GASTOS Y LOS IMPUESTOS CORRESPONDIENTES A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y FINANZAS DEL ESTADO, QUE GENERE EL INMUEBLE ARRENDADO Y OTROS QUE SE ORIGINEN PARA EL MEJOR FUNCIONAMIENTO DEL INMUEBLE DEBIENDO ENTREGAR AL "EL ARRENDADOR" UNA COPIA DE DICHS PAGOS YA EFECTUADOS.

**DÉCIMO TERCERA.-** "EL ARRENDATARIO" NO PODRÁ POR NINGUN MOTIVO SUBARRENDAR, CEDER, TRASPASAR O TRANSFERIR EL INMUEBLE QUE OCUPA, NI CEDER LOS DERECHOS QUE SE LES HAN CONCEDIDO RESPECTO DE LOS MISMOS, SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO DADO POR EL ESCRITO DE "EL ARRENDADOR" EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2716, DEL ORDENAMIENTO CIVIL EN CITA, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA CONTRAVENCION DE ESTAS PROHIBICIONES SERA CAUSAL DE RESCISIÓN O VENCIMIENTO ANTICIPADO DE ESTE CONVENIO.

**DÉCIMO CUARTA.-** "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA Y COMPROMETE A CONSERVAR EN BUEN ESTADO EL INMUEBLE OCUPADO, CUMPLIENDO LAS DISPOSICIONES LEGALES DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, SIENDO EN CONSECUENCIA RESPONSABLES DEL MANTENIMIENTO EXTERIOR E INTERIOR.

**DÉCIMO QUINTA.-** "EL ARRENDATARIO" SE OBLIGA Y COMPROMETE A NOTIFICAR "AL ARRENDADOR" CON SESENTA DIAS DE ANTICIPACIÓN Y

POR ESCRITO, SI FUESE A DESOCUPAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO ANTES DE LA FECHA FIJADA Y CONTRATADA EN ESTA TRANSACCIÓN.

**DÉCIMO SEXTA.-** LE ES EXPRESAMENTE PROHIBIDO A "EL ARRENDATARIO" TENER EN LA LOCALIDAD ARRENDADA SUSTANCIAS PELIGROSAS, CORROSIVAS E INFLAMABLES, TOXICAS O NOCIVAS PARA LA SALUD, LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE PUDIERA CAUSAR POR CONTRAVENIR ESTA CLÁUSULA SERÁN CUBIERTOS POR SU CUENTA Y RESPONSABILIDAD DE "EL ARRENDATARIO".

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** EL TRÁMITE Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS Y PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO, ANTE LA SHCP, SECRETARÍA DE HACIENDA DEL ESTADO, SECRETARÍA DE SALUD, COFEPRIS 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. POR LO QUE SE ESTABLECE DE FORMA PRECISA QUE NO EXISTIRA BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA UNA RELACIÓN LABORAL ENTRE EL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y EL PERSONAL QUE CONTRATE "EL ARRENDATARIO" PARA REALIZAR SUS ACTIVIDADES.

**DÉCIMO OCTAVA.-** EL EQUIPAMIENTO DE LA CAFETERÍA SERÁ POR CUENTA Y RESPONSABILIDAD DE "EL 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.

**DÉCIMO NOVENA.-** "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.

**VIGÉSIMA.-** "EL ARRENDATARIO" SE COMPROMETE A PAGAR PUNTUALMENTE LA CANTIDAD ESTABLECIDA EN ESTE CONVENIO POR CONCEPTO DE RENTA EN EL PERÍODO COMPRENDIDO DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES, FECHA ESTABLECIDA PARA PAGAR LA CANTIDAD PACTADA. EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE DOS O MAS MENSUALIDADES CONSECUTIVAS, Y DE LAS OBLIGACIONES QUE SE COMPROMETE A CUMPLIR "EL ARRENDATARIO", ORIGINARÁ LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PRESENTE CONVENIO: **BASTANDO TAN SÓLO QUE "EL ARRENDADOR" O A QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTE, ACUDA ANTE EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO, A SOLICITAR EN LA VÍA DE APREMIO LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 460 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, Y SE PROCEDA A ORDENAR EL LANZAMIENTO DEL ARRENDATARIO, SIN MAYORES TRÁMITES, SIENDO DE ÉSTE LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE OCACIONEN CON MOTIVO DE LANZAMIENTO, DE LAS RENTAS VENCIDAS Y NO PAGADAS HASTA ESE MOMENTO.**

**VIGÉSIMO PRIMERA.-** PARA EL CASO QUE "EL ARRENDATARIO" DEJARA DE PAGAR OPORTUNAMENTE EL IMPORTE MENSUAL QUE POR OCUPACIÓN SE HA PACTADO. INDEPENDIENTEMENTE DE DAR POR CONCLUIDO EL TÉRMINO DE TAL OCUPACIÓN EN FORMA ANTICIPADA DEJA EN APTITUD A "EL ARRENDADOR" DE PROCEDER EL EMBARGO DE BIENES DE SU PROPIEDAD EN EL MOMENTO DE LA DILIGENCIA PARA GARANTIZAR LOS MESES QUE SE ADEUDEN POR DICHA OCUPACIÓN.

**VIGÉSIMO SEGUNDA.-** LAS PARTES ACUERDAN QUE LOS GASTOS MENORES OCASIONADOS POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO O POR EL USO COTIDIANO TALES COMO CERRADURAS, ENTRE OTROS, CORRERAN A CARGO DE "EL ARRENDATARIO". ADEMAS DE TENER "EL ARRENDATARIO" LAS OBLIGACIONES QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 2695 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

**VIGÉSIMO TERCERA.-** TODOS LOS GASTOS, IMPUESTOS Y HONORARIOS QUE SE CAUSEN POR EL PRESENTE CONVENIO Y DE SU EJECUCIÓN SERAN POR CUENTA DE "EL ARRENDATARIO".

**VIGÉSIMO CUARTA.-** AMBAS PARTES SEÑALAN QUE EN EL CASO DE QUE SE PRESENTE ALGÚN HURACÁN, TORMENTA, INUNDACIÓN, O CUALQUIER OTRO ACONTECIMIENTO DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR DE TIPO NATURAL QUE PROVOQUE LA SUSPENSIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA EN LA ESCUELA, SE TOMARÁ EN CONSIDERACIÓN Y SE AJUSTARÁ EN CUANTO AL PAGO DE LA RENTA MENSUAL, DE FORMA PROPORCIONAL AL TIEMPO QUE HAYA PERDURADO LOS EFECTOS DEL EVENTO NATURAL, SIEMPRE Y CUANDO "EL ARRENDATARIO" SE ENCUENTRE AL CORRIENTE DE SUS PAGOS DE ARRENDAMIENTO A LA FECHA QUE ACONTECIÓ EL REFERIDO FENÓMENO NATURAL, PARA LO CUAL "EL ARRENDATARIO" DEBERÁ DIRIGIR UNA SOLICITUD DE CONSIDERACIÓN AL DIRECTOR O COORDINADOR DE LA ESCUELA, QUIEN A SU VEZ LO SEMETARÁ A UNA EVALUACIÓN Y DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO CON APOYO DE LA UNIDAD JURÍDICA.

**VIGÉSIMO QUINTA.-** LAS PARTES SE COMPROMETEN A PRESENTAR ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL CORRESPONDIENTE, EL PRESENTE CONVENIO TRANSACCIONAL DE ARRENDAMIENTO, EN RELACIÓN CON EL LOCAL DE

LA CAFETERIA DEL PLANTEL CHETUMAL UNO DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, UBICADO EN LA AV. INSURGENTES S/N. COL. FORJADORES, C.P. 77025. CIUDAD CHETUMAL, ESTADO DE QUINTANA ROO, PROPIEDAD DEL "COBAQROO"., A FIN DE QUE LE SEA OTORGADA LA EFICACIA, AUTORIDAD Y FUERZA LEGAL DE LA COSA JUZGADA, SENTENCIA Y EJECUTORIA, CONSENTIDA POR LAS PARTES, SIN DERECHO A RECURSO ALGUNO, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS TRES MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO, TRES MIL CIENTO CUARENTA Y UNO, TRES MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE, TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, PARA QUE "EL ARRENDATARIO" SEA LANZADO DEL INMUEBLE, SIENDO A SU COSTA EL PAGO DE LOS GASTOS, IMPUESTOS, HONORARIOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN, CON LO QUE ESTÁ TOTALMENTE DE ACUERDO "EL ARRENDATARIO", CONFORME LO ESTABLE EL ARTÍCULO 3131 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO QUE A LA LETRA DICE: "...ARTICULO 3134.- LA TRANSACCIÓN ES UN CONTRATO POR EL CUAL LAS PARTES, HACIÉNDOSE RECÍPROCAS CONCESIONES, TERMINAN UNA CONTROVERSIA PRESENTE O PREVIENEN UNA FUTURA. EN CUALQUIERA DE AMBOS CASOS LA TRANSACCIÓN DEBE CONSTAR POR ESCRITO, QUE LOS CONTRATANTES DEBEN RATIFICAR EN LA PRESENCIA DEL JUEZ O TRIBUNAL DE LOS AUTOS CUANDO MEDIANTE ELLA SE PONE FIN A UNA CONTIENDA JUDICIAL."

VIGÉSIMO SEXTA.- "EL ARRENDATARIO", SE COMPROMETE A CUBRIR LOS GASTOS POR DERECHOS Y HONORARIOS, QUE CAUSE PASAR EL PRESENTE INSTRUMENTO ANTE FEDATARIO PÚBLICO. CIRCUNSTANCIA QUE DEBE ACONTECER, A MÁS TARDAR DOS MESES POSTERIORES A LA FIRMA DEL PRESENTE CONVENIO.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.-** 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.

**VIGÉSIMO OCTAVA.-** LAS PARTES CONTRATANTES DE COMÚN ACUERDO ESTABLECEN, QUE PARA TODO LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DE PRESENTE CONVENIO TRANSACCIONAL, SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE ESTA CIUDAD DE CHETUMAL, OTHÓN P. BLANCO, QUINTANA ROO, RENUNCIANDO A CUALQUER OTRA JURISDICCIÓN QUE POR RAZÓN DE DOMICILIO EN UN PRESENTE FUTURO LES PUDIERA CORRESPONDER.

**VIGÉSIMO NOVENA.-** AMBAS PARTES, UNA VEZ LEÍDO EL CONTENIDO DEL PRESENTE CONVENIO TRANSACCIONAL, ACEPTAN EN LO QUE CADA UNA DE ELLAS CONCIERNE, LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS, MANIFESTANDO EXPRESAMENTE QUE COMPRENDEN EL ALCANCE LEGAL DE LOS MISMOS, Y SEÑALANDO QUE NO INCURREN EN DOLO, ERROR, VIOLENCIA, MALA FE, NI EN CUALQUER OTRO VICIO DE FONDO O FORMA LEGAL.

----- **GENERALES** -----

LAS PARTES CONTRATANTES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD POR SUS GENERALES MANIFESTARIO SER.-----

-----  
**MTRA. ANA ISABEL VÁSQUEZ JIMÉNEZ:** ORIGINARIA DE VERACRUZ, DONDE NACIÓ EL DIA CINCO DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS SESENTA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, CON EL CARGO DE DIRECTORA GENERAL DEL COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, CON

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES NÚMERO VAJA700405IKA, CON DOMICILIO CONVENCIONAL, UBICADO EN LA AVENIDA HÉROES NÚMERO 310, ENTRE LAS CALLES JUSTO SIERRA Y BUGAMBILIAS DE LA COLONIA ADOLFO LÓPEZ MATEOS, C.P. 77010, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, OTHÓN P. BLANCO, QUINTANA ROO. -----

C. TERESA ZENDEJAS AMEZCUA, DE OCUPACIÓN COMERCIANTE, CON DOMICILIO COL. ASERRADERO C.P. 77037, OTHON P.BLANCO. CIUDAD CHETUMAL, ESTADO DE QUINTANA ROO. - -.

EL PRESENTE CONVENIO SE FIRMA POR TRIPLICADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL QUINTANA ROO, A LOS 8 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. -----

**"POR EL ARRENDADOR"**

  
MTRA. ANA ISABEL VÁSQUEZ JIMÉNEZ.  
DIRECTORA GENERAL DEL "COBAQROO".

**EL "ARRENDATARIO"**

  
C. TERESA ZENDEJAS AMESCUA.

**TESTIGOS**

  
M.C. MIGUEL ARROYO MARTÍNEZ.  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DEL  
"COBAQROO".

  
MTRA. MANUELITA PARRA CANTO.  
DIRECTORA DEL PLANTEL CHETUMAL UNO  
DEL "COBAQROO".