



ORGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL QUINTANA ROO.

Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo  
**Permiso número 24-02-2025**

PERMISO DE USO TEMPORAL REVOCABLE FIJO QUE OTORGA EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL INSTITUTO"**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **DR. JAVIER MICHAEL NARANJO GARCÍA**, TITULAR DEL ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA ESTATAL QUINTANA ROO, A FAVOR DE **GESTION TURÍSTICA Y EMPRESARIAL S.A DE C.V** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"EL PERMISIONARIO"**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL **C. CARLOS ALBERTO GUTIERREZ HERNÁNDEZ**, EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CONDICIONES:

**ANTECEDENTES**

- I. Con fecha 22 de febrero de 2024, **"EL INSTITUTO"** otorgó el Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo número 24-02-2024, con vigencia del 01 de enero y hasta el 31 de diciembre de 2024, con el objeto de que **"EL PERMISIONARIO"**, en una superficie de 8.00 metros cuadrados, ubicada en el inmueble localizado en **Supermanzana 52, Manzana 01, Lote 01, Avenida Cobá, C.P 77500, en la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo**, para que realice la comercialización única y exclusiva de **Venta de Alimentos y Bebidas con Atención al Público**.
- II. **"EL PERMISIONARIO"**, con fecha 10 de octubre de 2024 solicitó a **"EL INSTITUTO"** la renovación del Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo número 24-02-2024, para el ejercicio fiscal 2025.
- III. **"EL PERMISIONARIO"** pagó la cuota de recuperación por los gastos administrativos de recepción y estudio del presente Permiso la cantidad de \$6,130.00 (Seis Mil Ciento Treinta pesos 00/100 M.N.).

**DECLARACIONES**

- 1. **Declara "EL INSTITUTO", por conducto de su representante legal, que:**
  - I. Es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, el cual tiene a su cargo la organización y administración del Seguro Social, como instrumento básico de la seguridad social, establecido como un

ORGANISMO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCENTRALIZADA ESTATAL QUINTANA ROO  
 JEFE DE DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
 DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
 Los efectos jurídicos del presente documento fueron validados por la persona Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144, último párrafo del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y numerales 7, 1 subnumerales 38 y 39 con base en la revisión efectuado por el Departamento Consultivo. En consecuencia se registró bajo el número:  
 COAD/QR/JS/JDIVERSO/2025/000096

*(Handwritten signatures and initials)*





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.240924/353.P.DA, dictado en la sesión ordinaria celebrada el 24 de septiembre de 2024 aprobó el Programa de Otorgamiento de Permisos de Uso Temporal Revocable y Contratos de Subarriendo para el año 2025.
- IV. Su representante legal, el Dr. Javier Michael Naranjo García, en su carácter de **Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Quintana Roo**, tiene las facultades necesarias para suscribir este instrumento jurídico, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 263, 264, fracciones IX y XVII y 286 H. de la Ley del Seguro Social, así como los artículos 31 fracción III del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, y acredita su personalidad con la Escritura Pública número 44819, de fecha 27 de diciembre de 2023, pasada ante la fe de la licenciada Olga Mercedes García Villegas Sánchez Cordero, Titular de la Notaría Pública número 95, en la Ciudad de México, en la que consta el poder otorgado a su favor, con base en su nombramiento, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados bajo el folio 97-7-2501-2024-185646 de fecha 25 de enero de 2024. Dichas facultades a la fecha no le han sido modificadas, limitadas, ni revocadas y están vigentes.
- V. El **Dr. Gualberto Fidel Tenorio Vargas** y el **Mtro. Christian Rojas Bautista**, en su carácter de **Director del Hospital General de Zona No 3 y Subdirector Administrativo del Hospital General de Zona No 3**, respectivamente, participan como Administradores del presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, conjunta o indistintamente y tienen a su cargo la obligación de supervisar el cumplimiento de las Condiciones establecidas en este instrumento jurídico.
- VI. Es legítimo propietario del predio ubicado en **Supermanzana 52, Manzana 01, Lote 01, Avenida Cobá, C.P 77500, en la Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo**, en lo sucesivo **"EL INMUEBLE"**, lo que se acredita mediante Escritura Pública número 11170 de fecha 13 de junio del 1988, pasada ante la fe de la Lic. Josefina Castro Ríos, Notario Público de la Notaría número 2 en la Ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Q. Roo, México, bajo el número 1 partida fojas 1-12 Tomo XLVIII Sección I de fecha 8 de noviembre de 1 de 1988, y Folio Real 24989 de fecha 14 de septiembre de 1989, así como en el Registro Público de la Propiedad Federal, y está de acuerdo en otorgar el presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo





para la comercialización **única y exclusiva de Venta de Alimentos y Bebidas con Atención al Público.**

- I. Se emitió respuesta de la solicitud de **"EL PERMISIONARIO"** con memorándum JSA/249001100100/00036/2024 del 26 de diciembre de 2024.
- II. Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones relacionadas con este Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, el ubicado en **Avenida Héroes de Chapultepec No. 2 Oriente, Colonia Centro, Código Postal 77000 en la localidad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo.**

2. **Declara "EL PERMISIONARIO", por conducto de su representante legal, que:**

- I. Mediante Escritura Pública número 11306 de fecha 23 de agosto de 2007 pasada ante el Lic. Carlos Flores Gómez, Notario número 62, de San Cristóbal de la Casas, del Estado de Chiapas, México, se hace constar la constitución la sociedad mercantil **"GESTIÓN TURÍSTICA Y EMPRESARIAL S.A DE C.V con Folio Mercantil electrónico No 2025\*12**, inscrita en el Registro Público del Comercio del estado de Chiapas, en fecha 03 de septiembre de 2007.

- II. Su representante legal C. Carlos Alberto Gutiérrez Hernández, acredita su personalidad con el testimonio de la escritura pública número 11306 de fecha 23 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Lic. Carlos Flores Gómez, Titular de la Notaría Pública número 62, de San Cristóbal de la Casas, del Estado de Chiapas, México, en el cual se hizo constar el poder otorgado a su favor, el cual quedó inscrito en el Registro Público del Comercio, bajo el folio mercantil electrónico No 2025\*12, 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 y están vigentes, las cuales son suficientes para comparecer a la firma del presente Permiso.

- III. De acuerdo con sus estatutos, su objeto social consiste, entre otras actividades, en Administración de restaurantes y cafeterías.

IV. Cuenta con los siguientes registros:

- Registro Federal de Contribuyentes número: **GTE070823LZ4**
- Registro Patronal ante **"EL INSTITUTO"** número: [REDACTED]
- Registro en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT): [REDACTED]

- V. Se encuentra al corriente de sus obligaciones fiscales para lo cual exhibe opinión positiva vigente expedida por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), relativo a la opinión sobre el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, conforme a lo dispuesto por Regla

ORGANISMO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA ESTADAL QUINTANA ROO  
 DEPARTAMENTO DE SERVICIOS JURÍDICOS  
 JEFEATURA DE SERVICIOS JURÍDICOS  
 DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
 Los expedidos jurídicos del presente documento fueron validados por la persona Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144, último párrafo del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y numerales 7.1 subnumerales 38 y 39 con base en la revisión efectuada por el Departamento Consultivo. En consecuencia se registró bajo el número:

OOAD/QRJRS/JUDIVERSO/2025/00096

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





2.1.37 de la Resolución Miscelánea Fiscal 2025, publicada el 30 de diciembre de 2024 y de conformidad con el artículo 32 D del Código Fiscal de la Federación.

- VI. Cuenta con la Opinión de Cumplimiento de obligaciones fiscales en materia de seguridad social a su favor vigente, con número de folio [REDACTED] conforme al Acuerdo ACDO.SA1.HCT.101214/281.P.DIR, dictado por el H. Consejo Técnico de "EL INSTITUTO" en la sesión ordinaria celebrada el 10 de diciembre de 2014, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de febrero de 2015 y su modificación contenida en el Acuerdo ACDO.SA1.HCT.250315/62.P.DJ dictado por el H. Consejo Técnico de "EL INSTITUTO" en la sesión ordinaria celebrada el 25 de marzo de 2015, publicado en el DOF de fecha 3 de abril de 2015, expedida por "EL INSTITUTO".
- VII. Se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de aportaciones patronales al INFONAVIT, para lo cual exhibe opinión positiva vigente expedida por el INFONAVIT, en términos del ACUERDO del H. Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores por el que se emiten las Reglas para la obtención de la constancia de situación fiscal en materia de aportaciones patronales y entero de descuentos, de fecha 28 de junio de 2017.
- VIII. Bajo protesta de decir verdad, manifiesta que ninguno de sus accionistas, propietarios o sus representantes, trabajadores o dependientes, 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".
- IX. Su representante se identifica con la credencial para votar vigente, emitido por el Instituto Nacional Electoral.
- X. Solicita a "EL INSTITUTO" el uso de una superficie de 8.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en **Supermanzana 52, Manzana 01, Lote 01, Avenida Cobá, C.P 77500, en la Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo** para que realice la comercialización/prestación del servicio única y exclusiva de de Venta de Alimentos y Bebidas con Atención al Público, en lo sucesivo "EL ESPACIO".
- XI. Señala como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones relacionadas con el presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, el ubicado en Avenida 5 de mayo número 38, Col. Barrio de mexicanos, C.P 29210, San Cristóbal de las Casas, Chiapas, y correo electrónico [REDACTED] para la recepción del Comprobante Fiscal Digital por Internet o Factura Electrónica (CFDI), mismos que son públicos y corresponden a su representada.

CONDICIONES





**PRIMERA. OBJETO.**

“EL INSTITUTO” otorga a “EL PERMISIONARIO”, el presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo por una superficie de 8:00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en Supermanzana 52, Manzana 01, Lote 01, Avenida Cobá, C.P 77500, en la Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, en lo sucesivo “EL ESPACIO”, para que realice la comercialización única y exclusiva de **Venta de Alimentos y Bebidas con Atención al Público**.

**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 Fijo, “EL PERMISIONARIO” se obliga a cubrir a “EL INSTITUTO” una cuota por el uso de “EL ESPACIO” por la cantidad de \$118,176.00 (Ciento Dieciocho Mil Ciento Setenta y Seis pesos 00/100 M.N.), misma que deberá liquidar en dos pagos de \$59,088.00 (Cincuenta y nueve Mil Ochenta y Ocho pesos 00/100 M.N.) cada uno; más IVA, de conformidad con el numeral 4.1, del Apartado C, Comercialización Inmobiliaria, de las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social (PAIMSS)

El primer pago deberá ser cubierto dentro de los primeros diez días hábiles posteriores a la fecha de firma del presente y el segundo pago los primeros diez días hábiles de iniciado el segundo semestre de la vigencia del Permiso.

Para realizar el pago, “EL PERMISIONARIO” deberá acudir a las oficinas de la sede del **Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Quintana Roo que sita en Avenida Héroes de Chapultepec No. 2 Oriente, Col. Centro, Chetumal, Quintana Roo**, en un horario de 9:00 a 14:00 hrs. 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 las siguientes cuentas bancarias, presentando el CFDI expedido, así como la referencia de 36 posiciones proporcionada por “EL INSTITUTO”.

Banco	CLABE	Número de Contrato / cuenta bancaria
HSBC	021180550300025736	2573
Santander	014180655067163704	65506716370

Una vez realizado el pago, “EL PERMISIONARIO” deberá entregar en el domicilio señalado en el numeral VIII, apartado 1, 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.

ORGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA ESTADAL QUINTANA ROO  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
OFICINA DE SERVICIOS JURÍDICOS  
OOAD/QRJ/SJ/DIVERSO/2025/00096  
Los aspectos jurídicos de este documento fueron validados por la persona Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144, último párrafo del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y numerales 7.1 subnumerales 38 y 39 con base en la revisión efectuada por el Departamento Consultivo. En consecuencia se registró bajo el número





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

En caso de terminación anticipada del presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, los periodos pendientes por pagar, serán computados de acuerdo a meses completos.

**TERCERA. VIGENCIA.**

La vigencia del presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo será a partir **del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025**, forzosa para **"EL PERMISIONARIO"** y voluntaria para **"EL INSTITUTO"**.

**CUARTA. PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL.**

**"EL PERMISIONARIO"** deberá contar en todo momento con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil o de daños a terceros, durante la vigencia del Permiso, por un monto equivalente a la cuota anual del mismo, emitida ante compañía debidamente autorizada para ello, misma que deberá entregar dentro de los 15 (quince) días naturales posteriores al inicio de la vigencia del presente permiso, en el domicilio señalado en el numeral VIII, apartado 1, 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 derechohabientes, servidores públicos, así como a cualquier visitante en **"EL ESPACIO"**, o en los 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.

*[Handwritten signatures in blue ink]*

**QUINTA. GARANTÍA**

**"EL PERMISIONARIO"** con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, así como en la Normatividad aplicable, deberá actualizar y entregar en el domicilio señalado en las Declaraciones de **"EL INSTITUTO"**, el depósito de garantía de cumplimiento equivalente a 2.5 (dos punto cinco) meses de la cuota de recuperación más el IVA aplicable de acuerdo a la zona geográfica del país, dentro de los 15 (quince) días naturales posteriores a la fecha de firma del presente 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.

**SEXTA. PENA CONVENCIONAL.**





Se aplicará como pena convencional por el retraso en el pago de la cuota de recuperación el 2.5% (dos punto cinco por ciento) 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 3 (tres) meses. Transcurrido el plazo señalado sin que se hubiera realizado el pago de la cuota de recuperación y la pena convencional respectiva, se dará inicio al procedimiento de revocación del Permiso, conservando el Instituto la garantía otorgada. La revocación del Permiso no exime al permisionario del pago de las cuotas adeudadas ni de la aplicación y pago de las penas convencionales.

**SÉPTIMA. POSESIÓN DE "EL ESPACIO".**

"EL INSTITUTO" reconoce que "EL PERMISIONARIO" cuenta con la posesión de la superficie de "EL ESPACIO". "EL PERMISIONARIO" no adquiere por virtud de este Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, 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.

**OCTAVA. REUBICACIÓN DE "EL 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 "EL INSTITUTO". De manera adicional, "EL PERMISIONARIO" podrá solicitar al administrador del Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, la reubicación de "EL 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 de "EL 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.

**NOVENA. USO.**

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

ORGANO DE OPERACION ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA ESTADAL QUINTANA ROO  
SECRETARIA DE SERVICIOS JURIDICOS  
DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
Los aspectos jurídicos del presente documento fueron validados por la persona Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144, último párrafo del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y numerales 7.1 subnumerales 38 y 39 con base en la revisión efectuada por el Departamento Consultivo. En consecuencia se registró bajo el número  
COAD/QR/JS/JDIVERSO/2025/00096





**DÉCIMA. ADAPTACIONES.**

Las obras de adaptación y/o instalación de equipos que en su caso se requiera llevar a cabo en "EL ESPACIO", 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 Fijo, 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".

**DÉCIMA PRIMERA. MANTENIMIENTO.**

"EL PERMISIONARIO" se obliga a conservar y mantener en buen estado "EL ESPACIO", 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.

**DÉCIMA SEGUNDA. ABSTENCIONES.**

"EL PERMISIONARIO" deberá abstenerse de practicar actividades que obstaculicen o interrumpen los servicios para el cual destina "EL INSTITUTO" "EL INMUEBLE" en el que se ubica "EL ESPACIO", 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 "EL ESPACIO", a los utensilios de trabajo o cualquier otro instrumento que requiera para el desarrollo de su actividad comercial, ya sea para difundir, volanteo, colocar propaganda, publicitar, promocionar productos y/o servicios de un tercero, distintos al objeto autorizado en el presente Permiso.

**DÉCIMA TERCERA. 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 "EL ESPACIO", el cual deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana vigente y la imagen que "EL INSTITUTO" desee implementar, para lo cual dispondrá de 90 (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".

*[Handwritten signatures in blue ink]*





**DÉCIMA CUARTA. 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 QUINTA. 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 representante 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 o proveedores 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 de “EL INSTITUTO”.

**DÉCIMA SEXTA. SUPERVISIÓN.**

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

**DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN DE DERECHOS.**

El presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, 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, subpermisionar o gravar total o parcialmente, los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento a favor de terceros.

**DÉCIMA OCTAVA. 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 Fijo, 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.

*[Handwritten signatures and marks in blue ink]*

ORGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA RESCUESTRADA ESTATAL QUINTANA ROO  
JEFATURA DE SERVICIOS JURIDICOS  
DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
Los aspectos jurídicos del presente documento fueron validados por la persona Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144, último párrafo del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y numerales 7.1 subnumerales 39 y 39 con base en la revisión efectuada por el Departamento Consultivo. En consecuencia se registró bajo el número  
COAD/QR/SJ/DIVERSO/2025/00096





**DÉCIMA NOVENA. LIBERACIÓN DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.**

En caso de presentar póliza de garantía de cumplimiento para el presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, 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.

**VIGÉSIMA. 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 Fijo 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.

**VIGÉSIMA PRIMERA. 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, documentos o accesorios propiedad de **"EL PERMISIONARIO"**.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. 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 Fijo, por lo que se obligan a utilizarla únicamente para el cumplimiento del mismo.

*[Handwritten signatures in blue ink]*





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 General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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 sus respectivos Reglamentos.

**VIGÉSIMA TERCERA. RENOVACIÓN.**

“EL PERMISIONARIO” solicitará la renovación del Permiso a “EL INSTITUTO” con por lo menos 60 (sesenta) días hábiles de anticipación a la terminación del presente Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, conforme a lo establecido en el numeral 4.12.1 del Apartado C “Comercialización Inmobiliaria”, de las PAIIMSS y “EL INSTITUTO” notificará la respuesta a “EL PERMISIONARIO” antes del término de la vigencia del mismo, conforme a lo establecido en el numeral 4.12.2”, de las PAIIMSS.

En el supuesto que no sea autorizada la renovación o no sea solicitada por “EL PERMISIONARIO”, éste se obliga a entregar “EL ESPACIO” 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 Novena 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 Fijo.

**VIGÉSIMA QUINTA.-DE LA TERMINACIÓN:**

Serán causas de terminación:

Inciso	Causas de terminación
a)	Vencimiento del plazo por el que se haya otorgado el permiso.
b)	Cumplimiento del objeto del permiso

**VIGÉSIMA SEXTA. CAUSAS DE EXTINCIÓN.**

Serán causas de extinción:

ORGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DE GOBIERNO FEDERAL ESTADAL-QUINTANA ROO  
SECRETARÍA DE SERVICIOS JURÍDICOS  
DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
Los expedientes jurídicos del presente documento fueron validados por la persona Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144, último párrafo del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y numerales 7.1 subnumerales 38 y 39 con base en la revisión efectuada por el Departamento Consultivo. En consecuencia se registró bajo el número  
COAD/QR/RS/JSDIVERSO/2025/00096

Handwritten signatures and initials in blue ink.





Inciso	Causas de extinción
a)	Desaparición del objeto.
b)	Cuando se afecte el interés de "EL INSTITUTO".
c)	Imposibilidad de "EL INSTITUTO" para continuar con el objeto del permiso por causas de fuerza mayor, caso fortuito y/o de interés público.
d)	Por necesidad de "EL INSTITUTO" de disponer de "EL ESPACIO", para las operaciones propias de su objeto, siempre y cuando no sea posible su reubicación.
e)	Cuando "EL PERMISIONARIO" no acepte ser reubicado por causas institucionales.
f)	Renuncia por escrito de "EL PERMISIONARIO", hecha ante "EL INSTITUTO", la cual deberá presentar con 30 (treinta) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda dar por terminada la relación.
g)	Cualquier otra que a juicio de "EL INSTITUTO" haga inconveniente su continuación, atendiendo la naturaleza y alcances del objeto de que se trate.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. CAUSAS DE REVOCACIÓN.**

Serán causas de revocación:

Inciso	Causas de revocación
a)	Incumplimiento de "EL PERMISIONARIO" al objeto del permiso.
b)	No apegarse al Código de Conducta por el personal de "EL PERMISIONARIO" en el desempeño de sus actividades el cual fue proporcionado por "EL INSTITUTO" a la firma del presente.
c)	Violar las disposiciones legales, reglamentarias o administrativas que rijan la actividad para la cual se suscribió el permiso, las normas de seguridad que rigen en "EL INSTITUTO", o cualquier otra disposición aplicable.
d)	Por declaración judicial de suspensión de pagos, concurso mercantil, huelga u otra causa imputable a "EL PERMISIONARIO".
e)	Realizar adecuaciones u obras en "EL ESPACIO", sin previa autorización de "EL INSTITUTO".
f)	Ceder, arrendar, subpermisionar o gravar los derechos de uso concedidos en este permiso
g)	Cuando "EL PERMISIONARIO" no obtenga, ni mantenga las licencias, permisos o autorizaciones que se requieran para el desarrollo de la actividad económica que desempeña.
h)	Suspensión del objeto del permiso correspondiente, por más de 30 (treinta) días naturales consecutivos sin causa justificada.
i)	Cuando "EL PERMISIONARIO" no ocupe "EL ESPACIO" entregada hasta por la mitad de la vigencia.
j)	Falsedad en las declaraciones vertidas en el permiso, así como en la

*(Handwritten signatures in blue ink)*





documentación entregada.

**VIGÉSIMA OCTAVA. PROCEDIMIENTO DE REVOCACIÓN.**

De presentarse alguna de las causales citadas con antelación, el procedimiento de Revocación del Permiso, deberá sujetarse a lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales, Ley Federal de Procedimiento Administrativos, el Código Civil Federal y en el Código Federal de Procedimientos Civiles, en lo que corresponda.

**VIGÉSIMA NOVENA. ENTREGA DE "EL ESPACIO".**

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

- a) **"EL PERMISIONARIO"** deberá entregar **"EL ESPACIO"** a **"EL INSTITUTO"** mediante acta de entrega-recepción al término del Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo.
- b) Dar aviso por escrito a **"EL PERMISIONARIO"** de la extinción o revocación del Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, con al menos 30 (treinta) días hábiles previos a la desocupación de **"EL ESPACIO"**, dependiendo el giro del mismo, estableciendo la fecha de entrega del mismo.
- c) Realizar previo a la fecha de recepción de **"EL ESPACIO"**, una visita al mismo, conjuntamente con **"EL PERMISIONARIO"** o bien, con su representante legal y las áreas que participaron en la formalización del Permiso, a fin de revisar de acuerdo al acta de entrega-recepción de **"EL ESPACIO"**, las condiciones de entrega, y de resultar procedente, levantar un inventario de los trabajos que resulte necesario efectúe **"EL PERMISIONARIO"** para que **"EL INSTITUTO"** reciba **"EL ESPACIO"** 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.
- d) **"EL PERMISIONARIO"** deberá retirar de **"EL ESPACIO"** logotipos, emblemas y leyendas que haya instalado; de resultar daños o deterioros, su reparación correrá por cuenta de **"EL PERMISIONARIO"**.
- e) 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.

En caso de que **"EL PERMISIONARIO"** interponga algún medio de defensa durante el procedimiento de revocación o se niegue a acatar los términos de la resolución que dentro

ORGANISMO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA PERSONAS EN ESTA ETAPA QUINTANA ROO  
 DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
 JEFATURA DE SERVICIOS JURIDICOS  
 IMSS  
 Los aspectos jurídicos de este presente documento fueron validados por la persona Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144, último párrafo del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social y numerales 7.1 subnumerales 38 y 39 con base en la revisión efectuada por el Departamento Consultivo. En consecuencia se registró bajo el número:

OOAD/QR/JS/JDIVERSO/2025/00096





del mismo se dicte, se solicitará la intervención de la Dirección Jurídica de "EL INSTITUTO", a efecto de que en el ámbito de sus facultades inicie las acciones legales en defensa y salvaguarda de los intereses institucionales.

**TRIGÉSIMA. 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 Permiso** la persona que lo sustituya en el cargo o aquél que sea designado para tal efecto.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. 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 las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. 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 Q. 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 Fijo se extiende por duplicado en la Ciudad de Chetumal, el 04 de enero de 2025, quedando un ejemplar en poder de "EL PERMISIONARIO" y el otro en poder de "EL INSTITUTO".

**POR "EL INSTITUTO"**

**POR "EL PERMISIONARIO"**

  
\_\_\_\_\_  
**Dr. Javier Michael Naranjo Garcia**  
Titular del Organó de Operación  
Administrativa Desconcentrada Estatal  
Quintana Roo.

  
\_\_\_\_\_  
**C. Carlos Alberto Gutiérrez Hernández**  
Representante Legal de Gestión Turística y  
Empresarial S.A de C.V





ADMINISTRADORES DEL PERMISO

**Dr. Gualberto Fidel Tenorio Vargas.**  
Director del Hospital General  
de Zona No. 3 del OOAD  
Estatad Quintana Roo.

**Mtro. Christian Rojas Bautista**  
Subdirector Administrativo  
del Hospital General de Zona No. 3  
del OOAD Estadad Quintana Roo.

TESTIGO

**M.P.A.S.S.P. Wendy Guadalupe Lora  
Aroche.**  
Titular de la Jefatura de Servicios  
Administrativos del OOAD Estadad  
Quintana Roo.

TESTIGO

**Ing. Gerardo Mendez García**  
Titular Del Departamento de Construcción y  
Planeación Inmobiliaria del OOAD Estadad  
Quintana Roo.

La presente hoja de firmas forma parte del Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo, que celebran "EL INSTITUTO" y "EL PERMISIONARIO" GESTION TURISTICA Y EMPRESARIAL S.A DE C.V Permiso de Uso Temporal Revocable Fijo No 24-002-2025.

ORGANO DE OPERACION ADMINISTRATIVA DEL CONCELLO ESTADAL QUINTANA ROO  
JEFATURA DE SERVICIOS JURIDICOS  
DEPARTAMENTO CONSULTIVO  
Los aspectos jurídicos del presente documento fueron validados por la persona Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144, último párrafo del Reglamento Interno del Instituto Mexicano del Seguro Social y numerales 7.1 subnumerales 38 y 39 con base en la revisión efectuada por el Departamento Consultivo. En consecuencia se registró bajo el número:  
OOAD/QR/AS/JURIDICO/2025/00096





ÓRGANO DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA  
DESCONCENTRADA ESTATAL QUINTANA ROO.

Acta No. 24/ 002/2025

**ACTA ENTREGA RECEPCIÓN**

-----En la **Ciudad de Cancún, Quintana Roo** siendo las 12:00 horas, del día 07 de enero de 2025, se encuentran reunidos en el domicilio ubicado en Supermanzana 52, Manzana 01, Lote 01, Avenida Cobá, C.P 77500, en la Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, en el espacio de 8.00 metros cuadrados, ubicado en el Hospital General de Zona No 3, el **Dr. Gualberto Fidel Tenorio Vargas**, Director del Hospital General de Zona No 3, del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), por el **Mtro. Christian Rojas Bautista**, Sub Director Administrativo del Hospital General de Zona No 3, del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) en representación del IMSS, bajo la figura de el **"INSTITUTO"** y por la persona moral, bajo la figura de **"PERMISIONARIO"** la sociedad mercantil denominada **"GESTION TURISTICA Y EMPRESARIAL S.A DE C.V"**, representada en este acto por el C. Carlos Alberto Gutierrez Hernández quien se identifica con credencial INE con clave de elector número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral, con fecha 06 de enero de 2024, el **"INSTITUTO"** le otorgó el Permiso de Uso Temporal Revocable número **24-02-2025**, para la ocupación de una superficie de 8.00 m2 en el inmueble ubicado en Supermanzana 52, Manzana 01, Lote 01, Avenida Cobá, C.P 77500, en la Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, con el objeto de llevar a cabo la comercialización única y exclusiva Venta de Alimentos y Bebidas con Atención al Público.-----

-----**OBJETO.** Dar cumplimiento a lo señalado en el **Permiso de Uso Temporal Revocable**, celebrado entre el **"INSTITUTO"** (Instituto Mexicano del Seguro Social) y el **"PERMISIONARIO"**, la sociedad mercantil denominada **"GESTIÓN TURÍSTICA Y EMPRESARIAL S.A DE C.V"**, el día 06 de enero del 2025, y de conformidad con lo señalado en el apartado C) de las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social vigentes, (Políticas) aprobadas por el H. Consejo Técnico con acuerdo ACDO.SA2.HCT.311023/299.P.DA.-----

-----De lo anterior, se realizó un recorrido en la superficie señalada, en conjunto con el **"PERMISIONARIO"**, con la finalidad de revisar las condiciones de la misma. -----

-----El **"PERMISIONARIO"**, procede a recibir por conducto del **"INSTITUTO"**, el **Mtro. Christian Rojas Bautista**, Sub Director Administrativo del Hospital General de Zona No 3, la superficie de **8.00 m² (ocho metros cuadrados)**. -----

----- El **"PERMISIONARIO"**, en uso de la voz, manifiesta su conformidad respecto de la entrega física de la superficie descrita con antelación. -----

----- El **"PERMISIONARIO"**, deslinda al **"INSTITUTO"** del robo, destrucción parcial o total deterioro o siniestros de cualquier tipo que pudiera ocurrir al mobiliario, mercancía, maquinaria, equipo o accesorios, que en su caso introduzca el **"PERMISIONARIO"**. Lo anterior de conformidad con la Condición Décima



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**

Se testa: Clave de Elector INE por considerarse información confidencial de una persona física identificada e identificable, cuya difusión puede afectar su esfera jurídica. Lo anterior, de conformidad con los artículos 115 párrafo primero y 120 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



Novena del Permiso de Uso Temporal Revocable.-----

-----El "PERMISIONARIO", deberá entregar el espacio al "INSTITUTO" en el mismo estado de conservación que lo recibió con base en la Condición Vigésima Novena, del Permiso de Uso Temporal Revocable.-----

-----Quedando las partes conformes con la entrega recepción descrita anteriormente, se firma la presente acta, sin responsabilidad alguna presente o futura para el "INSTITUTO" y se imprime en 4 ejemplares.

**POR "EL INSTITUTO"**

**Dr. Gualberto Fidel Tenorio Vargas**  
Director del Hospital General  
de Zona No. 3 en Cancún, del OOAD  
Estatal Quintana Roo.

**POR "EL PERMISIONARIO"**

**C. Carlos Alberto Gutierrez Hernández.**  
Representante Legal de  
"GESTION TURISTICA Y  
EMPRESARIAL S.A DE C.V."

**Testigo de Asistencia**

**Mtro. Christian Rojas Bautista.**  
Subdirector Administrativo  
del Hospital General de Zona No. 3  
de Cancún, del OOAD Estatal Quintana Roo.

