Juntos transformemos Yucatán
GOBIERNO DEL ESTADO

IEAEY
INSTITUTO DE EDUCACIÓN PARA ADULTOS DEL ESTADO DE YUCATÁN
INEA

DIRECCIÓN
Número de oficio: DG/0042/2024.
Asunto: El que se indica.

Mérida, Yuc. a 15 de febrero del 2024

TITULAR DE LA ENTIDAD DE FISCALIZACIÓN LOCAL
PRESENTE:

Por medio del presente y bajo protesta de decir verdad, en relación al reactivo A 2.2 Registra en Cuentas Especificas de Activo los Bienes Inmuebles, correspondiente al cuarto periodo del 2023, manifiesto que el Instituto de Educación para Adultos del Estado de Yucatán (IEAEY), **NO** cuenta con bienes inmuebles propiedad del ente público.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración respecto a los mismos.

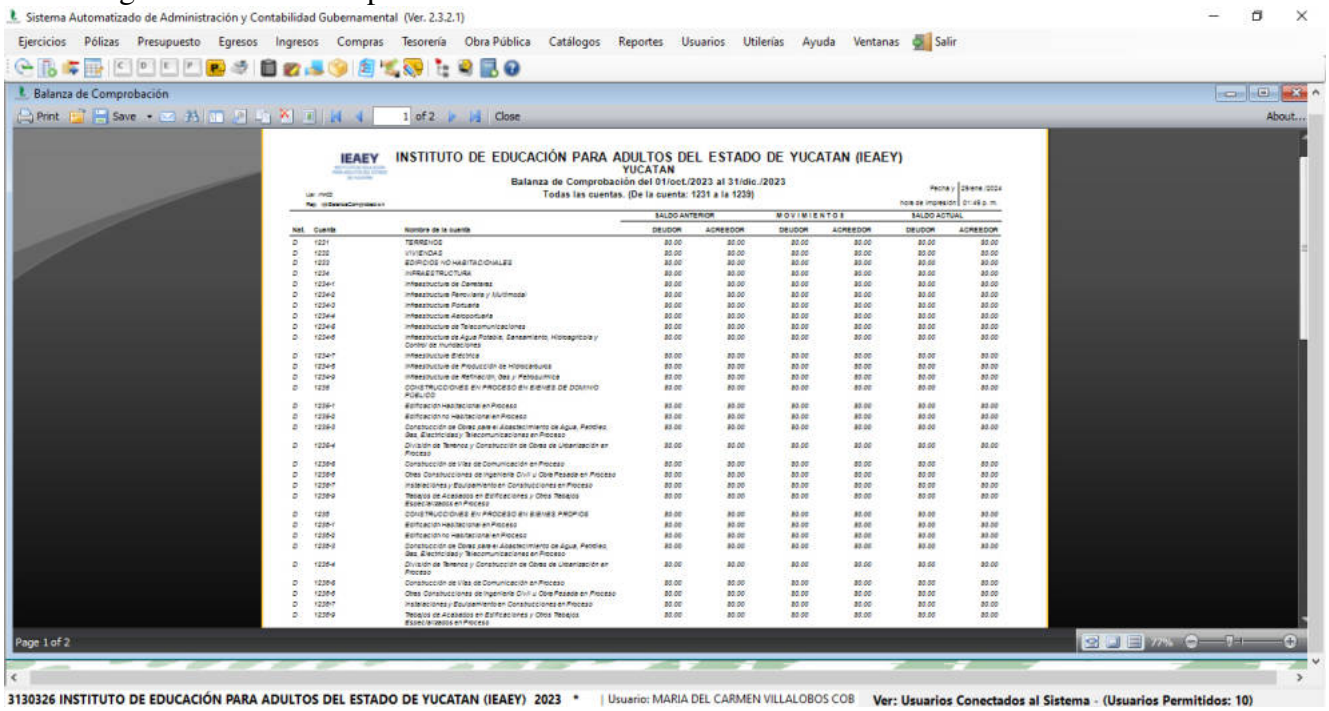
ATENTAMENTE

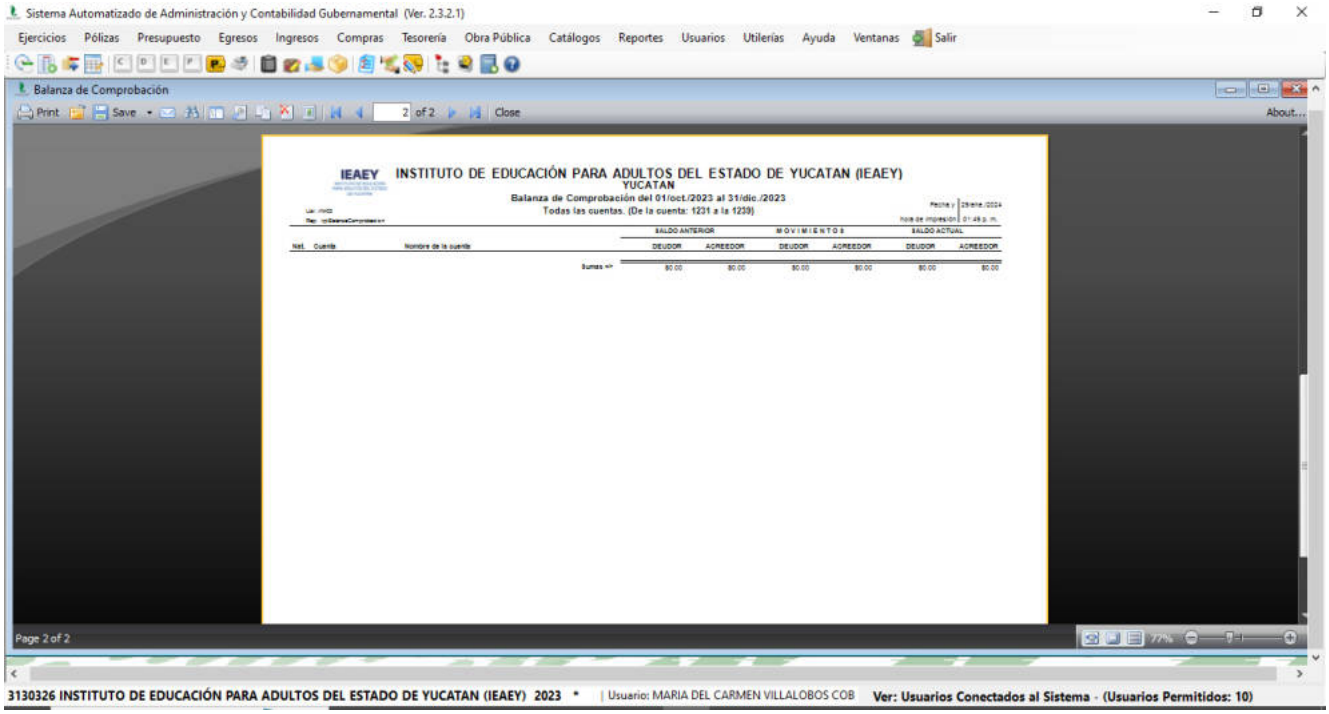
LIC ROSA ADRIANA DIAZ LIZAMA
DIRECTORA GENERAL
DEL INSTITUTO DE EDUCACIÓN PARA ADULTOS DEL ESTADO DE YUCATAN.

Calle 62núm. 526 x 65 y 67
Col. Centro
C.P. 97000 Mérida, Yucatán

T +52 (999) 923 80 44/
9 23 84 31

A.2.2 Registra en cuentas específicas de activo los bienes inmuebles





Plan de Cuentas - Lista de Cuentas

INSTITUTO DE EDUCACIÓN PARA ADULTOS DEL ESTADO DE YUCATAN

Plan de Cuentas - Lista de Cuentas

Usr: rrhh3
Rep: rptPlanDeCuentasConac

Fecha y hora de Impresión: 31/ene./2024 01:59 p. m.

Cuenta	Descripción de la Cuenta	Naturaleza	Tipo
1231	TERRENOS	Deudora	Acumulativa
1232	VIVIENDAS	Deudora	Acumulativa
1233	EDIFICIOS NO HABITACIONALES	Deudora	Acumulativa
1234	INFRAESTRUCTURA	Deudora	Acumulativa
1234-1	Infraestructura de Carreteras	Deudora	Acumulativa
1234-2	Infraestructura Ferroviaria y Multimodal	Deudora	Acumulativa
1234-3	Infraestructura Portuaria	Deudora	Acumulativa
1234-4	Infraestructura Aeroportuaria	Deudora	Acumulativa
1234-5	Infraestructura de Telecomunicaciones	Deudora	Acumulativa
1234-6	Infraestructura de Agua Potable, Saneamiento, Hidroagrícola y Control de Inundaciones	Deudora	Acumulativa
1234-7	Infraestructura Eléctrica	Deudora	Acumulativa
1234-8	Infraestructura de Producción de Hidrocarburos	Deudora	Acumulativa
1234-9	Infraestructura de Refinación, Gas y Petroquímica	Deudora	Acumulativa
1235	CONSTRUCCIONES EN PROCESO EN BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	Deudora	Acumulativa
1235-1	Edificación Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-2	Edificación no Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-3	Construcción de Obras para el Abastecimiento de Agua, Petróleo, Gas, Electricidad y Telecomunicaciones en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-4	División de Terrenos y Construcción de Obras de Urbanización en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-5	Construcción de Vías de Comunicación en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-6	Otras Construcciones de Ingeniería Civil u Obra Pesada en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-7	Instalaciones y Equipamiento en Construcciones en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-9	Trabajos de Acabados en Edificaciones y Otros Trabajos Especializados en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236	CONSTRUCCIONES EN PROCESO EN BIENES PROPIOS	Deudora	Acumulativa
1236-1	Edificación Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236-2	Edificación no Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa

Page 1 of 1

Plan de Cuentas - Lista de Cuentas

INSTITUTO DE EDUCACIÓN PARA ADULTOS DEL ESTADO DE YUCATAN

Plan de Cuentas - Lista de Cuentas

Cuenta	Descripción de la Cuenta	Naturaleza	Tipo
1231	TERRENOS	Deudora	Acumulativa
1232	VIVIENDAS	Deudora	Acumulativa
1233	EDIFICIOS NO HABITACIONALES	Deudora	Acumulativa
1234	INFRAESTRUCTURA	Deudora	Acumulativa
1234-1	Infraestructura de Carreteras	Deudora	Acumulativa
1234-2	Infraestructura Ferroviaria y Multimodal	Deudora	Acumulativa
1234-3	Infraestructura Portuaria	Deudora	Acumulativa
1234-4	Infraestructura Aeroportuaria	Deudora	Acumulativa
1234-5	Infraestructura de Telecomunicaciones	Deudora	Acumulativa
1234-6	Infraestructura de Agua Potable, Saneamiento, Hidroagrícola y Control de Inundaciones	Deudora	Acumulativa
1234-7	Infraestructura Eléctrica	Deudora	Acumulativa
1234-8	Infraestructura de Producción de Hidrocarburos	Deudora	Acumulativa
1234-9	Infraestructura de Refinación, Gas y Petroquímica	Deudora	Acumulativa
1235	CONSTRUCCIONES EN PROCESO EN BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	Deudora	Acumulativa
1235-1	Edificación Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-2	Edificación no Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-3	Construcción de Obras para el Abastecimiento de Agua, Petróleo, Gas, Electricidad y Telecomunicaciones en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-4	División de Terrenos y Construcción de Obras de Urbanización en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-5	Construcción de Vías de Comunicación en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-6	Otras Construcciones de Ingeniería Civil u Obra Pesada en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-7	Instalaciones y Equipamiento en Construcciones en Proceso	Deudora	Acumulativa
1235-9	Trabajos de Acabados en Edificaciones y Otros Trabajos Especializados en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236	CONSTRUCCIONES EN PROCESO EN BIENES PROPIOS	Deudora	Acumulativa
1236-1	Edificación Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236-2	Edificación no Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236-3	Construcción de Obras para el Abastecimiento de Agua, Petróleo, Gas, Electricidad y Telecomunicaciones en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236-4	División de Terrenos y Construcción de Obras de Urbanización en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236-5	Construcción de Vías de Comunicación en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236-6	Otras Construcciones de Ingeniería Civil u Obra Pesada en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236-7	Instalaciones y Equipamiento en Construcciones en Proceso	Deudora	Acumulativa
1236-9	Trabajos de Acabados en Edificaciones y Otros Trabajos Especializados en Proceso	Deudora	Acumulativa
1239	OTROS BIENES INMUEBLES	Deudora	Acumulativa

Page 1 of 1

ACTA NUMERO: MIL DOSCIENTOS TRES.- TOMO: SESENTA Y SIETE.- VOLUMEN: "A".- FOLIO: ONCE.----------

--- EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los once días del mes de diciembre del año dos mil veinte, ante mí, **Licenciado LUIS JORGE DE ATOCHA CARRILLO PALMA,** Notario Público del Estado, en ejercicio, Titular de la Notaria Pública numero Sesenta y Ocho, con residencia en esta Ciudad, comparecen, de una parte:-

--- I.- Los señores **FERNANDO JOSÉ ABRAHAM ACHACH**, **ALEJANDRO JOSÉ ABRAHAM ACHACH**, **LEVY ABRAHAM ACHACH**, **DAVID JOSÉ ABRAHAM ACHACH**, **MARÍA LUISA ABRAHAM ACHACH** también conocida como **MARÍA LUISA DEL SOCORRO ABRAHAM ACHACH**, **MELBA ROSA ABRAHAM ACHACH** y **MELBA ROSA ACHACH MENA**, también conocida como **MELBA ROSA ACHACH MENA DE ABRAHAM**, también conocida como **MELBA ROSA ACHACH Y MENA**, con su calidad de usufructuarios y por conducto de su apoderado general, el señor **JORGE ENRIQUE OJEDA BLANCO**; a quienes en su conjunto y en lo sucesivo convencionalmente se les denominará como la "**PARTE ARRENDADORA**", y de la otra parte,----------

--- II.- **KIRBEY DEL JESÚS HERRERA CHAB**, quien comparece en su carácter de Director General del **INSTITUTO DE EDUCACIÓN PARA ADULTOS DEL ESTADO DE YUCATÁN**, mismo que fue creado por decreto número trecientos cuarenta y nueve, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado, el día dieciocho de febrero dos mil dieciséis, con Registro Federal de Contribuyentes: IEA 000622 1Z9 (I, E, A, cero, cero, cero, seis, dos, dos, uno, Z, nueve) a quien en lo sucesivo convencionalmente se le denominará como la "**PARTE ARRENDATARIA**", y-------

--- Los comparecientes manifiestan ser de nacionalidad mexicana, con plena capacidad legal para obligarse y contratar, sin que nada me conste en contrario y son conocidos de mí, el Notario, de lo cual doy fe. ----------

--- **Y DIJERON**: que han acordado formalizar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se sujeta al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.----------

---------- **DECLARACIONES**: ----------

--- **PRIMERA**.- Declara la PARTE ARRENDADORA:----------

--- a) Que son legítimos usufructuarios, en plena posesión del predio que tiene la descripción siguiente: "Solar con casa de mampostería, de cuatro pisos, ubicado en esta ciudad, municipio y ex departamento de **MÉRIDA**, en la manzana séptima del cuartel segundo antes, hoy manzana cien de la sección catastral uno, marcado con el número **QUINIENTOS VEINTISÉIS** de la calle **SESENTA Y DOS**, con la extensión de veintiún metros de frente por veintiséis metros de fondo según título y diecinueve metros de frente por treinta y cuatro metros de fondo según cedula catastral, cuya descripción parcializada según título es como sigue: partiendo del vértice del Angulo noroeste del predio con dirección al sur sobre la calle sesenta y dos, mide veintiún metros, de este punto al oriente, mide veintiséis metros; de este punto hacia el norte, mide tres metros noventa y cinco centímetros y de este punto hacia el poniente mide tres metros noventa y cinco centímetros, de este punto hacia el norte mide diez metros; de este punto hacia el oriente mide nueve metros quince centímetros; de este punto hacia el norte mide cuatro metros y del final de esta línea al poniente, hasta llegar al punto de partida, mide veintiséis metros, superficie de cuatrocientos sesenta metros cuadrados; y cuya descripción parcializada según cedula y plano catastrales es como sigue: partiendo del vértice del Angulo noroeste del predio y dirigiéndose hacia el sur mide diecinueve metros; de aquí al oriente, veinticuatro metros sesenta centímetros; de aquí al norte, un metro; de aquí al oriente cuatro metros; de aquí al norte tres metros noventa y cinco centímetros; de aquí al oriente, cinco metros cuarenta centímetros; de aquí al norte doce metros veinte centímetros y de aquí al poniente hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro mide treinta y cuatro metros. Superficie de **QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE metros cuadrados CINCUENTA decímetros cuadrados** y los linderos actuales siguientes: al NORTE, predio numero quinientos veinticuatro de la calle sesenta y dos; al SUR predio numero quinientos veintiocho de la propia calle sesenta y dos; al ORIENTE predio de los hermanos Peón Aznar y al PONIENTE la calle sesenta y dos". Según escrituras.----------

--- Dicho predio obra inscrito el Usufructo a su favor bajo el numero **doscientos sesenta y seis mil novecientos treinta y ocho**, con folio electrónico **cuatrocientos sesenta y siete mil ochocientos veintisiete,** del Registro Público de la Propiedad del Estado. ----------

--- **SEGUNDA.-** La PARTE ARRENDADORA, declara: que el predio descrito en la declaración anterior se encuentra dividido convencionalmente en locales comerciales, siendo objeto del presente convenio los marcados con los números CUATRO, CINCO y SEIS, mismos que se describen convencionalmente como siguen y a los cuales en lo sucesivo, conjunta y convencionalmente se les denominará como los "LOCALES":----------

--- 1.- LOCAL CUATRO: "Fracción del predio marcado con el número QUINIENTOS VEINTISEIS de la calle SESENTA Y DOS de la Colonia Centro de esta ciudad de Mérida, Yucatán; con superficie de cincuenta y seis metros cuadrados." ----------

--- 2.- LOCAL CINCO: "Fracción del predio marcado con el número QUINIENTOS VEINTISEIS de la calle SESENTA Y DOS de la Colonia Centro de esta ciudad de Mérida, Yucatán; con superficie de cincuenta y seis metros cuadrados, de figura regular."----------

--- 3.- LOCAL SEIS: "Fracción del predio marcado con el número QUINIENTOS VEINTISEIS de la calle SESENTA Y DOS de la Colonia Centro de esta ciudad de Mérida, Yucatán; con superficie de un mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados, divididos en los cuatro niveles del edificio, de figura regular." ----------

--- Los LOCALES se señalan en el plano que firmado por ambas partes se agrega al apéndice de esta escritura.----------

--- Que es su voluntad otorgar en arrendamiento a la PARTE ARRENDATARIA los LOCALES, en los plazos, términos y condiciones que se establecen en el presente contrato. ----------

--- **TERCERA**.- Declara la PARTE ARRENDATARIA, por conducto de su representante legal que comparece, bajo protesta de decir verdad:----------

--- a) Que el Instituto es un organismo público descentralizado de la Administración Pública estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado a la Secretaría de Educación, que tiene por objeto prestar los servicios de educación básica para adultos en el estado de Yucatán, que comprenden la alfabetización, la educación primaria y la secundaria, así como la formación para el trabajo, con los contenidos particulares para atender las necesidades educativas específicas de ese sector de la población. De conformidad con el artículo dos del Decreto trescientos cuarenta y nueve de fecha dieciocho de febrero del año dos mil dieciséis por el cual se regula el Instituto de Educación para Adultos del Estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado.----------

--- b) Que junto con sus asesores especializados ha revisado, aprobado y aceptado las especificaciones y condiciones de los LOCALES, incluyendo su construcción, instalaciones y servicios.----------

--- c) Que es su voluntad tomar en arrendamiento los LOCALES en los plazos, términos y condiciones de este contrato.----------

--- Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes ----------

---------- **CLÁUSULAS**: ----------

---------- **CONSTITUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO** ----------

--- **PRIMERA**.- La PARTE ARRENDADORA otorga a la PARTE ARRENDATARIA el derecho al uso y el goce temporal de los LOCALES, señalados en el inciso a) de la declaración primera de esta escritura, recibiéndolo la PARTE ARRENDATARIA, a su total satisfacción, bajo el título de arrendamiento y con las características conocidas por ambas partes. ----------

---------- **PLAZO** ----------

--- **SEGUNDA**.- Salvo por las causas de vencimiento anticipado establecidas en este contrato, el plazo del presente arrendamiento es de CUATRO AÑOS FORZOSOS para la PARTE ARRENDATARIA, que comenzará a correr y contarse a partir del primero de Octubre del año dos mil veinte, fecha en la que se retrotraen los efectos del presente contrato y concluirá por consiguiente al expirar el treinta de Septiembre del año dos mil veinticuatro, a cuyo vencimiento, pactado o anticipado según este contrato, procederá la PARTE ARRENDATARIA a desocupar y entregar los LOCALES sin necesidad de gestión judicial o extrajudicial alguna. ----------

--- La PARTE ARRENDATARIA, se obliga y compromete a tener la posesión

material de los LOCALES de que se tratan, por el termino establecido en la presente clausula y si por alguna circunstancia lo desocupara antes de este término, tendrá que pagar a la PARTE ARRENDADORA las rentas que hubieren correspondido a los meses que faltarían para completar el plazo del presente contrato, en virtud de la inversión que la PARTE ARRENDADORA le hizo a los LOCALES.----------

---------- **ENTREGA DEL INMUEBLE AL VENCIMIENTO** ----------

--- **TERCERA**.- Salvo que las partes lleguen a un acuerdo mutuo, previo y escrito mediante un nuevo contrato de arrendamiento, al vencimiento del plazo de vigencia señalado en este contrato, o en caso de vencimiento anticipado, procederá de inmediato la PARTE ARRENDATARIA a entregar desocupados los LOCALES objeto de este arrendamiento a la PARTE ARRENDADORA o a quien sus derechos represente, sin necesidad de gestión judicial o extrajudicial alguna, debiendo quedar los LOCALES en óptimas condiciones de funcionamiento, conservación y mantenimiento y sin más deterioro que el causado por el paso del tiempo, por el uso normal y racional del mismo y con las mejoras realizadas.----------

--- Asimismo, la PARTE ARRENDATARIA deberá entregar los LOCALES libres de cualquier adeudo por servicios o adeudo de cualquier otro tipo y de cualquier responsabilidad o reclamación de carácter laboral, fiscal, administrativa o de obligaciones frente a terceros. ----------

---------- **FALTA DE ENTREGA AL VENCIMIENTO** ----------

--- **CUARTA**.- Para el caso de que la PARTE ARRENDATARIA no entregue desocupados los LOCALES en cuestión, a satisfacción de la PARTE ARRENDADORA, ya sea por terminación del plazo del arrendamiento convenido o por terminación anticipada del mismo, la PARTE ARRENDATARIA se obliga a pagar mensualmente a la PARTE ARRENDADORA, a partir del segundo mes en que se encuentre ocupando indebidamente los LOCALES, en concepto de pena convencional y en la misma forma en que pagaba las rentas, la cantidad que resulte de multiplicar por uno punto cinco la última renta vigente previa a la terminación del contrato. Lo anterior más el correspondiente impuesto al valor agregado (IVA) y libre de cualquier otro impuesto. Esta pena convencional es aplicable además y sin perjuicio del derecho y facultad de la PARTE ARRENDADORA de ejercer sus acciones ante las autoridades correspondientes, a efecto de obtener el desalojo de los LOCALES de que se trata. ----------

---------- **DEL DERECHO DE PREFERENCIA** ----------

--- **QUINTA**.- La PARTE ARRENDATARIA tendrá derecho de preferencia frente a terceros, a recibir en nuevo arrendamiento los LOCALES objeto del presente contrato al vencimiento del plazo indicado en este instrumento, siempre y cuando la PARTE ARRENDATARIA haya estado al corriente en el cumplimiento puntual de todas sus obligaciones pactadas en este contrato y las partes establezcan previamente y de común acuerdo, los plazos, términos y condiciones del nuevo arrendamiento.----------.

---------- **IMPORTE DE RENTAS MENSUALES** ----------

--- **SEXTA**.- Las partes contratantes estipulan que la renta mensual por los LOCALES objeto de este contrato, que la PARTE ARRENDATARIA se obliga a pagar a la PARTE ARRENDADORA, es la cantidad de CIENTO VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS CON OCHENTA Y UN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL ($127,480.81) más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IVA), y su respectiva retención del Impuesto Sobre la Renta, libre de cualquier otro impuesto que pudiera existir. De los cuales la cantidad de CIENTO TRES MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS Moneda Nacional, será por la ocupación del local marcado administrativamente con el número SEIS, y la cantidad de VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON SEIS CENTAVOS Moneda Nacional, será por la ocupación de los locales marcados administrativamente con los números CUATRO y CINCO. El hecho de que la PARTE ARRENDATARIA no utilice por cualquier causa los LOCALES de que se trata, no dará motivo para suspender el pago de las rentas. ----------

---------- **FORMA DE PAGO** ----------

--- **SÉPTIMA**.- La PARTE ARRENDATARIA, se obliga a pagar las rentas a la PARTE ARRENDADORA o a la persona que ésta designe, en la siguiente forma:-

--- a) Por mensualidades anticipadas.----------

--- b) Dentro de los primeros cinco días de cada mes. ----------
--- c) Mediante el sistema bancario de transferencia o depósito bancario a la cuenta que determine la PARTE ARRENDADORA. ----------

---------- **INCREMENTOS** ----------

--- **OCTAVA**.- Las partes convienen expresamente, que: ----------
--- a) La cantidad mensual establecida como renta mensual de este contrato, se incrementará automáticamente anualmente, de la siguiente forma: ----------
--- A partir del primero de enero del año dos mil veintidós, las partes acuerdan que la renta mensual vigente, se incrementará de forma automática, en la misma proporción del incremento acumulado que durante el año inmediato anterior (12 meses) hubiere registrado el Índice Nacional de Precios al Consumidor (inflación) que para tal efecto publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), sirviendo de base para el incremento la última renta mensual de los LOCALES objeto del presente contrato que hubiere estado vigente al mes inmediato anterior a la fecha de incremento.----------
--- b) Para el caso de que la renta sea pagada mediante cheque y si por algún motivo el Banco girado no pagare el cheque por causas imputables a la propia PARTE ARRENDATARIA, ésta estará obligada a cubrir la indemnización por concepto de daños y perjuicios de un veinte por ciento sobre el valor del cheque en los términos del artículo ciento noventa y tres de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Bajo ninguna circunstancia la PARTE ARRENDATARIA podrá suspender o dejar de pagar las rentas o las penalizaciones e indemnizaciones convenidas. -----

---------- **INDEMNIZACIÓN PARA EL CASO DE ATRASO** ----------

--- **NOVENA**.- En caso de atraso en el pago de la renta antes señalada, la PARTE ARRENDATARIA se obliga a pagar mensualmente a la PARTE ARRENDADORA en concepto de indemnización, en la misma forma en que paga las rentas y en adición a éstas, el importe equivalente al cinco por ciento mensual, del precio de renta. Lo anterior más el correspondiente impuesto al valor agregado (IVA) y libre de cualquier otro impuesto. Esta indemnización es además y sin perjuicio del derecho y facultad de la PARTE ARRENDADORA de dar por terminado anticipadamente este arrendamiento, en los casos que en este contrato se refiere, y ejercer sus acciones ante las autoridades correspondientes, a efecto de obtener el pago de todas las prestaciones adeudadas y la devolución de los LOCALES. Dicha indemnización cesará al momento en que la PARTE ARRENDATARIA pague todos sus adeudos con la PARTE ARRENDADORA y es aplicable sin perjuicio de cualquier otra cantidad o derecho que le corresponda a la PARTE ARRENDADORA. Si el atraso fuere menor a un mes, la indemnización será proporcional al tiempo de atraso.----------

---------- **OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA** ----------

--- **DÉCIMA**.- La PARTE ARRENDATARIA se obliga y compromete:----------
--- a) A conservar los LOCALES en el mismo buen estado en que ahora se encuentra y a usarlo única y exclusivamente para el establecimiento de Oficinas Administrativas o Dependencia de Gobierno, no pudiendo modificar su giro bajo circunstancia alguna, sin la previa autorización escrita de la PARTE ARRENDADORA.----------
--- b) A no darle a los LOCALES algún uso prohibido y cumplir con todas disposiciones municipales, estatales, federales, fiscales de cualquier nivel de gobierno, sanitarias, de policía y buen gobierno, o de otra autoridad en relación con los LOCALES en cuestión, por lo que en este acto libera expresamente a la PARTE ARRENDADORA de cualquier responsabilidad que pudiera surgir por y con motivo del uso del bien de que se trata, y en caso de que se causare algún perjuicio a la PARTE ARRENDADORA, la PARTE ARRENDATARIA será además responsable de los daños y perjuicios que le ocasionara, por lo que libera y garantiza dejar a salvo los derechos e intereses de la PARTE ARRENDADORA. La PARTE ARRENDATARIA renuncia a lo dispuesto por el artículo un mil seiscientos diecisiete del Código Civil vigente en el Estado, que a la letra dice: "Artículo 1617.- En el arrendamiento de predios urbanos corresponde al propietario cumplir con las disposiciones municipales y de sanidad"... ----------
--- c) A dar el debido mantenimiento y reparación a la instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de cualquier otra índole. ----------
--- d) A pagar el servicio electricidad y de agua.----------

--- e) A pagar el servicio telefónico, en su caso.----------
--- f) A pagar todos los servicios que consuma, así como los gastos de instalación que se generen y a entregar a la PARTE ARRENDADORA mensualmente, los comprobantes de pago de dichos servicios.----------
--- g) A no tener en los LOCALES en cuestión, substancias corrosivas, explosivas o inflamables.----------
--- h) A mantener vigentes las licencias de funcionamiento que fueren aplicables, mismas que serán tramitadas y obtenidas por ella y a su costa. ----------
--- i) A acatar todas las indicaciones reglamentarias públicas o privadas aplicables a los LOCALES, las cuales declara conocer y acepta. ----------
--- j) A conservar limpias las áreas exteriores, adjuntas o contiguas a los LOCALES. ----------
--- k) A obtener permiso previo de la PARTE ARRENDADORA para instalar cualquier clase de anuncios, propagandas, publicidad o cualquier otro similar, incluyendo la fijación de letras, logotipos y nombre comercial del negocio. ----------
--- l) A no instalar toldos, marquesinas y objetos que excedan los límites de las paredes exteriores de los LOCALES o afecten la estética general a juicio de la PARTE ARRENDADORA.----------
--- Ante la inobservancia de la PARTE ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones contenidas en la presente cláusula o en el presente contrato, la PARTE ARRENDADORA podrá decretar unilateralmente la inmediata rescisión del presente contrato sin necesidad de que medie resolución judicial, extrajudicial o arbitral alguna.----------

---------- **MANTENIMIENTO** ----------

--- **DÉCIMO PRIMERA**.- Todos los gastos de mantenimiento y reparaciones mayores o menores que sean necesarios para el buen estado de conservación, apariencia y funcionamiento de los LOCALES objeto de este contrato, de sus instalaciones y sus equipos, serán a cargo de la PARTE ARRENDATARIA y sin derecho a reembolso alguno. En consecuencia, la PARTE ARRENDATARIA renuncia a lo dispuesto en la fracción segunda del artículo un mil quinientos setenta y cuatro del Código Civil vigente en el Estado, que a la letra establece: "Artículo 1574.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:... II.- A conservar el predio arrendado en el estado de servir para el uso convenido o para el que sea conforme a su naturaleza, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, salvo pacto en contrario...."----------

---------- **MEJORAS Y MODIFICACIONES** ----------

--- **DÉCIMO SEGUNDA**.- Las partes contratantes convienen que la PARTE ARRENDATARIA podrá hacer las adaptaciones interiores en los LOCALES que considere convenientes, sin embargo no podrá realizar modificaciones a la estructura, fachada y fisonomía de los LOCALES. Todas las mejoras que la PARTE ARRENDATARIA realice en los LOCALES quedarán en beneficio del propio inmueble, sin derecho a reembolso alguno, en el entendido que todas ellas deberán estar autorizadas previamente por escrito por la PARTE ARRENDADORA.----------
--- Al concluir el presente contrato, la PARTE ARRENDATARIA se obliga y compromete a retirar los bienes muebles que se encuentren dentro de los LOCALES, y en caso contrario la PARTE ARRENDADORA lo podrá hacer, quedando obligada la PARTE ARRENDATARIA a reembolsar a aquella el importe que hubiere erogado por ese hecho y en los plazos, términos y condiciones que le solicite.----------

---------- **CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO** ----------

--- **DÉCIMO TERCERA**.- La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de la PARTE ARRENDATARIA establecidas en este contrato y la ley, en especial y sin ser limitativo, solo enunciativo, por falta de pago puntual de dos o más de las rentas mensuales acordadas; si la PARTE ARRENDADORA entablare algún procedimiento legal de cualquier naturaleza en contra de la PARTE ARRENDATARIA; si la PARTE ARRENDATARIA cediere o intentare ceder, total o subarrendare total o parcialmente sus derechos u obligaciones de este contrato o permitiere que otra persona ocupe los LOCALES, con o sin título justificativo; por huelga decretada en contra del negocio que ocupare los LOCALES, entre otros, dará derecho a la PARTE ARRENDADORA de dar por vencido anticipadamente el presente arrendamiento, decretando unilateralmente su inmediata rescisión sin

responsabilidad alguna y sin necesidad de que medie resolución judicial, extrajudicial o arbitral, dándole también derecho de ejercer las acciones legales que le correspondan para exigir su fiel y exacto cumplimiento, sin perjuicio del derecho que le asiste de solicitar y obtener la desocupación de los LOCALES arrendados, además del cobro de todas las cantidades que se le adeuden en los términos de este instrumento público. El hecho que la PARTE ARRENDADORA no ejerza los derechos o acciones que le corresponda, no significará renuncia a ellos ni modificación o novación al presente contrato. ----------

---------- **INDEPENDENCIA DE LAS PARTES** ----------

--- **DÉCIMO CUARTA**.- Todos los permisos y autorizaciones que se requieran para el funcionamiento del giro de la PARTE ARRENDATARIA serán tramitados y obtenidos por ella. Los trabajadores que en su caso laboren en los LOCALES, serán empleados únicos y exclusivos de la PARTE ARRENDATARIA o de terceros, con exclusión de la PARTE ARRENDADORA quien será ajena e independiente a las operaciones que se realicen en los LOCALES y no tendrá relación alguna con proveedores y clientes que se relacionen con la PARTE ARRENDATARIA, quien se responsabiliza a dejar a salvo los intereses de la PARTE ARRENDADORA respecto de cualquier eventual conflicto que pudiere presentarse. ----------

---------- **ENAJENACIÓN DE LOCALES** ----------

--- **DÉCIMO QUINTA**.- Si por cualquier causa durante la vigencia de este contrato se transmitiere la propiedad de los LOCALES, el nuevo propietario o usufructuario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que le correspondían a la PARTE ARRENDADORA, por lo que la PARTE ARRENDATARIA reconocerá al nuevo derechohabiente como titular de los derechos y obligaciones que corresponden a la PARTE ARRENDADORA, todo lo cual sin salvedad o limitación alguna. ----------

--- En lo que respecta a la enajenación (venta) de los LOCALES por la PARTE ARRENDADORA, la PARTE ARRENDATARIA declara y otorga: que renuncia expresamente al derecho de tanto o preferencia que le concede el artículo un mil seiscientos nueve del Código Civil vigente en el Estado, que a la letra dice: "En los arrendamientos que han durado más de cinco años, el arrendatario tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho de preferencia por el tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, debiendo ejercer ese derecho dentro del término de quince días de habérsele notificado de una manera fehaciente y si esta se venciere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados". ----------

---------- **SUBARRENDAMIENTO** ----------

--- **DÉCIMO SEXTA**.- La PARTE ARRENDATARIA no podrá ceder, subarrendar, traspasar o negociar bajo cualquier título legal, parcial o totalmente los derechos o la ocupación que le asisten en virtud del presente contrato. ----------

---------- **CESIÓN DE DERECHOS** ----------

--- **DÉCIMO SÉPTIMA**.- La PARTE ARRENDADORA podrá ceder, negociar, afectar en fideicomiso y transmitir en cualquier forma los derechos y acciones que le corresponden y derivan de este contrato, sin limitación o requisito alguno, en especial, sin ser limitativo, los derechos de cobro.----------

---------- **SEGUROS Y RIESGOS** ----------

--- **DÉCIMO OCTAVA**.- Se pacta que durante el plazo del presente contrato, la PARTE ARRENDATARIA contratará en un plazo de treinta días a partir de la fecha de este contrato y mantendrá vigente un seguro que cubra cualquier daño o siniestro que sufran los LOCALES y los bienes que se encuentren en el mismo o de cualquier tercero causado por la PARTE ARRENDATARIA, sus empleados, proveedores, clientes o visitantes o por cualquier causa fortuita o de fuerza mayor y cuyo monto garantice el importe de los LOCALES, sus contenidos y la responsabilidad civil en que se pudiera incurrir, incluyendo sin ser limitativo, el pago de las rentas por un período de seis meses, rotura de cristales, ciclón, huracán, inundación, designando a la PARTE ARRENDADORA, irrevocablemente, como beneficiaria en la correspondiente póliza, cuya copia deberá ser entregada a la PARTE ARRENDADORA dentro de los cinco días inmediatos siguientes a la fecha de su contratación. Las primas y deducibles de dicho seguro serán a cargo de la

PARTE ARRENDATARIA.----------

--- En caso de siniestro en donde la responsabilidad sea de la PARTE ARRENDATARIA y producido en los LOCALES, ésta deberá cubrir a la PARTE ARRENDADORA, colindantes y a los demás vecinos, los daños y perjuicios que le ocasionen. La PARTE ARRENDADORA no es responsable de la seguridad e integridad de los bienes muebles que introduzca la PARTE ARRENDATARIA en los LOCALES.----------

---------- **JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA** ----------

--- **DÉCIMO NOVENA**.- Para todo lo relativo al presente contrato, así como su interpretación, cumplimiento y ejecución en su caso, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales de esta ciudad de Mérida Yucatán, renunciando al fuero que en un futuro por razón de su domicilio o vecindad les pudiera corresponder.----------

---------- **DOMICILIOS CONVENCIONALES** ----------

--- **VIGÉSIMA**.- Todas las comunicaciones o notificaciones relacionadas con lo pactado en este contrato que dirijan las partes, deberán ser por escrito y conservando cada una de las mismas partes copia de ellas, firmadas por quien la reciba, señalando como sus domicilios: ----------

--- La PARTE ARRENDADORA: El predio marcado con el número cuatrocientos cincuenta y cuatro letra "B" local ocho, de la calle cincuenta y seis letra "B" cruzamiento con las calles trece y quince de la colonia Itzimná, de esta ciudad de Mérida, Yucatán, México.----------

--- La PARTE ARRENDATARIA: El predio marcado con el número quinientos veintiséis de la calle sesenta y dos cruzamiento con la calle sesenta y cinco y sesenta y sietes de la colonia centro, de esta ciudad de Mérida, Yucatán, México.-

---------- **GASTOS DE COBRANZA** ----------

--- **VIGÉSIMO PRIMERA**.- Para el caso de que la PARTE ARRENDADORA efectúe cobranza judicial o extrajudicial para lograr el pago de rentas y accesorios pactados o realice gestoría para la desocupación de los LOCALES o gestión alguna para hacer cumplir cualquier obligación estipulada en este contrato a cargo de la PARTE ARRENDATARIA, ésta se obliga y compromete a pagar los honorarios y gastos de los abogados o profesionistas que patrocinen la gestión. Dicho pago será de al menos el quince por ciento del total de las cantidades que la PARTE ARRENDADORA tenga derecho a cobrar a la PARTE ARRENDATARIA. ----------

--- Los comparecientes, declaran y otorgan: que expresamente relevan al suscrito Notario de la obligación de presentar para su inscripción el testimonio de la presente escritura al Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, de conformidad a lo establecido en el artículo ciento treinta y nueve del Reglamento de la Ley del Notariado del Estado de Yucatán, que a la letra dice: "Artículo 139.- Para los efectos del artículo 108 de la Ley, los notarios tampoco estarán obligados a presentar los testimonios al Registro correspondiente cuando así lo dispensen todas las partes."----------

---------- **AUSENCIA DE VICIOS** ----------

--- **VIGÉSIMO SEGUNDA**.- En los términos anteriores, las partes dejan celebrado el presente contrato de arrendamiento, debidamente enteradas de su contenido, alcance y fuerza legal y declaran bajo protesta de decir verdad, que en el mismo no existe error, ignorancia, dolo o mala fe o cualquier otro vicio de consentimiento que lo pudiera invalidar, manifestando bajo la misma protesta, que los datos aportados en este contrato son verdaderos.----------

---------- **TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS** ----------

--- **VIGÉSIMO TERCERA**.- Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente contrato, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.----------

---------- **PAGO DE CONTRATACIÓN** ----------

--- **VIGÉSIMO CUARTA**.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con y por motivo de este contrato, serán cubiertos por la PARTE ARRENDATARIA a la firma del presente instrumento. ----------

---------- **ACEPTACIÓN** ----------

--- **VIGÉSIMO QUINTA**.- Los comparecientes expresamente aceptan todos y cada uno de los derechos y obligaciones constituidas en este contrato y se obligan a su fiel y exacto cumplimiento.----------

---------- **PERSONALIDADES** ----------

--- Los señores JORGE ENRIQUE OJEDA BLANCO y KIRBEY DEL JESÚS HERRERA CHAB, en sus calidades de representantes legales de sus respectivos mandantes, declaran que gozan de todas las facultades legales necesarias para este otorgamiento, las cuales son vigentes y no les han sido modificadas, restringidas o limitadas en forma alguna, acreditando dichos extremos, con los documentos públicos respectivos que exhiben, los cuales se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen y de los cuales en copias certificadas agrego al apéndice de esta escritura, de la cual pasan a formar parte integrante. --

LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA

--- PRIMERA.- Los comparecientes de conformidad con el artículo dieciocho fracción primera la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, se identifican con sus credenciales para votar con números: 0305013745473 y 0504066167642, expedidas por el Instituto Federal Electoral, documentos en los cuales obran sus fotografías, nombres, apellidos y firmas, que en original me exhiben y de los cuales agrego copia certificada al apéndice de la presente escritura.----------

--- SEGUNDA.- DUEÑO BENEFICIARIO.- Se hace constar que el suscrito Notario ha solicita en este acto a las partes contratantes información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del dueño beneficiario, manifestando las mismas que en esta operación, no existe.----------

LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES

--- Los comparecientes otorgan al Notario Autorizante su consentimiento en términos de los artículos ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en lo referente al tratamiento de los datos personales que constan en este instrumento y en el expediente respectivo, y autorizan que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellos las tributarias, judiciales y registros públicos al igual que las personas que tengan interés legítimo en los mismos, para todos los efectos legales a que haya lugar.----------

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

--- Por sus generales y bajo protesta de decir verdad, los comparecientes manifestaron ser:----------

--- El señor **JORGE ENRIQUE OJEDA BLANCO**, casado bajo el régimen de separación de bienes, Contador Público, nacido en esta ciudad de Mérida, Yucatán, el nueve de diciembre de mil novecientos sesenta y seis, con domicilio en el local número ocho ubicado en el predio marcado con el número cuatrocientos cincuenta y cuatro letra "B" de la calle cincuenta y seis letra "B" de la Colonia Itzimná de esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes (o, e, be, jota, seis, seis, uno, dos, cero, nueve, u, ku, tres). ----------

--- El señor **KIRBEY DEL JESÚS HERRERA CHAB**, soltero, Funcionario Público, nacido en esta ciudad el día nueve de enero de mil novecientos setenta y seis, con domicilio en el predio número cuatrocientos catorce de la calle setenta y uno por treinta y dos y treinta y cuatro colonia Vicente Solís de esta ciudad de Mérida, Yucatán . ----------

--- Declara el señor JORGE ENRIQUE OJEDA BLANCO, que sus representados tienen las generales siguientes:----------

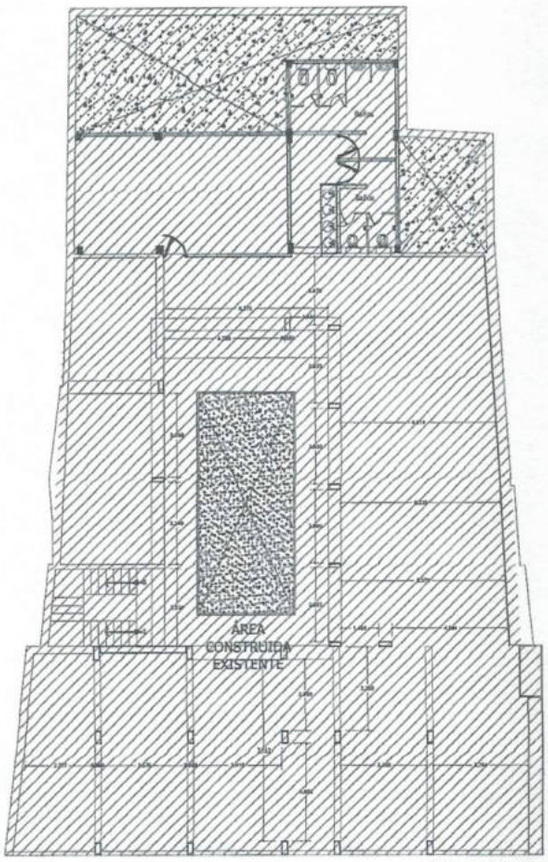
--- El señor FERNANDO JOSE ABRAHAM ACHACH, de sesenta y tres años de edad, nacido en esta Ciudad el día trece de septiembre de mil novecientos cincuenta y siete, casado, Licenciado en Administración de Empresas, con domicilio en el predio marcado con el número ochenta y cuatro de la calle Diecinueve de la Colonia Itzimná, de esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes

AAAF570913CLA(a, a, a, efe, cinco, siete, cero, nueve, uno, tres, ce, ele, a). ---------
--- II.-El señor ALEJANDRO JOSÉ ABRAHAM ACHACH, de cincuenta y siete años de edad, nacido en esta Ciudad el día veintiocho de mayo de mil novecientos sesenta y tres, casado, Licenciado en Administración de Empresas, con idéntico domicilio que el anterior compareciente, con Registro Federal de Contribuyentes AAAA6305289T7 (a, a, a, a, seis, tres, cero, cinco, dos, ocho, nueve, te, siete). ----
--- El señor LEVY ABRAHAM ACHACH, de setenta y un años de edad, nacido en esta Ciudad el día veintiocho de junio de mil novecientos cuarenta y nueve, viudo, Licenciado en Administración de Empresas, con domicilio en el predio marcado con el número Ochenta y Seis de la calle Once de la Colonia Itzimná de esta Ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes clave AAAL-490628-BC1 (a, a, a, ele, guión, cuatro, nueve, cero, seis, dos, ocho, guión, be, ce, uno). ----------
--- El señor DAVID JOSÉ ABRAHAM ACHACH, de sesenta y tres años de edad, nacido en esta Ciudad el día trece de septiembre de mil novecientos cincuenta y siete, casado, Licenciado en Administración de Empresas, con domicilio en el predio marcado con el número Doscientos ocho de la calle treinta y nueve, del Fraccionamiento Monterreal de esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes AAAD-570913-JA9 (a, a, a, de, guión, cinco, siete, cero, nueve, uno, tres, guión, jota, a, nueve). ----------
--- La señora MARÍA LUISA ABRAHAM ACHACH, de sesenta y siete años de edad, nacida en esta Ciudad el día siete de julio de mil novecientos cincuenta y tres, casada, Maestra, con domicilio en el predio marcado con el número Sesenta de la calle uno letra "C" tres del Fraccionamiento Privada Real Montecristo de esta Ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes clave AAAM-530707-6BA (a, a, a, eme, guión, cinco, tres, cero, siete, cero, siete, guión seis, be, a). ----------
--- La señora MELBA ROSA ABRAHAM ACHACH, de cincuenta y cuatro años de edad, nacida en esta Ciudad el día veinticuatro de marzo de mil novecientos sesenta y seis, casada, dedicada a las Labores del Hogar, con domicilio en el predio marcado con el número Doscientos cinco de la calle Cuarenta y uno del Fraccionamiento Monterreal, de esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes AAAM-660324-388 (a, a, a, eme, guión, seis, seis, cero, tres, dos, cuatro, guión, tres, ocho, ocho).----------
--- La señora MELBA ROSA ACHACH MENA, de noventa y un años de edad, nacida en esta Ciudad el día veintisiete de julio de mil novecientos veintinueve, viuda, Rentista, con domicilio en el predio marcado con el número Cuatrocientos Ochenta Ocho de la calle Treinta letra "B" Privada Campestre de la Colonia México, de esta Ciudad con registro Federal de Contribuyentes AAMM-290727-MS6 (a, a, eme, eme, guión, dos, nueve, cero, siete, dos, siete, guión, eme, ese, seis). ----------
--- Yo el Notario Público, hago constar que se cumplió con lo dispuesto por el artículo cuarenta y nueve de la Ley del Notariado del Estado en vigor, que leí a los comparecientes la presente escritura y los instruí de sus efectos y alcances legales, con cuyo tenor manifestaron quedar enterados y conformes, y en cuyo testimonio otorgan y firman conmigo el Notario Público autorizante, para debida constancia. Doy fe.- Jorge Enrique Ojeda Blanco.- Kirbey Del Jesús Herrera Chab.-Lic. Luis Jorge De A. Carrillo Palma.- Sello Notarial: Estados Unidos Mexicanos.- Estado de Yucatán.- Lic. Luis Jorge de A. Carrillo Palma.- Notaria Pública Núm. 68.----------

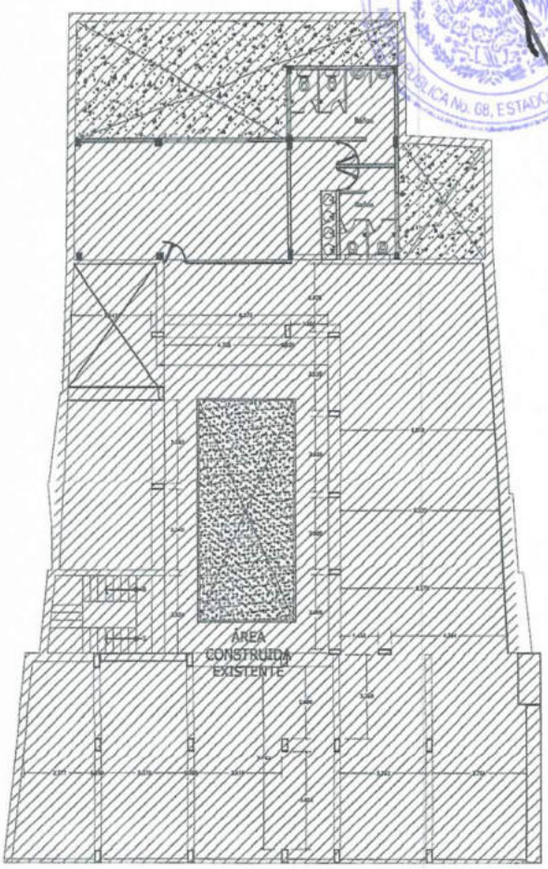
ES COPIA FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL DE DONDE PROCEDE

LIC. LUIS JORGE DE ATOCHA CARRILLO PALMA
NOTARIO PÚBLICO NUM. 68 DEL ESTADO

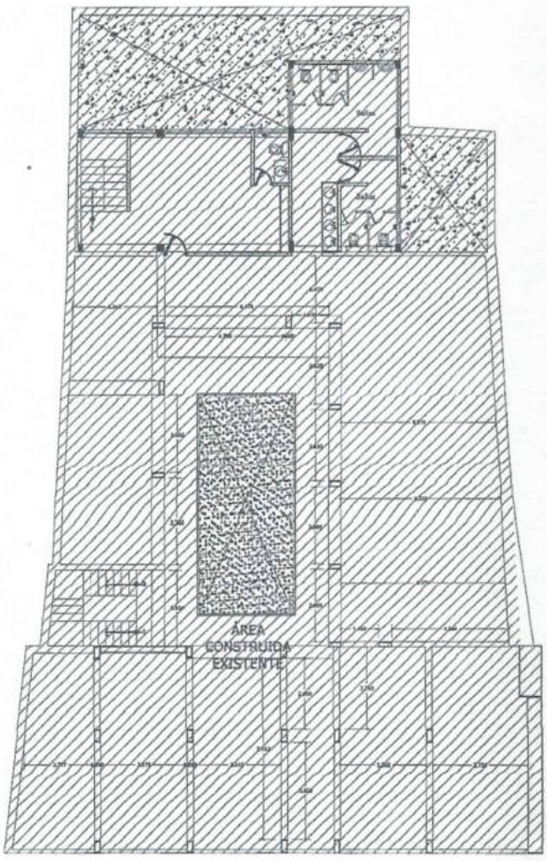
PLANO DE LOS LOCALES 4, 5 Y 6 DEL PREDIO 526 C. 62 COL CENTRO



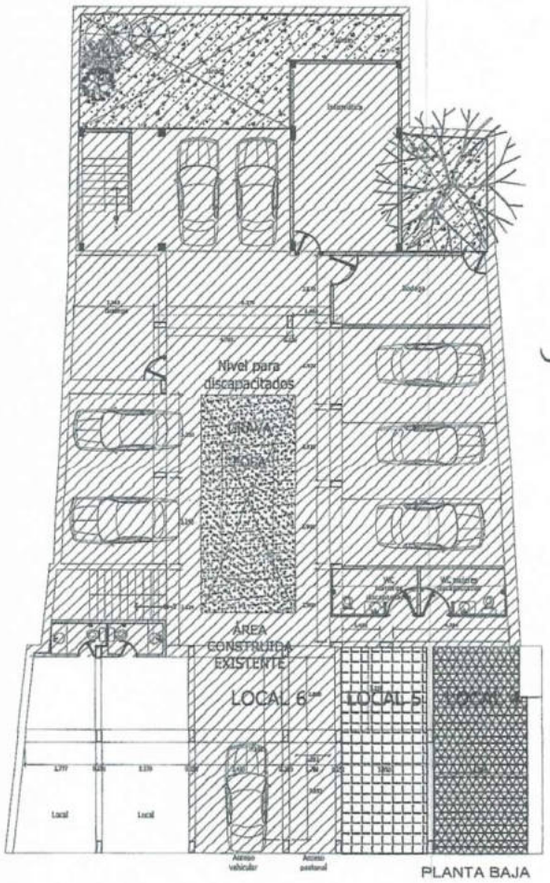
TERCER NIVEL
LOCAL 6



SEGUNDO NIVEL
LOCAL 6



PRIMER NIVEL
LOCAL 6



PLANTA BAJA

LOCAL 6: 1667 M2
LOCAL 5: 56 M2
LOCAL 4: 56 M2