

PERMISO DE USO TEMPORAL REVOCABLE QUE OTORGA EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, REPRESENTADO POR EL LIC. **FLAVIO CARLOS ROSADO**, COMO DELEGADO ESTATAL EN QUINTANA ROO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL INSTITUTO**" A FAVOR DE **CADU INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **CAPI MANUEL ARAIZA LUEVANO**, EN SU CALIDAD DE APODERADO LEGAL, QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL PERMISIONARIO**", DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CONDICIONES:

ANTECEDENTES

- I. Con fecha **10 de Julio de 2018** "**EL INSTITUTO**" otorgó el Permiso de Uso Temporal Revocable número **24-011/2018**, con vigencia **01 de junio de 2018 al 31 de diciembre de 2018** con el objeto de comercialización de **Venta de Casas Residenciales**.
- II. Con fecha 28 de noviembre de 2018 "**EL PERMISIONARIO**" solicitó la renovación del Permiso de Uso Temporal Revocable número **24-011/2018**.
- III. "**EL PERMISIONARIO**" pagó la cuota de recuperación por los gastos administrativos de recepción y estudio del presente Permiso por la cantidad de **\$3,358.00 (Tres Mil Trescientos Cincuenta y Ocho Pesos 00/100 M.N.)**.

DECLARACIONES

1. Declara "**EL INSTITUTO**" por conducto de su Apoderado Legal que:

- I. Es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene a su cargo la organización y administración del Seguro Social, que es el instrumento básico de la seguridad social, establecido como un servicio público de carácter nacional, en términos de los artículos 4 y 5 de la Ley del Seguro Social.
- II. De conformidad con el artículo 251, fracción IV de la Ley del Seguro Social, tiene entre sus atribuciones realizar toda clase de actos jurídicos necesarios para cumplir con sus fines.
- III. El H. Consejo Técnico de "**EL INSTITUTO**", mediante Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.311/18/295.P.DA, dictado en la sesión celebrada el 31 de octubre de 2018, aprobó el Programa de Otorgamiento de Permisos de Uso Temporal Revocable y Contratos de Subarrendamiento para el año 2019.
- IV. Su representante, el Lic. **Flavio Carlos Rosado**, en su carácter de **Titular de la Delegación**, tiene las facultades necesarias para suscribir este instrumento jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 268 A de la Ley del Seguro Social, así como los artículos 2, fracción V, 3, fracción II, inciso a), 6, fracción I y 69 del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, y acredita su personalidad con la Escritura Pública número **77906** de fecha **24 de abril de 2014**, pasada ante la fe del Licenciado **Benito Iván Guerra Silla**, Notario Público número **7**, en la Ciudad de México, en la que consta su nombramiento y facultades, que a la fecha no le han sido modificadas, limitadas, ni revocadas.
- V. Los **C.C. Dr. Miguel Ángel Carrión Ramírez** y **Lic. Francisco Javier Bautista del Ángel** en su carácter de **Director y Administrador**, respectivamente de la **Unidad de Medicina Familiar No. 13 de Cancún**, participan como Administradores del presente Permiso de Uso Temporal Revocable, y tienen a su cargo la obligación de supervisar el cumplimiento de las Condiciones establecidas en este instrumento jurídico.



- VI. Es legítimo propietario del inmueble ubicado en **Avenida Prolongación Tulum, Supermanzana 89, Manzana 7, Lote 01, C.P. 77509; Cancún, Quintana Roo**, y está de acuerdo en otorgar el presente Permiso de Uso Temporal Revocable para prestar el servicio de comercialización de **Venta de Casas Residenciales**.
- VII. Conforme a los numerales 4.6 y 4.7 de las Políticas para el Otorgamiento de Permisos de Uso Temporal Revocable y Contratos de Subarrendamiento se emitió la resolución del Permiso número **24-011-2019**.
- VIII. Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones relacionadas con el presente Permiso de Uso Temporal Revocable, el ubicado en **Avenida Chapultepec No. 2 Oriente, Colonia Centro, Código Postal 77000; Chetumal, Quintana Roo**.

2. Declara "EL PERMISIONARIO" por conducto de su Representante Legal que:

- I. **CADU INMOBILIARIA S.A. DE C.V.** es una sociedad constituida conforme a las leyes mexicanas, tal y como lo acredita con la Escritura Pública número **11,986** de fecha **04 de septiembre de 2001**, pasada ante la fe del **Licenciada Ernestina León Rodríguez**, Notario Público número **29**, de la **Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes**, inscrita en el Registro Público del Comercio, con Folio Mercantil número **18 a fojas de la 159 a 176 volumen CDLXXXVII libro número 3 denominado Registro de Comercio de fecha 11 de septiembre de 2001**.
- II. Su Representante Legal, el C.P **Manuel Araiza Luevano**, acredita su personalidad con la Escritura Pública número **14,217** de fecha **29 de junio de 2011**, pasada ante la fe del **Licenciado Marco Antonio Traconiz Varguez**, Notario Público número **14**, de la **Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, manifestando bajo protesta de decir verdad que las facultades que le fueron conferidas a la fecha no le han sido revocadas, limitadas, modificadas o restringidas en forma alguna, las cuales son suficientes para comparecer a la firma del presente Permiso.
- III. Cuenta con los siguientes registros:
- Registro Federal de Contribuyentes número: **CIN-010904-D31**.
 - Registro Patronal número: [REDACTED]
- IV. Cuenta con las licencias, permisos y autorizaciones necesarios para la actividad que desarrollará, debidamente expedidos por la autoridad competente, y que se encuentran vigentes a la fecha de firma de este Permiso de Uso Temporal Revocable.
- V. Bajo protesta de decir verdad, manifiesta encontrarse al corriente de sus obligaciones fiscales.
- VI. Bajo protesta de decir verdad, manifiesta encontrarse al corriente de sus obligaciones patronales.
- VII. Bajo protesta de decir verdad, manifiesta que ninguno de sus accionistas, propietarios o trabajadores desempeñan un empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentran inhabilitados para ello, así como que no existe ninguna relación de parentesco consanguíneo, civil o por afinidad hasta el cuarto grado, entre dichos accionistas, propietarios o trabajadores, con algún servidor público de "EL INSTITUTO".

- VIII. Solicita a "EL INSTITUTO" el uso de una superficie de 1.00 metro cuadrado en el inmueble Unidad de Medicina Familiar No. 13 ubicado en la Avenida Prolongación Tulum, Supermanzana 89, Manzana 7, Lote 01, C.P. 77509; Cancún, Quintan Roo, para prestar el servicio de comercialización de Venta de Casas Residenciales.
- IX. Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones relacionadas con el presente Permiso de Uso Temporal Revocable, el ubicado en Av. Bonampak esq. Av. Nichupté, Manzana 01, Lotes 04 y 05, Supermanzana 08, Primer Piso, Locales 6-9; Cancún, Quintana Roo, correo electrónico cajavop@caducancun.com para la recepción del Comprobante Fiscal Digital por Internet o Factura Electrónica (CFDI).

CONDICIONES

PRIMERA. OBJETO.

"EL INSTITUTO" otorga a "EL PERMISIONARIO", el presente Permiso de Uso Temporal Revocable por una superficie de 1.00 metro cuadrado, en el inmueble Unidad de Medicina Familiar No. 13, ubicado en la Avenida Prolongación Tulum, Supermanzana 89, Manzana 7, Lote 01, C.P. 77509; Cancún, Quintan Roo, para prestar el servicio de comercialización de Venta de Casas Residenciales.

SEGUNDA. DETERMINACIÓN Y PAGO DE LAS CUOTAS DE RECUPERACIÓN.

Por el uso del espacio a que se refiere el presente Permiso de Uso Temporal Revocable, "EL PERMISIONARIO" se obliga a cubrir a "EL INSTITUTO" una cuota por el uso de la superficie por la cantidad de \$17,808.00 (Diecisiete Mil Ochocientos Ocho Pesos 00/100 M.N.), misma que deberá liquidar en dos pagos de \$8,904.00 (Ocho Mil Novocientos Cuatro Pesos 00/100 M.N.) cada uno; el primer pago deberá ser cubierto dentro de los primeros diez días hábiles del mes de enero del 2019 y el segundo pago los primeros diez días hábiles del mes de junio de 2019.

Para realizar el pago, "EL PERMISIONARIO" deberá acudir a la Delegación sita en la Avenida Héroes de Chapultepec No. 2 Oriente, Col. Centro; Chetumal, Quintana Roo, en un horario de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes, por el Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) respectivo, el cual contiene, entre otros datos la referencia bancaria que identificará su depósito o transferencia electrónica.

"EL PERMISIONARIO" deberá realizar el pago en la cuenta bancaria No. 0010158000-0 de Scotiabank Inverlat, Sucursal Torre Mayor, Ciudad de México, a nombre del INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, cuenta CLABE No. 044180001015800002 (para transferencias electrónicas), presentando el CFDI expedido.

Una vez realizado el pago, "EL PERMISIONARIO" deberá entregar en el domicilio señalado en el numeral VIII de las Declaraciones de "EL INSTITUTO", el original de la ficha de depósito o la impresión de la pantalla de la transacción electrónica con la que acredita su pago, dentro de los términos señalados en la presente Condición.

En ningún caso y por ningún motivo, "EL PERMISIONARIO" podrá retener las contraprestaciones establecidas en el instrumento jurídico.

TERCERA. POSESIÓN DEL ESPACIO.

"EL INSTITUTO" reconoce que "EL PERMISIONARIO" cuenta con la posesión de la superficie descrita en la Condición Primera del presente instrumento jurídico. "EL PERMISIONARIO" no adquiere por virtud de este Permiso de Uso Temporal Revocable, derecho real alguno sobre el espacio otorgado en uso, motivo por el cual se obliga a cumplir estrictamente con las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables, así como con las disposiciones que emita "EL INSTITUTO" en fechas posteriores al otorgamiento del presente instrumento.

CUARTA. REUBICACIÓN DEL ESPACIO.

"EL INSTITUTO" podrá reubicar el espacio otorgado a "EL PERMISIONARIO", sin responsabilidad para "EL INSTITUTO", en caso fortuito o fuerza mayor, o por necesidades de la operación de la unidad administrativa. De manera adicional, "EL PERMISIONARIO" podrá solicitar al administrador del Permiso de Uso Temporal Revocable, la reubicación del espacio permitido, cuando ello tenga por objeto mejorar el uso del mismo.

En todo caso, "EL PERMISIONARIO" se obliga a llevar a cabo la reubicación del espacio otorgado, de acuerdo a los plazos y condiciones que previamente y por escrito le notifique "EL INSTITUTO".

Toda reubicación derivada de caso fortuito o fuerza mayor, o por necesidades de la operación de la unidad administrativa, no generará el pago de gastos administrativos a cargo de "EL PERMISIONARIO", sin embargo, si el cambio de ubicación es solicitado por "EL PERMISIONARIO", éste si generará el pago de la cuota de recuperación correspondiente a los gastos administrativos de recepción y estudio.

QUINTA. USO.

"EL PERMISIONARIO" no podrá total o parcialmente dar a la superficie permitida un uso diferente al autorizado en el presente instrumento legal, ni modificar bajo ninguna circunstancia la actividad comercial autorizada por "EL INSTITUTO".

SÉXTA. ADAPTACIONES.

Las obras de adaptación y/o instalación de equipos que en su caso se requiera llevar a cabo en el área permitida, serán ejecutadas por cuenta y costo de "EL PERMISIONARIO", previa autorización por escrito de "EL INSTITUTO" sin que éstas sean tomadas a cuenta de las cuotas establecidas en el presente instrumento.

En el caso de que durante la vigencia del presente Permiso de Uso Temporal Revocable, a juicio de "EL PERMISIONARIO" no hubiese amortizado la inversión realizada en el espacio objeto del presente Permiso por causas atribuibles a éste, "EL PERMISIONARIO" renuncia expresamente a ejercer cualquier tipo de acción, o a reclamar derecho alguno en contra o con cargo a "EL INSTITUTO".

SÉPTIMA. MANTENIMIENTO.

"EL PERMISIONARIO" se obliga a conservar y mantener en buen estado el espacio permitido, así como las instalaciones respectivas en condiciones de seguridad, orden e higiene necesarios, de conformidad con la actividad comercial autorizada, efectuando todas las reparaciones que sean necesarias para mantener el espacio y su operación de forma adecuada. "EL INSTITUTO" se reserva el derecho de vigilar el cumplimiento de esta Condición.



2019

EMISIÓN ESTATAL

OCTAVA. ABSTENCIONES.

"EL PERMISIONARIO" deberá abstenerse de practicar actividades que obstaculicen o interrumpan los servicios para el cual destina "EL INSTITUTO" los inmuebles, deterioren la imagen institucional, o que pongan en riesgo las instalaciones, derechohabientes o a la población en general.

"EL PERMISIONARIO" deberá abstenerse de dar un uso adicional al espacio permissionado, a los utensilios de trabajo o cualquier otro instrumento que requiera para el desarrollo de su actividad comercial, ya sea para difundir, volantear, colocar propaganda, publicitar, promocionar productos y/o servicios de un tercero, distintos al objeto autorizado en el presente Permiso.

NOVENA. IMAGEN.

"EL PERMISIONARIO" queda obligado a cumplir con los aspectos técnicos, de imagen, de calidad y calidez que "EL INSTITUTO" determine, refiriéndose éstas al diseño y presentación de la superficie permissionada, el cual deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana vigente y la imagen que "EL INSTITUTO" desee implementar, para lo cual dispondrá de noventa días contados a partir de la autorización de "EL INSTITUTO" para llevar a cabo cualquier remodelación o cambio de módulo. En términos generales "EL PERMISIONARIO" acepta adecuarse al modelo de imagen de "EL INSTITUTO".

DÉCIMA. LICENCIAS.

"EL PERMISIONARIO" se obliga a mantener vigentes las licencias y permisos que se requieran para el desarrollo de la actividad comercial que le ha sido autorizada, liberando a "EL INSTITUTO" de cualquier responsabilidad por incumplir estos preceptos.

DÉCIMA PRIMERA. CAPACITACIÓN DEL PERSONAL DE "EL PERMISIONARIO".

"EL PERMISIONARIO" se obliga a prestar capacitación constante a su personal a efecto de que se conduzca con propiedad y observe la normatividad institucional dentro de las instalaciones de "EL INSTITUTO". Asimismo, deberá otorgarle una credencial con fotografía que lo identifique, con firma del apoderado legal y distintivo de "EL PERMISIONARIO", para efectos de su acceso a las instalaciones de "EL INSTITUTO".

"EL INSTITUTO" podrá negar el acceso permanentemente a sus instalaciones al personal que contrate "EL PERMISIONARIO" e inclusive solicitar que desalojen el lugar, cuando éstos presenten mala conducta o realicen acciones que molesten al personal de "EL INSTITUTO", derechohabientes, público en general o impida la operación normal de las actividades de la unidad administrativa.

DÉCIMA SEGUNDA. SUPERVISIÓN.

"EL INSTITUTO", en cualquier momento, durante la vigencia del presente Permiso de Uso Temporal Revocable podrá supervisar y verificar la debida utilización del espacio permissionado, así como el cumplimiento de todas y cada una de las Condiciones y obligaciones establecidas en el presente Permiso.



2019
EMILIO ZAPATA

DÉCIMA TERCERA. CESIÓN DE DERECHOS.

El presente Permiso de Uso Temporal Revocable, no crea a favor de "EL PERMISIONARIO", derechos reales ni acción posesoria alguna sobre el espacio otorgado por "EL INSTITUTO". En consecuencia, "EL PERMISIONARIO" no podrá ceder, arrendar, subpermissionar o gravar total o parcialmente, los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento a favor de terceros.

DÉCIMA CUARTA. RELACIÓN LABORAL.

"EL INSTITUTO" no adquiere ninguna obligación de carácter laboral con "EL PERMISIONARIO", ni para con los trabajadores que él mismo contrate para la realización del objeto del presente Permiso de Uso Temporal Revocable, por lo que no se considerará a "EL INSTITUTO" como patrón sustituto, ni solidario y "EL PERMISIONARIO" expresamente lo exime de cualquier responsabilidad de carácter laboral, de seguridad social, fiscal, o de otra especie que en su caso pudiese llegar a generarse.

DÉCIMA QUINTA. PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

"EL PERMISIONARIO" deberá contar en todo momento con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil o de daños a terceros, emitida ante compañía debidamente autorizada para ello, misma que deberá entregar dentro de los 15 días naturales posteriores al inicio de la vigencia del presente permiso, en el domicilio señalado en el numeral VIII de Declaraciones de "EL INSTITUTO". Dicha póliza servirá para garantizar que "EL PERMISIONARIO" cubra los daños que por negligencia, dolo o impericia, causen sus empleados a los servidores públicos, bienes muebles o inmuebles de "EL INSTITUTO" en el desarrollo de sus actividades. "EL PERMISIONARIO" se obliga a pagar dos tantos del deducible que resulte de la valuación del siniestro por los peritos valuadores asignados por la empresa aseguradora, o la cantidad que dicha valuación del daño arroje en caso de que el monto fuera inferior a la cobertura mínima pactada. "EL PERMISIONARIO" será liberado de la responsabilidad que en los términos de este instrumento jurídico asuma, una vez realizado el pago.

DÉCIMA SEXTA. GARANTÍA.

"EL PERMISIONARIO" con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Permiso de Uso Temporal Revocable, así como en la Normatividad aplicable, deberá actualizar y entregar en el domicilio señalado en la Declaración número VIII de "EL INSTITUTO", el depósito de garantía de cumplimiento equivalente a 2.5 meses de la cuota de recuperación, dentro de los 15 días naturales posteriores al inicio de vigencia del Permiso.

Una vez concluida la relación entre "EL PERMISIONARIO" y "EL INSTITUTO", el depósito de garantía no será reembolsable a "EL PERMISIONARIO" sino se compensará en tiempo.

DÉCIMA SÉPTIMA. LIBERACIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.

La póliza de garantía de cumplimiento del presente Permiso de Uso Temporal Revocable, se liberará de forma inmediata una vez que "EL INSTITUTO" le otorgue autorización por escrito, para que éste pueda solicitar a la afianzadora correspondiente la cancelación de la fianza, autorización que se entregará a "EL PERMISIONARIO" siempre que demuestre haber cumplido con la totalidad de las obligaciones adquiridas por virtud del presente instrumento jurídico; para lo cual deberá presentar mediante escrito la solicitud de liberación de la fianza en la División de Arrendamiento y Comercialización, misma que llevará a cabo el procedimiento para su liberación y entrega.



DÉCIMA OCTAVA. EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.

"EL INSTITUTO" llevará a cabo la ejecución de la garantía de cumplimiento del presente Permiso de Uso Temporal Revocable en los casos siguientes:

- a) Se revoque este permiso.
- b) Durante su vigencia se detecten deficiencias, fallas o calidad inferior en cuanto a las obligaciones o condiciones establecidas en el presente permiso.
- c) Cuando en el supuesto de que se realicen modificaciones al Permiso, "EL PERMISIONARIO" no entregue en el plazo pactado el endoso o la nueva garantía que ampare el cumplimiento de la modificación.
- d) Por cualquier otro incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente Permiso.

La aplicación de la garantía de cumplimiento se hará efectiva por el monto total de la obligación garantizada.

DÉCIMA NOVENA. DESLINDE DE RESPONSABILIDAD POR ROBO, DESTRUCCIÓN, DETERIORO O SINIESTRO.

"EL INSTITUTO" no se hace responsable del robo, destrucción parcial o total deterioro o siniestros de cualquier tipo que pudiera ocurrir en mobiliario, mercancía, maquinaria, equipo o accesorios propiedad de "EL PERMISIONARIO".

VIGÉSIMA. CONFIDENCIALIDAD.

"EL INSTITUTO" y "EL PERMISIONARIO" se obligan a mantener estricta confidencialidad respecto de la información que sea de su conocimiento, con motivo del desarrollo de las actividades propias del presente Permiso de Uso Temporal Revocable, por lo que se obligan a utilizarla únicamente para el cumplimiento del mismo.

En consecuencia, queda prohibido, revelar, copiar, reproducir, explotar, comercializar, alterar, duplicar, divulgar o difundir a terceros, la información sin autorización previa y por escrito del titular de la misma y de la otra parte.

La información y actividades que se presenten, obtengan y produzca en virtud del cumplimiento del presente instrumento, será clasificada atendiendo a los principios de confidencialidad y reserva, establecidos en la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública y la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento.

VIGÉSIMA PRIMERA. PENA CONVENCIONAL.

Se aplicará como pena convencional por el retraso en el pago de la cuota de recuperación el 2.5% mensual del monto del adeudo, el cual será aplicable por meses enteros con independencia del número de días que demore el pago, y acumulable por un máximo de dos meses. Transcurrido el plazo señalado sin que se hubiera realizado el pago de la cuota de recuperación y la pena convencional respectiva, se promoverá la revocación del Permiso señalada en la Condición Vigésima Séptima, conservando "EL INSTITUTO" la garantía otorgada señalada en la Condición Décima Sexta. La revocación del Permiso no exime al permisionario del pago de las cuotas adeudadas ni de la aplicación y pago de las penas convencionales.

 
2019
FEDERACIÓN DE QUINTANA ROO

VIGÉSIMA SEGUNDA. VIGENCIA.

La vigencia del presente Permiso de Uso Temporal Revocable, será a partir del **01 de enero al 31 de diciembre de 2019**, forzosa para **"EL PERMISIONARIO"** y voluntaria para **"EL INSTITUTO"**.

VIGÉSIMA TERCERA. RENOVACIÓN.

"EL PERMISIONARIO" solicitará la renovación del Permiso a **"EL INSTITUTO"** con 60 días hábiles de anticipación a la terminación del presente Permiso de Uso Temporal Revocable, y **"EL INSTITUTO"** deberá notificar la respuesta a **"EL PERMISIONARIO"** dentro de los 45 días hábiles posteriores a la recepción de la solicitud.

En el supuesto que no sea autorizada la renovación o no sea solicitada por **"EL PERMISIONARIO"**, éste se obliga a entregar los espacios en las mismas condiciones en que le fue entregado, dejando invariablemente a favor de **"EL INSTITUTO"** aquellas mejoras o adecuaciones que hubiere efectuado. La entrega se realizará en los términos previstos en la Condición Vigésima Octava de este Permiso.

VIGÉSIMA CUARTA. NULIDAD.

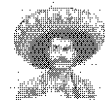
Cualquier operación o acto jurídico que se realice en contravención a la normatividad vigente y al presente instrumento jurídico, será nulo de pleno derecho y **"EL PERMISIONARIO"** perderá los derechos que deriven del presente Permiso de Uso Temporal Revocable.

VIGÉSIMA QUINTA. CAUSAS DE EXTINCIÓN.

El Permiso de Uso Temporal Revocable se extinguirá por cualquiera de las causas siguientes:

- a) Vencimiento del plazo por el que se haya otorgado.
- b) Desaparición del objeto.
- c) Cuando se afecte el interés institucional.
- d) Cuando no se solicite la renovación ante el Instituto en el plazo establecido.
- e) Imposibilidad de **"EL INSTITUTO"** para continuar con el objeto del permiso por causas de fuerza mayor, caso fortuito y/o de interés público.
- f) Por necesidad de **"EL INSTITUTO"** de disponer de los espacios permitidos, para las operaciones propias de su objeto, siempre y cuando no sea posible su reubicación.
- g) Cuando **"EL PERMISIONARIO"** no acepte ser reubicado por causas institucionales.
- h) Por revocación del Permiso.
- i) Las que se especifiquen en el propio instrumento en concordancia con el objeto y alcance del mismo.
- j) Cualquier otra que a juicio de **"EL INSTITUTO"** haga imposible o inconveniente su continuación, atendiendo la naturaleza y alcances del objeto de que se trate.

De presentarse alguna de las causales citadas con antelación, el procedimiento de extinción del Permiso deberá ser notificado a **"EL PERMISIONARIO"** por lo menos con 30 días hábiles a la fecha de aplicación.



2019

FRANCO Y ARRIAGA

VIGÉSIMA SÉXTA. CAUSAS DE REVOCACIÓN.

El presente Permiso de Uso Temporal Revocable, se revocará sin responsabilidad para **"EL INSTITUTO"**, por alguna de las siguientes causas:

- a) Incumplimiento de **"EL PERMISIONARIO"** al objeto del instrumento otorgado por parte de **"EL INSTITUTO"**.
- b) Renuncia por escrito, hecha ante la instancia otorgante, la cual deberá presentar con 30 días hábiles de anticipación a la fecha en que surta efectos en la que pretenda dar por terminada la relación.
- c) No apearse al Código de Conducta para el personal de las empresas en el desempeño de sus actividades.
- d) Violar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas que rijan la actividad para la cual se suscribió el instrumento de que se trate, las normas de seguridad que rigen en **"EL INSTITUTO"**, o cualquier otra disposición aplicable en la materia.
- e) Por declaración judicial de suspensión de pagos, concurso mercantil, huelga u otra causa análoga (personas morales).
- f) Realizar adecuaciones u obras en el espacio permissionado, sin previa autorización de **"EL INSTITUTO"**.
- g) Ceder, arrendar, subpermissionar o gravar los derechos de uso concedidos en el instrumento respectivo.
- h) Cuando **"EL PERMISIONARIO"** no obtenga, ni mantenga las licencias, permisos o autorizaciones que se requieran para el desarrollo de la actividad económica que desempeña.
- i) Por incumplimiento a las disposiciones del instrumento de que se trate, leyes, reglamentos y disposiciones administrativas aplicables.
- j) Suspensión del objeto del permiso correspondiente, por más de 30 días naturales consecutivos sin causa justificada.
- k) Cuando **"EL PERMISIONARIO"** no ocupe la superficie otorgada en un lapso no mayor a la mitad del periodo de vigencia del permiso el espacio otorgado.
- l) Cualquier otra que a juicio de **"EL INSTITUTO"** haga imposible o inconveniente su continuación; atendiendo la naturaleza y alcances del objeto de que se trate.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PROCEDIMIENTO DE REVOCACIÓN.

En cualquiera de los supuestos señalados en el numeral respectivo **"EL INSTITUTO"**, en su caso, dictará un acuerdo de inicio del procedimiento de revocación, el que deberá estar fundado y motivado, indicando el nombre de **"EL PERMISIONARIO"** en contra de quien se inicia.

Al acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, se detallarán de manera fundada y motivada las causas que sustentan el inicio del procedimiento correspondiente, el que se desahogará conforme a lo siguiente:

- a. **"EL INSTITUTO"** al día hábil siguiente a aquél en que se acuerde el inicio del procedimiento de revocación, le notificará a **"EL PERMISIONARIO"** que dispone de 15 días hábiles para hacer valer su derecho de audiencia, debiendo exponer dentro del plazo concedido de manera fundada y motivada sus excepciones y defensas, pudiendo acompañar los documentos en que funde su derecho.
- b. Las notificaciones personales se harán en el domicilio del interesado o en el último domicilio que la persona a quien se deba notificar haya señalado ante los órganos administrativos en el procedimiento administrativo de que se trate. En todo caso, el notificador deberá ce

domicilio del interesado y deberá entregar copia del acto que se notifique y señalar la fecha y hora en que la notificación se efectúa,

- c. recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega, se hará constar en el acta de notificación, sin que ello afecte su validez.
 - d. Las notificaciones personales, se entenderán con la persona que deba ser notificada o su apoderado legal; a falta de ambos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio, para que el interesado espere a una hora fija del día hábil siguiente. Si el domicilio se encontrare cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más inmediato.
 - e. Si la persona a quien haya de notificarse no atendiere el citatorio, la notificación se entenderá con cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse ésta a recibirla o en su caso de encontrarse cerrado el domicilio, se realizará por instructivo que se fijará en un lugar visible del domicilio.
 - f. De las diligencias en que conste la notificación, el notificador tomará razón por escrito y deberán contener por lo menos:
 - i. El nombre de la persona a la que se dirige
 - ii. Las disposiciones legales en que se sustente;
 - iii. El lugar, fecha y firma del interesado o su apoderado legal;
 - iv. Las pruebas y alegatos que estime convenientes;
 - v. El apercibimiento de que en caso de no responder en tiempo y forma, se le tendrá por contestado en sentido afirmativo, así como por precluido su derecho para hacerlo posteriormente;
 - vi. El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente, que la emite, y
 - vii. El señalamiento de que el respectivo expediente queda a disposición de "EL PERMISIONARIO", para su consulta, señalando domicilio y horario de consulta.
- 1) Una vez que "EL PERMISIONARIO" presente su escrito de respuesta, "EL INSTITUTO" contará con 5 días hábiles para otorgar respuesta fundada y motivada, en el que resolverá de manera clara si le asiste el derecho al interesado, de ser procedente su manifestación se tendrá como concluido el acto administrativo.
- En caso que "EL INSTITUTO" determine que no acredita la justificación de la causa que motivó el inicio de procedimiento de revocación, otorgará 15 días hábiles a "EL PERMISIONARIO" para formular alegatos y aportar las pruebas que estime ajustadas a derecho.
- 2) Concluido el término que antecede, "EL INSTITUTO" procederá al análisis de los argumentos hechos valer por "EL PERMISIONARIO", desahogando las pruebas admitidas y, en su caso, considerando los alegatos si los hubiere, a efecto de dictar la resolución correspondiente.
- 3) La resolución deberá contener lo siguiente:
- a) Nombre del permisionario;
 - b) El análisis de las cuestiones planteadas por "EL PERMISIONARIO", en su caso;
 - c) La valoración de las pruebas aportadas;
 - d) Los fundamentos y motivos que sustenten la resolución;
 - e) La declaración sobre la procedencia de la revocación del Permiso;

- f) Los términos, en su caso, para llevar a cabo la recuperación del espacio de que se trate, y
 - g) El nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público competente que la emite.
- 4) La resolución será notificada a **"EL PERMISIONARIO"** dentro de los 5 días hábiles siguientes a su emisión, haciéndole saber el derecho que tiene para interponer el recurso de revisión previsto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

VIGÉSIMA OCTAVA. ENTREGA DEL ESPACIO OTORGADO.

Previo a la entrega-recepción del inmueble, deberá celebrarse convenio de finiquito. **"EL INSTITUTO"** deberá observar lo siguiente:

- a) **"EL PERMISIONARIO"** deberá entregar el espacio o superficie permissionado a **"EL INSTITUTO"** mediante acta de entrega-recepción al término del permiso de uso o contrato e espacio institucional en las acordadas durante la administración del permiso, lo cual se hará mediante acta.
- b) Dar aviso por escrito a **"EL PERMISIONARIO"** de la extinción, revocación o terminación anticipada del permiso de uso temporal, con al menos 30 días hábiles previos a la desocupación del espacio permissionado, dependiendo el tipo de instrumento legal y/o giro del mismo, estableciendo la fecha de entrega de la superficie inmobiliaria.
- c) Realizar previo a la fecha de recepción del espacio permissionado o subarrendado, una visita al mismo, conjuntamente con **"EL PERMISIONARIO"** o bien, con su apoderado legal y las áreas que participaron en la formalización del permiso, a fin de revisar de acuerdo al acta de entrega-recepción del inmueble, las condiciones de entrega, y de
- d) resultar procedente, levantar un inventario de los trabajos que resulte necesario efectúe el permisionario para que **"EL INSTITUTO"** reciba la superficie inmobiliaria en las condiciones físicas, a su entera satisfacción, considerando el deterioro natural causado por el transcurso del tiempo que duró el permiso, acordadas durante la administración del permiso.
- e) **EL PERMISIONARIO"** deberá retirar de la superficie inmobiliaria logotipos, emblemas y leyendas que haya instalado; de resultar daños o deterioros, su reparación correrá por cuenta del mismo.
- f) En caso de que **"EL PERMISIONARIO"** no cumpla con lo establecido en los puntos que anteceden, se deberá integrar un expediente con fotografías detallando los trabajos de restauración a cargo de **"EL PERMISIONARIO"** y **"EL INSTITUTO"** aplicará el procedimiento establecido de ejecución de garantía de cumplimiento, remitiéndolo para ello al área jurídica correspondiente.

VIGÉSIMA NOVENA. ADMINISTRACIÓN Y VERIFICACIÓN.

Será responsabilidad de los servidores públicos de **"EL INSTITUTO"** designados para tal efecto administrar y verificar el cumplimiento del presente instrumento jurídico.

En el caso de que se lleve a cabo un relevo institucional temporal o permanente de dicho servidor público de **"EL INSTITUTO"** tendrá carácter de **Administrador del Contrato** la persona que lo sustituya en el cargo o aquél que sea designado para tal efecto.

TRIGÉSIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para lo no previsto en las presentes Condiciones, se estará en lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales, el Código Civil Federal, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el Código Federal de Procedimientos Civiles, y los Lineamientos Generales de la Coordinación Técnica de Administración de Activos para la Administración y Optimización del Patrimonio Inmobiliario Institucional, aprobados por el H. Consejo Técnico de "EL INSTITUTO", así como en las Políticas que la Coordinación Técnica de Administración de Activos aplicará en materia de Optimización de Activos Arrendamiento Inmobiliario y Comercialización.

TRIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN.

Para la interpretación y cumplimiento de las obligaciones que se contienen en este instrumento legal, "EL PERMISIONARIO" acepta expresamente someterse a la jurisdicción de los Tribunales Federales de la Ciudad de Chetumal Quintana Roo, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle en razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

El presente Permiso de Uso Temporal Revocable se extiende por cuadruplicado en la **Ciudad de Chetumal, Quintana Roo**, el día **31 de enero de 2019**, quedando un ejemplar en poder de "EL PERMISIONARIO" y los restantes en poder de "EL INSTITUTO".

POR "EL INSTITUTO"


Lic. Flavio Carlos Rosado
Titular de la Delegación

POR "EL PERMISIONARIO"


C.P. Manuel Araiza Buevano
Representante Legal de
CADU INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

ADMINISTRADORES DEL PERMISO


Dr. Miguel Angel Garrón Ramírez
Director de la U.M.F. No. 13 de Cancún


Lic. Francisco Javier Bautista del Angel
Administrador de la U.M.F. No. 13 de Cancún

ÁREA CONTRATANTE


L.C. Bárbara Xóchitl López Castillo
Titular de la Jefatura de Servicios
Administrativos

ÁREA TÉCNICA


Ing. Javier Francisco Nahuat Uch
Encargado del Despacho del Departamento de
Construcción y Planeación Inmobiliaria