

PROMESA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **C. MIGUEL ANGEL ZENTENO CORTES**, EN CALIDAD DE SINDICO MUNICIPAL, LA **LIC. NORA VIVIANA ESPINOSA HERNÁNDEZ**, EN CALIDAD DE OFICIAL MAYOR Y LA **LIC. YARALEDIS DEL ROSARIO TUCUCH SANTOS**, TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO MUNICIPAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO PARA LOS TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO **“EL PROMITENTE ARRENDADOR”** Y POR OTRA PARTE, EL **C. VICTOR LEONARDO BRISEÑO CERVERA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **“EL PROMITENTE ARRENDATARIO”**; Y CUANDO AMBAS PARTES ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO **“LAS PARTES”**; EL CUAL CELEBRAN BAJO LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- “EL PROMITENTE ARRENDADOR” DECLARA:

- A)** Que de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 126 y 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, el Municipio Libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; así mismo es una Institución de carácter público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda.
- B)** Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección Popular directa, quien ejerce la competencia que la Constitución Política del Estado, le otorga al Gobierno Municipal, la cual se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el Gobierno del Estado; integrado en el caso del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, por un Presidente Municipal, Quince Regidores y un Síndico, con fundamento en los artículos 7 y 8 fracción I de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo.
- C)** Mediante el Décimo Primer Punto del Orden del Día de la Décima Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, 2021-2024 celebrada el pasado 03 de febrero de 2022, en el primer punto de acuerdo, se aprobó autorizar al Síndico Municipal, Oficial Mayor y Titular de la Dirección de Patrimonio Municipal, para que, de manera conjunta y en representación de este Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, renueven o suscriban los contratos de arrendamiento y comodato de bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que conforme a los procedimientos legales respectivos sean procedentes. El acta de la sesión se adjunta como **ANEXO UNO (01)**.
- D)** Que adquirió **“EL INMUEBLE”**, ubicado en la Supermanzana 85, Manzana 05, Lote 05, Avenida López Portillo, del Benito Juárez, Estado de Quintana Roo; donde se encuentra **“EL LOCAL 01”** motivo del presente contrato, mediante **Título de Propiedad**, expedido por la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo, firmado por el Director

General a favor del municipio de Benito Juárez, de fecha 10 de junio de 2022; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Delegación en Cancún, municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo; bajo el folio electrónico registral **451716**, con cedula catastral número **601108500500500000**, de fecha 5 de diciembre del año 2023, expedida por la Dirección de Catastro Municipal, con una superficie de 888.64 metros cuadrados, para ser destinado como un **Mercado Público** donde transfiere la posesión del inmueble citado, mismo que se adjunta como **ANEXO DOS Y TRES (02 y 03)**.

- E) Que dentro de la superficie de **“EL INMUEBLE”** se encuentra el local con el número 01, el cual de manera sucesiva se le denominará como **“EL LOCAL”**, dicho local es el motivo por el cual se celebra el presente contrato de promesa de arrendamiento.
- F) Que **“EL INMUEBLE”** descrito en el punto que antecede, es un Bien Público que, para efectos de Administración y Mantenimiento, se construyeron **(18) LOCALES COMERCIALES, (1) área de BAÑOS PÚBLICOS** (para hombres y mujeres) usuarios del mercado, **(1) ÁREA PARA NICHOS** y **(1) LOCAL DE SEGURIDAD**, por lo que a continuación se establecen la superficie de **“EL LOCAL”**:

Con una superficie total de **31.03 m2**, como se describe en el plano adjunto como **ANEXO CUATRO (04)**.

- G) Que está de acuerdo en otorgar en un futuro en arrendamiento el **LOCAL NO. 01 “DEL MERCADO PUERTO JUÁREZ”** ubicado en la Supermanzana 85, Manzana 05, Lote 05, Avenida López Portillo, de esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo.
- H) Para todos los efectos legales que se deriven del presente contrato, se señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones, el ubicado en la Avenida Tulum, Número 05, Supermanzana 05, Código Postal 77500 de esta ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

II. “EL PROMITENTE ARRENDATARIO” DECLARA:

- A) Ser una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con capacidad para obligarse y contratar; que comparece por su libre y deliberada voluntad al otorgamiento del presente contrato, sujetándose en los términos del mismo.
- B) Que conoce físicamente **“EL INMUEBLE”** y **“EL LOCAL”** y que está de acuerdo en el contenido plasmado en el presente contrato.
- C) Quien se identifica en este acto con credencial de elector, con clave **BRCRVC78072809H500**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, de la que se adjunta copia como **ANEXO CINCO (05)**, mayor de edad, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de oficios y notificaciones relacionadas con el **LOCAL NO. 01** de **“EL INMUEBLE”**, los domicilios ubicados en: **SUPERMANZANA 85, MANZANA 05, LOTE 05, AV, LOPEZ PORTILLO, de la localidad de Cancún, Quintana Roo y Supermanzana 85, Manzana 15, Lote 07, Avenida Benito Juárez, de esta Ciudad, de manera indistinta.**

III. “LAS PARTES” declaran:

- A)** Que tienen conocimiento que en el Código Civil del Estado de Quintana Roo, se establece que podrá llevarse a cabo por una o por ambas partes la obligación de celebrar un contrato futuro, obligándose a cumplir con lo establecido en el presente, en las condiciones y términos pactados.
- B)** En virtud de lo anterior, ambas partes reconocen la personalidad con la que se ostentan y manifiestan su voluntad para la celebración de la promesa de contrato de arrendamiento entre el C. Víctor Leonardo Briseño Cervera y el H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, respecto de la superficie de terreno que se encuentra dentro de **“EL INMUEBLE”**, identificado como **“EL LOCAL”**, el cual se encuentra ubicado en la Supermanzana 85, Manzana 05, Lote 05 en esta ciudad de Cancún, Quintana Roo.

Por lo que el presente contrato se formaliza con apego a lo establecido en los artículos 2543, 2544, 2545, 2546 y 2547 de Código Civil del Estado de Quintana Roo.

En consideración de lo antes expuesto, las partes convienen en otorgar las siguientes cláusulas:

CL Á U S U L A S

PRIMERA.- OBJETO.- El objeto del presente contrato de promesa consiste en obligarse a celebrar un contrato de arrendamiento futuro, respecto a **“EL LOCAL”**, el cual se encuentra dentro de la superficie de **“EL INMUEBLE”** y cuyo propietario es **“EL PROMITENTE ARRENDADOR”**.

SEGUNDA.- VIGENCIA.- La vigencia del presente contrato de promesa empezará a surtir sus efectos a partir de la fecha de la firma del mismo y concluirá hasta el 29 de septiembre 2024, siendo este el periodo de gracia otorgado, a fin de que se realicen las adecuaciones necesarias al inmueble mencionado en la cláusula que antecede, conforme al giro comercial otorgado por **“EL PROMITENTE ARRENDADOR”**.

Comprometiéndose **“EL PROMITENTE ARRENDATARIO”** que al inicio de la próxima administración deberá formalizar el contrato de arrendamiento definitivo, realizando el pago de la contraprestación que establezcan **“LAS PARTES”** en el presente documento.

TERCERA.- COSTO DEL ARRENDAMIENTO.- Que una vez concluido el periodo de gracia, con base en el artículo 163, fracción I, inciso a) de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, **“EL PROMITENTE ARRENDATARIO”** se compromete a pagar de manera mensual a **“EL PROMITENTE ARRENDADOR”** la cantidad equivalente a 2 UMAs por metro cuadrado por el arrendamiento de **“EL LOCAL”**, a partir de la fecha de firma del contrato definitivo, por lo que la información señalada en la Declaración I., inciso F) se tiene por reproducida como si a la letra se insertase, referente a la superficie de **“EL LOCAL”**.

Conforme a la información vertida en la página oficial del INEGI, la UMA se define y cuantifica de la siguiente manera:

“La Unidad de Medida y Actualización (UMA) es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.

El valor mensual de la UMA se calcula multiplicando su valor diario por 30.4 veces y su valor anual se calcula multiplicando su valor mensual por 12.”

<i>Año</i>	<i>Diario</i>	<i>Mensual</i>	<i>Anual</i>
2024	\$108.57	\$ 3,368.92	\$ 40,427.04

Por lo tanto, **“EL PROMITENTE ARRENDATARIO”** se compromete a pagar de manera mensual a **“EL PROMITENTE ARRENDADOR”** como contraprestación, la cantidad de \$ 6,737.85 (Son seis mil setecientos treinta y siete pesos con ochenta y cinco centavos 85/100 M.N.), misma que empezará a correr a partir de la fecha de firma del contrato de arrendamiento definitivo y su obligación subsistirá hasta la conclusión del mismo.

El pago de dicha contraprestación deberá de realizarse en las cajas de la Dirección de Ingresos del Municipio de Benito Juárez, con domicilio en la Avenida Tulum, Número 05, Supermanzana 05, Código Postal 77500 de esta ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

CUARTA.- GIRO DEL LOCAL.- “LAS PARTES” establecen que el giro permitido para **“EL LOCAL”** será el de: *MINISUPER CON OPCION DE VENTA DE FRUTAS Y VERDURAS SIN QUE ESTAS DOS ULTIMAS SEA EL GIRO PRINCIPAL, SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS.*

Por lo tanto, **“EL PROMITENTE ARRENDATARIO”** queda obligado a respetar y cumplir el giro comercial que se le otorga a **“EL LOCAL”**, quedando estrictamente prohibido modificar o realizar cualquier actividad que contravenga a lo plasmado en la presente cláusula, sin previa autorización de **“EL PROMITENTE ARRENDADOR”**.

QUINTA.- REGLAMENTACIÓN.- “LAS PARTES” están de acuerdo en que de forma subsecuente será creado un reglamento municipal que regule las actividades que se realicen dentro de los locales de los mercados municipales y de la administración de los mismos, luego entonces, **“EL PROMITENTE ARRENDATARIO”** se compromete a cumplir con lo que en un futuro se establezca en dicha reglamentación, además de dar cumplimiento a las leyes, ordenamientos e instrumentos jurídicos aplicables de los tres niveles de gobierno.

SEXTA.- GASTOS DE MANTENIMIENTO, LIMPIEZA Y CONSERVACIÓN.**“EL PROMITENTE ARRENDATARIO”**, una vez firmado el contrato de arrendamiento definitivo, se obliga a pagar todos los gastos relacionados con el mantenimiento, limpieza y conservación necesarios para el correcto funcionamiento y operación de las actividades que se deriven del giro comercial establecido para **“EL LOCAL”**.

SEPTIMA. - SERVICIOS. A partir de la fecha de firma del contrato de arrendamiento definitivo, **“EL PROMITENTE ARRENDATARIO”** se obliga a contratar y pagar los servicios de electricidad, gas, agua y alcantarillado de **“EL LOCAL”**, debiendo mantener al corriente los pagos de dichos servicios.

OCTAVA.- MODIFICACIONES. El presente contrato de promesa podrá ser modificado, adicionado o renovado en cualquier momento, previo consentimiento por escrito de **“LAS PARTES”**, mediante

la firma de un instrumento modificatorio o adenda correspondiente, las modificaciones o adiciones obligarán a los signatarios a partir de la fecha de su firma.

En el caso de querer realizar cualquier modificación al presente, se tendrá que notificar a la otra parte por escrito, sobre el extracto o punto que pretende modificarse, mediando por lo menos 5 días hábiles sobre la intención de la modificación al presente instrumento.

NOVENA.- NOTIFICACIONES. “LAS PARTES” manifiestan que para realizar cualquier notificación derivada del presente contrato de promesa, señalan como sus domicilios para oír y recibir todo tipo de notificaciones los indicados en el capítulo de declaraciones.

En caso de que, alguna de **“LAS PARTES”** cambie de domicilio, deberá de notificar a la otra de dicho cambio, ya que, de no hacerlo, todas las notificaciones realizadas en el domicilio anterior surtirán todos los efectos legales, siempre y cuando se hagan por correo certificado con acuse de recibo o por cualquier otro medio que asegure y compruebe que el destinatario recibió la notificación.

DECIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. “LAS PARTES” convienen que, para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de promesa de arrendamiento, se someterán a las Leyes, Jueces y Tribunales competentes de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, por lo que desde este momento renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón a sus domicilios presente o futuros.

Leído el presente contrato de promesa de arrendamiento y estando debidamente enteradas **“LAS PARTES”**, de su alcance, contenido y fuerza legal, no existiendo dolo, mala fe, ni ningún otro vicio del consentimiento que afecte la voluntad, lo firman debidamente en cuatro ejemplares para su constancia, en la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, el día de septiembre del año dos mil veinticuatro.

“EL PROMITENTE ARRENDADOR”

C. MIGUEL ANGEL ZENTENO CORTES.

SÍNDICO MUNICIPAL

LIC. NORA VIVIANA ESPINOZA HERNANDEZ.

OFICIAL MAYOR

LIC. YARALEDIS DEL ROSARIO TUCUCH SANTOS

TITULAR DE LA DIRECCIÓN

DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE BENITO JUÁREZ

“EL PROMITENTE ARRENDATARIO”

C. VICTOR LEONARDO BRICEÑO CERVERA.