

ACTA NUMERO: SETENTA Y CINCO.-FOLIO CIENTO CUERENTA Y CINCO.- TOMO
CIEN "D".-----

--EN LA CIUDAD DE MERIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATAN, ESTADOS
UNIDOS MEXICANOS, a los veinticuatro días del mes de Abril del año
diecinueve, ante mi, ABOGADO JORGE H. AGUILAR Y AGUILAR, Notario Público del
Estado, Titular de la Notaria Publica Número SIETE, en actual ejercicio y con residencia
en esta capital, comparecieron las siguientes personas: -----



--I.- El señor JULIAN ZACARIAS CURI; mexicano por nacimiento, casado bajo el régimen
de separación de bienes, servidor público, nacido en la Localidad y Municipio de Mérida,
Yucatán el día veintiséis de abril de mil novecientos setenta y seis, de cuarenta y dos
años de edad y con domicilio en el predio si número de la calle ochenta entre treinta y uno
y treinta y tres del centro de la Localidad y Municipio de Progreso, Yucatán; y de paso por
esta ciudad y quien en lo sucesivo será "LA PARTE OCUPANTE". -----

--II.- El señor JOSE ALFREDO SALAZAR ROJO, manifestó ser mexicano por nacimiento,
casado bajo el régimen de separación de bienes, servidor público, nacido en la Localidad
y Municipio de Morelia, Michoacán el día diecisiete de diciembre de mil novecientos
setenta y cinco, de cuarenta y tres años de edad y con domicilio en el mismo predio que el
anterior compareciente, y de encontrarse de paso en esta ciudad, quien en lo sucesivo
será "LA PARTE OCUPANTE". -----

-III.- Los representantes de UNIÓN Y FUERZA DE SERVICIOS TURÍSTICOS DE
YUCATÁN SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto
por el Presidente de su Consejo de administración señor JOSE ISABEL CORTES
GONGORA; en lo sucesivo la "PARTE PROPIETARIA" lo que acredita con respectivo
documento, quien manifiesta ser soltero, ser natural de progreso Yucatán y nacido el
quince de Junio de un mil novecientos cuarenta y ocho, comerciante, y con domicilio en
predio número quinientos ocho de la calle treinta y siete por sesenta y dos y sesenta y
cuatro de la colonia Francisco I Madero, Progreso, Yucatán y de paso por esta ciudad de
Mérida Yucatán y de paso por esta ciudad de Mérida Yucatán.-----

----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO.- El señor JULIÁN ZACARIAS CURI Presidente Municipal del Ayuntamiento del
Municipio de Progreso, Yucatán para el periodo dos mil dieciocho a dos mil veintiuno,
acreditando su carácter en términos de la copia certificada de la constancia otorgada a su
favor por parte del Instituto Electoral y Participación Ciudadana de Yucatán; así como en
términos de la copia certificada del acta de sesión solemne de Cabildo del Ayuntamiento
de Progreso, Yucatán, celebrada el día uno de septiembre del año en curso; mismos
documentos que se agregan al apéndice de la presente escritura. -----

SEGUNDO.-El señor JOSE ALFREDO SALAZAR ROJO es Secretario Municipal del
Ayuntamiento de Progreso, Yucatán para el periodo dos mil dieciocho a dos mil veintiuno,
personalidad que acredita en términos de la referida copia certificada del acta de sesión
solemne de Cabildo del Ayuntamiento de Progreso, Yucatán celebrada el día uno de
septiembre del año en curso; documento que en copia certificada se exhibe y se anexa al
apéndice de esta escritura.-----

TERCERO.-Que por acuerdo tomado en sesión extraordinaria de cabildo del
Ayuntamiento de Progreso, Yucatán celebrada con fecha veinticuatro de Abril del dos mil
diecinueve mediante acta noventa y dos se determinó por parte de dicho órgano

colegiado autorizar la celebración del presente convenio transaccional de desocupación y entrega; agregándose copia certificada del acta respectiva al apéndice de esta escritura. -

CUARTO.- La sociedad denominada "UNION Y FUERZA DE SERVICIOS TURÍSTICOS DE YUCATÁN" Sociedad Anónima de Capital Variable adquirió la plena propiedad del bien inmueble ubicado en el predio número CIENTO VEINTICUATRO de la calle OCHENTA del Centro de la Ciudad de Progreso, Yucatán (en lo sucesivo y para los efectos de este convenio "EL INMUEBLE", por escritura número un mil cincuenta y tres de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil diez pasada ante la Fe del Abogado Luis Jorge Carrillo Palma Notario Público número sesenta y ocho del Estado; la cual quedó inscrita en el Folio Electrónico Número 73325 (setenta y tres mil trescientos veinticinco), del registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán. -----

Los comparecientes de nacionalidad mexicana por nacimiento, con capacidad legal para obligarse y contratar, sin que nada me conste en contrario, y con relación al pago de Impuesto Federal sobre la Renta, declararon que están al corriente sin acreditarlo, por lo que le hice las prevenciones correspondientes en Materia Fiscal.-----

-QUINTO: Que es voluntad de la sociedad denominada "UNION Y FUERZA DE SERVICIOS TURISTICOS DE YUCATAN" Sociedad Anónima de capital variable otorgar en convenio transaccional de desocupación y entrega, únicamente UNA FRACCION DEL BIEN INMUEBLE del predio número ciento veinticuatro de la calle ochenta comprendiendo las siguientes medidas : con 40.09 metros de frente por 71.36 metros fondo, de figura irregular que se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo noreste hacia el sur, mide 21.49 metros; de aquí al poniente, mide 4.07 metros; de este punto al sur mide 12.25 metros; de este punto hacia el oriente mide 4.07 metros; de aquí hacia el sur 6.35 metros; de aquí al poniente mide 73.02 metros; de aquí al norte mide 59.44 metros y de aquí al oriente hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro mide 71.36 metros; en los plazos, términos y condiciones que se establecen en el presente contrato y anexan copia del plano para mejor ubicación de la fracción ocupada.-----



Expuesto lo anterior los comparecientes proceden a formalizar EL CONVENIO TRANSACCIONAL DE DESOCUPACION Y ENTREGA de referencia. Lo cual se hace con sujeción a lo siguiente:-----

Que comparecen ante el Notario autorizante, a firmar un CONVENIO TRANSACCIONAL DE DESOCUPACION Y ENTREGA entre el H. Ayuntamiento de Progreso Yucatán con la sociedad denominada UNIÓN Y FUERZA DE SERVICIOS TURÍSTICOS DE YUCATÁN SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL, lo que hace de conformidad con los Declaraciones.-

-----DECLARACIONES-----

I.- La "PROPIETARIA DEL PREDIO que lo es sociedad denominada UNIÓN Y FUERZA DE SERVICIOS TURÍSTICOS DE YUCATÁN SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL" declara:-----

A).-Que es plena y legítima propietaria del predio urbano siguiente: "Solar sin casa, ubicado en la ciudad y municipio de Progreso, folio catastral cero, dos, cero, cero, dos, cuatro, tres, ocho; en la manzana séptima, sección segunda, marcado con el número ciento veinticuatro de la calle ochenta, con veintisiete metros punto setenta y siete centímetros de frente, por cien metros en su mayor fondo, de figura irregular que se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo noroeste al sur, veintisiete metros

punto setenta y siete centímetros; de aquí al oriente, siete metros punto dieciocho centímetros; de este punto al norte ocho punto veintitrés centímetros; de este punto hacia el oriente noventa y dos punto ochenta y dos de aquí hacia el sur veintuno punto cuarenta y nueve; de aquí al poniente cuatro metros siete decímetros; de aquí al sur doce punto veinticinco centímetros; de aquí al oriente cuatro metros siete decímetros; de aquí al sur seis metros punto veintiséis centímetros; de aquí al poniente ochenta y nueve metros; y de aquí al norte veintisiete metros, de este punto con dirección al punto de partida y cerrar el perímetro quince metros y linda: al norte, predios números ciento veintidós de la calle ochenta y ciento veintitrés de la calle setenta y ocho; al sur, en parte predio número ciento treinta de la calle ochenta y la vía del ferrocarril; al oriente, la calle setenta y ocho y al poniente, la calle ochenta superficie de CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS SEIS DECIMETROS CUADRADOS.-----

II.-En virtud de que "LA PARTE PROPIETARIA" ha iniciado las diligencias necesarias para obtener la desocupación y entrega de la FRACCION DEL BIEN INMUEBLE antes mencionado y a fin de evitar posibles controversias futuras y las molestias y perjuicios consiguientes han celebrado un convenio transaccional sobre la total desocupación y entrega del presente predio a su legítima propietaria, lo cual se formaliza al tenor de las siguientes-----

"CLAUSULAS"

PRIMERA.-"LA PARTE OCUPANTE", se obliga y compromete a desocupar totalmente y a entregar la fracción DEL BIEN INMUEBLE consistente en " con 40.09 metros de frente por 71.36 metros fondo, de figura irregular que se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo noreste hacia el sur, mide 21.49 metros; de aquí al poniente, mide 4.07 metros; de este punto al sur mide 12.25 metros; de este punto hacia el oriente mide 4.07 metros; de aquí hacia el sur 6.35 metros; de aquí al poniente mide 73.02 metros; de aquí al norte mide 59.44 metros y de aquí al oriente hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro mide 71.36 metros" que es parte del predio número CIENTO VEINTICUATRO DE LA CALLE OCHENTA del centro de la ciudad de Progreso, Yucatán, así mismo el espacio de cuatro metros por veinte que se ocupa como área de "masajistas" en la zona sur del estacionamiento y "sin gestión judicial o extrajudicial alguna a "LA PARTE PROPIETARIA", por lo que tendrán que entregar totalmente desocupado la fracción antes mencionada en un plazo de TREINTA (30) MESES esto es decir del 1 DE ABRIL DOS MIL DIECINUEVE hasta el 15 DE AGOSTO DE 2021, comprometiéndose entregar también en las mismas buenas condiciones la fracción del predio tal y como le fue entregada; -----

-Aclarando que este convenio tendrá la característica de que la ocupación será exclusiva por un grupo civil reconocido por el representante del ayuntamiento como "ARTESANOS"; por lo que también convienen las partes que el área de estacionamiento y baños, podrá ser operado por el Ayuntamiento que es la parte ocupante para dar servicio solo los días (sea cualquier día) que hubiera "CRUCERO", siendo que los demás días en que no haya operara la parte propietaria.-----

-Para el inicio del presente convenio la parte ocupante deberá haber cumplido con el pago total de los meses atrasados.-----

SEGUNDA.-Ambas partes estipulan que, para el caso de que "LA PARTE OCUPANTE" no entregue totalmente desocupado la fracción del inmueble en cuestión a satisfacción de "LA PARTE PROPIETARIA", ya sea por terminación del plazo convenido en este convenio o por terminación anticipada del mismo, "LA PARTE PROPIETARIA" tendrá derecho y la facultad de la parte ocupante de ejercer acciones ante las autoridades correspondientes, a obtener desalojo del predio de que se trata y además, pagará como pena convencional la cantidad de 2,000 (dos mil pesos moneda nacional) por cada día transcurrido hasta el día en que se entregue totalmente desocupado el inmueble de referencia, sin que por ello se entienda renovado el presente convenio.-----

TERCERA.-"LA PARTE OCUPANTE", se obliga y compromete:-----

a).-A usar el predio de que se trata exclusivamente para lo que se designe y a quienes designe la parte ocupante; b).-A cumplir con todas las disposiciones del fisco municipales, sanitarias de seguridad y de interés publico contenidas en las Leyes, Reglamentos Federales, Estatales y municipales las que serán de su exclusivo cargo.-----

c) A dar el debido mantenimiento a las instalaciones.-----

d).-A pagar el servicio del fluido eléctrico.-----

e).-A pagar el servicio de agua potable.-----

f).-A no subarrendar, ni permitir que dicho predio sea ocupado por terceros, o a ceder los derechos que adquiere y a no sustituir las obligaciones que contrae en esta escritura a excepción de que de la autorización por escrito de "LA PARTE PROPIETARIA" -----

g).-A pagar de su exclusiva cuenta todas las obras de conservación del predio en cuestión y las de reparación de los daños que este sufriera durante la ocupación, independientemente de la causa de los mismos. -----

h) Teniendo la obligación "LA PARTE OCUPANTE", de exhibir cuantas veces fuere requerida para ello, los recibos de pagos por los servicios respectivos al corriente y sin deuda, incluyendo todos los servicios especialmente al vencimiento del plazo y al momento de entregar totalmente desocupado el predio en cuestión a "LA PARTE PROPIETARIA".-----

Asimismo, se rescindirá dicho convenio en caso de no exhibirlos o de incumplimiento de pago de los mismos de los servicios o de los frutos civiles pactados, además de que la parte propietaria podrá pedir la ejecución de esta transacción, por vía de apremio con todas sus legales consecuencias y en tal virtud autoriza a la propietaria para que solicite y obtenga el corte de los servicios antes citados sin responsabilidad civil o penal, igualmente la parte ocupante autoriza a la propietaria inspeccionar el predio las veces que lo creyera conveniente.-----

CUARTA.-"LA PARTE OCUPANTE", se compromete a dejar en beneficio del predio urbano de que se trata al desocuparlo y entregarlo a "LA PARTE PROPIETARIA" por derecho de accesión y sin que le sea reembolsado cantidad alguna, todas las remodelaciones, mejoras o reformas que hiciere en el mencionado predio, en la inteligencia de que ninguna de las que hiciere en el mencionado predio, podrá afectar o modificar la estructura original del mismo, en cuyo caso se requerirá el consentimiento previo y por escrito de "LA PARTE PROPIETARIA"; -----

QUINTA.- Las partes acuerdan como pago de frutos civiles mensuales que tendrá que



realizar el H.AYUNTAMIENTO DE PROGRESO YUCATÁN a la sociedad UNIÓN Y FUERZA DE SERVICIOS TURÍSTICOS DE YUCATÁN SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por la ocupación de su respectivo local para uso del ayuntamiento, será de \$40,000 (CUARENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL) DE MENSUAL que serán pagaderos los primeros cinco días de cada mes.-----



-SEXTA.- Ambas partes acuerdan que la "parte propietaria" del predio tendrá la facultad de otorgar a terceras personas transacciones de ocupación del espacio que queda del predio respetando únicamente la fracción del predio ocupado motivo de esta convenio, previa notificación informativa que se le realice a la "parte ocupante"; así como el plazo establecido en la cláusula primera de este convenio podrá darse por vencido anticipadamente, y podrá exigir "LA PARTE PROPIETARIA", la desocupación y entrega inmediata del predio urbano de que se trata, y el pago de los daños y perjuicios que se ocasionaran, por cualquiera de las siguientes causas:-----

- a) Si "LA PARTE OCUPANTE", traspasara sus derechos con respecto al presente convenio, sin la autorización previa y por escrito de "LA PARTE PROPIETARIA"---
- b) SI A "LA PARTE OCUPANTE" le fueren embargados, asegurados o secuestrados sus bienes.-----
- c) Si "LA PARTE OCUPANTE" no utiliza el predio para los fines establecidos que se establecen en la cláusula tercera de este instrumento y si no cumpliera con alguno y de los compromisos que adquiere en el presente convenio. -----
- d) Si la parte "ocupante" no paga un mes de los frutos civiles convenidos. -----

SEXTA.-En cualquiera de los casos señalados en la cláusula anterior, así como en el vencimiento del plazo pactado, bastara la afirmación de "LA PARTE PROPIETARIA" con la exhibición del testimonio de esta escritura , para que se obtenga la devolución del predio en cuestión, totalmente desocupado y en el mismo buen estado en que se recibió.-

OCTAVA.-Es voluntad de las partes dar al presente convenio la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada, obligándose a estar y pasar por su tenor, en la inteligencia de que todo lo no previsto deberá ser resuelto en los términos del artículo dos mil ciento veinticuatro del Código Civil del Estado en vigor.-----

NOVENA.-Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen en razón y con motivo del presente Convenio, son por cuenta de "LA PARTE OCUPANTE".-----

DECIMA PRIMERA.-Para todo lo relativo al cumplimiento y ejecución del presente convenio, las partes se someten de modo expreso a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales competentes de esta ciudad de Mérida, Yucatán, México o el puerto de Progreso, Yucatán.-----

DECIMA SEGUNDA.-Ambas partes en lo que a cada una de ellas concierne, aceptan las obligaciones contraídas en este convenio en los términos de las anteriores cláusulas.-----

DECIMA TERCERA.-Las partes declaran y otorgan que han celebrado el convenio consignado en esta escritura, basados en la libertad de contratación que garantiza la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual rige sobre cualquiera De las disposiciones legales aplicables.-----

Yo, el Notario, hago constar: que se cumplió con lo dispuesto en el artículo cuarenta y nueve de la Ley del notariado vigente en el estado; que se acumula al apéndice de la presente escritura la patente de ley, y finalmente, que habiendo leído en alta voz al propio compareciente la presente acta, me manifestó su conformidad con el contenido de la

misma y la suscribe juntamente conmigo para debida constancia. DOY FE. – FIRMA.-
JULIAN ZACARIAS CURI JULIAN ZACARIAS CURI.- FIRMA.- JOSE ALFREDO
SALAZAR ROJO.-FIRMA.-JOSE ISABEL CORTES GONGORA.-ES COPIA FIEL
Y EXACTA DE LA ESCRITURA MATRIZ QUE OBRA EN EL PROTOCOLO A MI
CARGO MEDIANTE ACTA SETENTA Y CINCO DEL TOMO CIENTO LETRA D A
FOLIOS CIENTO CUARENTA Y CINCO.-MERIDA YUCATAN A 24 DE ABRIL
DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.-----

[Handwritten signature]

