

**CONVENIO TRANSACCIONAL DE OCUPACIÓN, DESOCUPACIÓN Y ENTREGA** QUE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 3134, 3141, 3145, 3150 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, CELEBRAN POR UNA PARTE EL **SEÑOR LICENCIADO VÍCTOR ELÍAS DOGRE MUÑOZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **EL PROPIETARIO**, Y POR LA OTRA PARTE, EL **INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, REPRESENTADA LEGALMENTE POR SU COMISIONADO PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO, EL **SEÑOR LICENCIADO JOSÉ ORLANDO ESPINOSA RODRÍGUEZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **EL INSTITUTO OCUPANTE**, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CONVENCIONALMENTE COMO PREDIO URBANO UBICADO EN LA AVENIDA OTHÓN P. BLANCO, NÚMERO SESENTA Y CINCO (65), DE ESTA CIUDAD CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, QUE EN ADELANTE PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO LEGAL SE LE DENOMINARÁ COMO **LAS BODEGAS**; MISMO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

I.- Declara **EL PROPIETARIO**, por su propio y personal derecho, bajo protesta de decir verdad:

a) Ser legítimo propietario de los siguientes bienes inmuebles:

- Predio urbano ubicado en la Avenida Othón P. Blanco, número 65, de la colonia Barrio Bravo, de esta ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, con clave catastral 0101-004-0007-000007, y superficie de 947.47 metros cuadrados; según Escritura Pública número 8,551, Volumen Sexagésimo Octavo, Tomo D, de fecha 9 de noviembre de 2005, otorgada ante la fe del Licenciado Rene Martín García Tamayo, Notario Público Suplente número 23 en el estado de Quintana Roo e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, en fecha 27 de junio de 2006, en el folio electrónico número 51947; **anexo I.**
- Predio ubicado en la Avenida Othón P. Blanco, número 67, Región 04, Manzana 007, Lote 008, de la colonia Barrio Bravo, de esta ciudad de Chetumal, Municipio Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, con clave catastral 0101-004-0007-000008, y superficie de 750.00 metros cuadrados; según Escritura Pública número 14,098, Volumen 202, Tomo B, de fecha 6 de julio de 2006, otorgada ante la de del Licenciado Fernando Agustín Cuevas Pérez, Notario Público Titular número 8 en el Estado de Quintana Roo e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, en fecha 22 de septiembre de 2006, en el Folio Electrónico 73513; **anexo II.**

Predios que forman parte del conjunto de 9 (nueve) bodegas marcadas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, cada una, con una superficie aproximada de 45.00 metros cuadrados, las cuales fueron construidas en estricta observancia de las especificaciones de construcción, así como del plano adjunto al presente Convenio bajo el **Anexo III**, los que, para los efectos legales de este instrumento jurídico se les denominará **LAS BODEGAS**, precisándose que el **OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO ES PARA USO DE OFICINAS PÚBLICAS**, consistente en **ALMACENAMIENTO Y GUARDA DE ARCHIVO MUERTO Y DOCUMENTOS.**



- b) Que, para efectos de este **CONVENIO**, su domicilio se encuentra ubicado en la Avenida Armada de México número 165, de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo; quien se identifica con su credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral, que se agrega bajo el **Anexo IV**.
- c) Que es su voluntad e intención expresa el celebrar el presente **CONVENIO** y entregar a **EL INSTITUTO OCUPANTE, LAS BODEGAS**, en calidad de depósito, en la inteligencia de que deberá someterse a los lineamientos dispuestos en este convenio y los que expresamente y por escrito autorice **EL PROPIETARIO**.
- d) Que el objeto de este **CONVENIO**, lo constituye la ocupación, desocupación y entrega de **LAS BODEGAS** descritos en la declaración primera, del presente capítulo.
- e) Que los inmuebles en los cuales se encuentra asentados **LAS BODEGAS**, se entregan al corriente del pago de contribuciones de luz, agua potable y alcantarillado, cooperación por obra municipal e impuesto predial, para los efectos legales correspondientes, sin cargas ni gravámenes e hipotecas.

II.- Declara **LA OCUPANTE**, por su propio y personal derecho, bajo protesta de decir verdad:

- a) Ser **JOSÉ ORLANDO ESPINOSA RODRÍGUEZ**, ostentar el cargo de COMISIONADO PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, quien acredita su personalidad jurídica con el decreto legislativo número 275, por el que se reforman diversos artículos de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo, expedido con fecha 27 de julio del año 2015, fecha en la que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, mediante el cual, la XIV legislatura del Gobierno Libre y Soberano del Estado de Quintana Roo, lo ratifico en su cargo. Manifestando que tal personalidad no le ha sido modificada, restringidas, ni revocada en forma alguna y, que tiene facultades suficientes para suscribir el presente instrumento privado en términos de lo preceptuado por la Ley de Creación de su Representado, conforme a lo dispuesto en sus artículos 25 y 26.

Que el señor Licenciado **JOSÉ ORLANDO ESPINOSA RODRÍGUEZ**, es mayor de edad, de nacionalidad mexicana, [REDACTED] 1 [REDACTED] el día [REDACTED] 2 [REDACTED] 3 [REDACTED] con plena capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente Convenio en representación **INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN Y PROTECCION DE DATOS PERSONALES DE QUINTANA ROO**.

- b) Que el domicilio de su Representado que señala para efectos del presente convenio es el que corresponde a predio ubicado en ubicado en la Avenida Othón P. Blanco, número 67, entre las calles Cozumel y Josefa Ortiz de Domínguez, de la ciudad de Chetumal, Othón P. Blanco, Quintana Roo.
- c) Que se agregan al presente **CONVENIO** como **Anexo V**, el referido decreto legislativo número 275, por el que se reforman diversos artículos de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo, expedido con fecha 27 de julio del año 2015, fecha en la que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y su identificación oficial con fotografía.

- d) Continúa manifestando dicho Representante, que desea ocupar **LAS BODEGAS** en carácter de depositario, en los términos y condiciones establecidos en el presente **CONVENIO**, habiendo previamente a la celebración del presente documento legal, inspeccionado físicamente **LAS BODEGAS**, aceptando que se encuentran en perfectas condiciones de edificación y de uso.
- e) Reconoce que **LAS BODEGAS** cuenta con todas las especificaciones que se describen en el documento adjunto como anexo denominado **INVENTARIO**.
- f) Aceptar plenamente que el propietario de los inmuebles materia de este convenio es el Señor **VÍCTOR ELÍAS DOGRE MUÑOZ**, por lo que no reconoce más titular de propiedad y posesión que el que tiene la persona señalada anteriormente.

### III.- DECLARAN AMBAS PARTES:

- a) Que ambas se reconocen mutua y recíprocamente la personalidad con la que comparecen a la celebración del presente **CONVENIO**.
- b) Que están de acuerdo en asumir los derechos y obligaciones que deriven de los términos y condiciones previstos en el presente **CONVENIO**.
- c) Estipulan y reconocen que los **ANEXOS ENUMERADOS** son parte integrante del presente **CONVENIO**, mismos que deberán interpretarse y concluirse de acuerdo con la información contenida en cada uno de ellos.
- d) Que su voluntad se encuentra libre de error, dolo, violencia o cualquier otro vicio del consentimiento.
- e) Asimismo, manifiestan **LAS PARTES** contratantes que, sobre el contenido y alcance de la **LEY FEDERAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO**, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de Mayo de 2009, conocen su contenido y, están plenamente enterados de su alcance legal.
- f) Que, con el fin de prevenir una controversia futura derivada de la ocupación de **LAS BODEGAS**, celebran un **CONVENIO TRANSACCIONAL DE OCUPACIÓN, DESOCUPACIÓN Y ENTREGA**, y reconocen en este acto, que el inmueble materia de este instrumento y sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de conservación, por tener mantenimiento general reciente y haber sido revisadas por **LAS PARTES** previo a la ocupación y, que a partir de la firma del presente convenio, **EL INSTITUTO OCUPANTE** las ocupará y usará sin título legal alguno que los justifique, y que para evitarse una controversia con motivo del hecho antes mencionado, está plenamente conforme en celebrar con **EL PROPIETARIO**, el presente Convenio Transaccional en los términos y condiciones que más adelante se establecen con sujeción a lo dispuesto por los Artículos 135, 152, 180, 221, 229 y 230 del Código Civil Vigente en el Estado de Quintana Roo.

## CLAUSULAS

### **PRIMERA. - OBJETO:**

**EL PROPIETARIO** entrega el uso y goce temporal de **LAS BODEGAS** a **EL INSTITUTO OCUPANTE**, y esta lo recibe bajo dicho concepto y a su entera satisfacción, y por dicho concepto pagará a **EL PROPIETARIO** una contraprestación, de conformidad a los términos y condiciones pactados en el presente **CONVENIO**.

### **SEGUNDA. - VIGENCIA:**

La vigencia del presente **CONVENIO** será forzosa para ambas partes por el término de **12 MESES** contados a partir del día **1** (uno) de **ENERO** de **2020** (dos mil veinte), fecha en que se entrega la ocupación de **LAS BODEGAS** materia del presente **CONVENIO**, de manera que, concluirá sin derecho a prórroga alguna el día **31** (treinta y uno) de **DICIEMBRE** de **2020** (dos mil veinte). En el caso de querer **PRÓRROGAR** el presente instrumento por parte de **EL INSTITUTO OCUPANTE**, este deberá de notificarlo a **EL PROPIETARIO** por escrito, en el término anticipado de un mes al vencimiento de este **CONVENIO**; por lo que **EL INSTITUTO OCUPANTE** deberá estar al corriente del pago de la contraprestación. De dicha prórroga se deberá suscribir un nuevo convenio.

El plazo del presente instrumento legal podrá ser ampliado de mutuo acuerdo por las partes contratantes, lo que deberá constar expresamente y por escrito.

### **TERCERA. - DESOCUPACIÓN Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:**

Al término del plazo del presente **CONVENIO**, **EL INSTITUTO OCUPANTE** deberá desocupar y devolver a **EL PROPIETARIO LAS BODEGAS**, incluyendo el finiquito de los servicios de este, precisamente el día **31** (treinta y uno) de **DICIEMBRE** de **2020** (dos mil veinte), sin necesidad de previa notificación o requerimiento judicial por parte de **EL PROPIETARIO**, y en las mismas buenas condiciones en la que le fue entregado a **EL INSTITUTO OCUPANTE, LAS BODEGAS**.

En caso de que **EL INSTITUTO OCUPANTE** no devolviera **LAS BODEGAS** en la fecha correspondiente, deberá pagar a **EL PROPIETARIO** por concepto de pena convencional por su incumplimiento, el equivalente a **100%** (CIEN POR CIENTO) DEL MONTO DEL VALOR DE LA ÚLTIMA CONTRAPRESTACIÓN MENSUAL que resulte obligada a pagar en aquella fecha por cada mes transcurrido y/o por fracción de mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que **EL INSTITUTO OCUPANTE** debió desocupar y entregar **LAS BODEGAS**. Dicha pena se calculará por todo el tiempo que dure la mora en la entrega de **LAS BODEGAS**, en el entendido de que **EL PROPIETARIO** no podrá negarse a recibir de **EL INSTITUTO OCUPANTE LAS BODEGAS** sin justificación alguna. El cobro y pago de tal pena, es en adición a la contraprestación mensual y a la pena convencional ahora acordada.

Lo antes acordado **NO** significa en forma alguna prórroga o novación del **CONVENIO**, o consentimiento con la no devolución de **LAS BODEGAS**.

Asimismo, **EL INSTITUTO OCUPANTE** se obliga desde este momento a sacar en paz y a salvo a **EL PROPIETARIO** de todo tipo de quejas, daños o contingencias derivados de actos u omisiones tanto de **EL INSTITUTO OCUPANTE**, de sus empleados, agentes, o terceros que pudieran surgir durante

la vigencia del presente **CONVENIO**, por la ocupación que **EL INSTITUTO OCUPANTE** haga del mismo.

#### **CUARTA. - DESTINO:**

**LAS BODEGAS** objeto de este convenio, serán destinadas por **EL INSTITUTO OCUPANTE** exclusivamente como: **ALMACENAMIENTO Y GUARDA DE ARCHIVO MUERTO Y DOCUMENTOS.**

**EL INSTITUTO OCUPANTE** llevará a cabo por su cuenta y riesgo, el acondicionamiento y la decoración de este en caso de que así lo desee, con previa solicitud de autorización por escrito de **EL PROPIETARIO**, absteniéndose en todo caso de alterar la estructura actual de **LAS BODEGAS**, sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, así como el uso, salvo pacto en contrario que se haga constar por escrito mediante la firma de ambas partes contratantes.

Ambas partes están de acuerdo en que el incumplimiento por parte de **EL INSTITUTO OCUPANTE** a lo pactado en la presente cláusula, será motivo de ejecución anticipada del presente **CONVENIO**, independientemente de que se hagan efectivas las penas convencionales y garantías pactadas en el mismo.

#### **QUINTA. - ENTREGA DEL INMUEBLE:**

Ambas partes están de acuerdo en que **EL PROPIETARIO** entregará **LAS BODEGAS** en calidad de depósito a **EL INSTITUTO OCUPANTE** el día **1** (uno) de **ENERO** de **2020** (dos mil veinte).

#### **SEXTA. - DE LA CONTRAPRESTACION Y SU PAGO:**

**EL INSTITUTO OCUPANTE** se obliga a pagar a **EL PROPIETARIO**, por concepto de contraprestación mensual por el uso y goce de los inmuebles materia de este **CONVENIO**, la cantidad **\$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS, 00/100, MONEDA NACIONAL)** durante el periodo comprendido entre el **1** (uno) de **ENERO** de **2020** (dos mil veinte), al día **31** (treinta y uno) de **DICIEMBRE** de **2020** (dos mil veinte).

Las partes contratantes convienen que la Contraprestación estipulada en la presente cláusula, comenzará a generarse a partir de la fecha de entrega física de **LAS BODEGAS** y, deberá pagar **EL INSTITUTO OCUPANTE** mensualmente los días **1** (uno) de cada mes, en la cuenta de banco propiedad de **EL PROPIETARIO** por transferencia interbancaria que realice con motivo del pago referido en el párrafo inmediato anterior, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, sirviendo la transferencia bancaria a la cuenta de **EL PROPIETARIO**, como el recibo más eficaz que en derecho proceda sobre dicha contraprestación. Asimismo, en el supuesto de que **EL INSTITUTO OCUPANTE** no realice el pago mensual en el término estipulado, **EL PROPIETARIO** podrá ejercer, lo acordado en la cláusula décimo octava de este convenio transaccional.

El monto de la contraprestación pactada en el presente instrumento legal podrá ser ampliado de mutuo acuerdo por las partes contratantes, lo que deberá constar expresamente y por escrito.

#### **SÉPTIMA. - OBLIGACIONES:**

A partir de la fecha de firma de este convenio, **EL INSTITUTO OCUPANTE** se obliga a lo siguiente:



- Será a su cargo y por cuenta exclusiva todos los gastos que se originen por las obras de acondicionamiento y servicios de los inmuebles en los que se encuentran adheridas **LAS BODEGAS**.
- Durante la vigencia del presente **CONVENIO**, requerirá del consentimiento previo y por escrito de **EL PROPIETARIO** para realizar cualquier tipo de obra en **LAS BODEGAS**, tanto internas como externas.
- Toda mejora que hiciere con autorización de **EL PROPIETARIO** quedará a beneficio de este para al término de este **CONVENIO**, sin ninguna obligación de pago, devolución o contraprestación por parte de **EL PROPIETARIO** por tal motivo; o bien, a elección de este último; tales mejoras y todo acondicionamiento deberán ser retirados, en su caso por **EL INSTITUTO OCUPANTE**, siempre y cuando éstos no se consideren de acuerdo con la legislación, adheridos al inmueble raíz materia de este documento y formen parte de este.
- A no introducir sustancias a **LAS BODEGAS** que puedan causar daño o contaminar el inmueble y **LAS BODEGAS**.
- A no ceder, traspasar, gravar o subarrendar la totalidad o parte del uso y goce otorgado, ni podrá, bajo ninguna forma, medio o manera, ceder su posición contractual a favor de un tercero, sea persona física o moral o, comerciar con **LAS BODEGAS**.
- A no introducir a los bienes inmuebles motivo de este convenio, sustancias tóxicas, explosivas, corrosivas, deletéreas, inflamables o peligrosas, siendo el único responsable de todos los daños y perjuicios que por su culpa o negligencia se ocasionen en el mismo. En los mismos términos, será responsable del incendio ocasionado a **LAS BODEGAS**, durante la vigencia de este instrumento jurídico.
- A no desamparar o desproteger el uso o goce pacífico de **LAS BODEGAS**, obligándose a responder de los daños y perjuicios que sufra **EL PROPIETARIO** por los defectos de los bienes inmuebles y sus instalaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2687 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
- A no destinar el predio objeto de este Convenio Transaccional, a un fin distinto del establecido en este documento, sin consentimiento expreso y por escrito de **EL PROPIETARIO**.
- De ninguna manera y en ninguna circunstancia podrá dejar de pagar la contraprestación pactada por más de **2 (DOS) MESES**.
- A pagar oportunamente los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, teléfono, gas, internet, y demás servicios que llegará a contar **LAS BODEGAS** que deberá pagar de su peculio.
- A cubrir puntualmente los gastos que generen la reparación y mantenimiento de las instalaciones con las que **LAS BODEGAS** cuenta o llegará a contar, sin derecho a exigir reembolso alguno.
- Está obligada también, a dar aviso o notificación fehacientemente a **EL PROPIETARIO** de cualquier demanda, reclamación, sanción, multa o revisión, ya sea por parte de alguna autoridad federal, estatal o municipal, sea administrativas, judicial o jurisdiccional, o bien, de cualesquier tercero, ya sea en contra de **EL PROPIETARIO** o de **EL INSTITUTO OCUPANTE**, relacionada en cualquier forma con los inmuebles materia del presente documento, dentro del día hábil siguiente a aquél en que tenga conocimiento de lo anterior, quedando obligada en todo caso al pago de los daños y perjuicios que se causen a **EL PROPIETARIO** por la falta oportuna del aviso.
- Está obligada a dar aviso o notificación fehacientemente a **EL PROPIETARIO**, de manera inmediata y tan pronto como tenga conocimiento, respecto de cualquier daño, menoscabo o destrucción de los inmuebles en cuestión y de sus instalaciones, y demás bienes relacionados



con **LAS BODEGAS** materia del presente documento, ya sea que el daño sea estructural o no, independientemente de la causa que hubiere originado dichos daños.

- A no permitir que dentro **LAS BODEGAS** se realicen actos contrarios a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres, actos que afecten la paz, estabilidad, seguridad o salubridad, así como evitar que se incurra en omisiones que produzcan los mismos resultados, ni mucho menos subarrendar u ofrecer en renta el inmueble materia de este documento legal, ocupación o estadía, en ningún medio electrónico o página de internet, a favor de ningún tercero que no tengan la calidad expresada en el presente convenio transaccional.
- A cumplir con las medidas preventivas y de seguridad que prevén las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones que al efecto dicten las autoridades.
- A no contravenir lo dispuesto y acordado en las cláusulas del presente contrato.
- En ninguna circunstancia, retener la contraprestación, en ningún caso, ni bajo ningún título.

Ambas partes convienen en que **EL PROPIETARIO** podrá pedir la ejecución anticipada del presente convenio y por consiguiente el lanzamiento anticipado de **EL INSTITUTO OCUPANTE**, si incurre en alguna de las prohibiciones expresas y obligaciones a que hace referencia la presente cláusula.

#### **OCTAVA. - ACTOS DE TERCEROS:**

En caso de que **LAS BODEGAS** sufrieran algún daño con motivo de la ocupación de **EL INSTITUTO OCUPANTE**, de sus empleados, personas ajenas a este, o terceros o, en caso de que **EL PROPIETARIO** se viera afectado por algún conflicto judicial o extrajudicial con respecto de **LAS BODEGAS, EL INSTITUTO OCUPANTE** responderá de los daños y perjuicios que con tal motivo se causaren a **EL PROPIETARIO**.

#### **NOVENA. – MANTENIMIENTO:**

Serán únicamente por cuenta de **EL PROPIETARIO** aquellas obras de mantenimiento y reparación que se requieran debido a daños sufridos en la cimentación, techo y los elementos estructurales de la edificación, siempre y cuando tales daños no hubieran tenido su causa en actos u omisiones de **EL INSTITUTO OCUPANTE**.

#### **DÉCIMA.-RENUNCIA DEL DERECHO DEL TANTO:**

**EL INSTITUTO OCUPANTE** al momento de la firma del presente convenio transaccional de ocupación, desocupación y entrega, renuncia a su derecho del tanto que establece el Código Civil Vigente en el Estado De Quintana Roo.

#### **DÉCIMA PRIMERA. - DEPOSITARIA:**

**EL INSTITUTO OCUPANTE** recibirá **EL INMUEBLE** en calidad de depositario, de conformidad con lo señalado en el artículo 2774 del Código Civil vigente para el Estado de Quintana Roo, que a la letra dice:

“**Artículo 2774.** El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga a custodiar el bien, mueble o inmueble, que el depositante le confía, y a restituirlo cuando éste se lo pida”.

**EL PROPIETARIO** se reserva la posesión originaria y los demás derechos inherentes a LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTE DOCUMENTO LEGAL.

En caso de rescisión del presente convenio transaccional, **EL INSTITUTO OCUPANTE** devolverá de inmediato **LAS BODEGAS** a **EL PROPIETARIO** cuando este así se lo requiera, con las mejoras que hubiere efectuado y sin derecho a indemnización de ninguna especie, sujetándose a lo dispuesto en el artículo 2780 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, mismo que a la letra dice:

“**Artículo 2780.** El depositario está obligado:

- I. A conservar el bien objeto del depósito, según lo reciba;
- II. A devolverlo cuando el depositante se lo pida, aunque al constituirse el depósito se hubiere fijado plazo y éste no hubiere llegado;
- III. A responder de los menoscabos, daños y perjuicios que el bien depositado sufre por su malicia o negligencia; y
- IV. A dar el aviso a que se refiere el artículo que sigue.

Asimismo, **EL INSTITUTO OCUPANTE** en su carácter de depositario se obliga a resguardar **LAS BODEGAS**, renunciando de manera expresa a la retribución que por esta calidad pudiera exigir a **EL PROPIETARIO**, en concordancia a lo dispuesto en el artículo 2775 del Código Civil vigente para el Estado de Quintana Roo, mismo que a la letra dice:

“**Artículo 2775.** Salvo pacto en contrario, el depositario tiene derecho a exigir retribución por el depósito, la cual se arreglará a los términos del contrato y, en su defecto, a la costumbre del lugar en que constituya el depósito”.

#### **DÉCIMA SEGUNDA. - INSPECCION DE LAS BODEGAS:**

**EL PROPIETARIO** está facultado para inspeccionar **LAS BODEGAS**, por sí, representante legal y/o, quien legalmente designe para dicho fin, únicamente en caso de contingencia ambiental, huracanes, fuego, temblores o terremotos, alborotos populares o vandalismo, y/o, en caso de reporte de mal uso de los inmuebles objeto del presente contrato

#### **DÉCIMA TERCERA. - DEPOSITO EN GARANTÍA:**

**EL INSTITUTO OCUPANTE** se obliga a constituir en el acto en que se firme este **CONVENIO**, un depósito en garantía por el equivalente a la cantidad de **\$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS, 00/100, MONEDA NACIONAL)**, a fin de garantizar, enunciativamente pero no limitativamente, los siguientes conceptos:

- a) El pago de cualquier obligación insoluble a su cargo, derivada de este **CONVENIO**;
- b) El pago de cualquier reparación que requieran **LAS BODEGAS** por desperfectos causados por él, su personal, empleados, contratistas, o visitantes o tercero ajenos; y/o
- c) El pago de cualquier servicio que haya dejado de cubrir al término del **CONVENIO** a la entrega de **LAS BODEGAS**, tales como servicio telefónico, energía eléctrica, gas, consumo de agua y otros que hubieran sido contratados o adheridos por **EL INSTITUTO OCUPANTE**, durante la vigencia del presente convenio.

**LA OCUPANTE** contará con un plazo de 30 días hábiles a partir de la terminación del presente **CONVENIO** para entregar a **LA PROPIETARIA** la documentación que sea evidencia de que no se adeuda cantidad alguna por ninguno de estos conceptos. Si al fenecer dicho plazo no lo hubiera hecho, **EL PROPIETARIO** estará facultado para retener el depósito mientras **LA OCUPANTE** no

acredite haber dado cumplimiento, y en su caso aplicado conforme a lo acordado por las partes firmantes.

#### **DÉCIMA CUARTA. – TRANSFERENCIA DE DERECHOS:**

Ambas partes están de acuerdo, en que **EL INSTITUTO OCUPANTE** no podrá subarrendar en todo o en parte, o ceder bajo ningún título sus derechos y obligaciones, ni su posición contractual consignados en el presente **CONVENIO**.

#### **DÉCIMA QUINTA. - CAUSAS DE EJECUCIÓN ANTICIPADA:**

Ambas partes están de acuerdo en que para el caso de que **EL INSTITUTO OCUPANTE** no cumpla cualquiera de las obligaciones y prohibiciones expresas que asume en este **CONVENIO**, **EL PROPIETARIO** tendrá el derecho de dar por terminado el presente instrumento legal, obligándose **EL INSTITUTO OCUPANTE** a devolver **LAS BODEGAS** dentro de un término que no excederá de 5 DÍAS NATURALES siguientes a la notificación que por escrito le haga **EL PROPIETARIO**, sin que para ello se requiera declaración judicial.

Enunciativa pero no limitativa, serán causas de rescisión anticipada las siguientes:

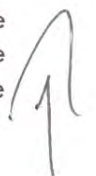
- a) Que **EL INSTITUTO OCUPANTE** deje de pagar dos mensualidades de la contraprestación.
- b) Que **EL INSTITUTO OCUPANTE** subarriende o, en cualquier forma, ceda a terceros el uso o goce de todo o parte, física o legalmente de **LAS BODEGAS**.
- c) En caso de que le sean embargados o se tome posesión de sus bienes o derechos por parte de terceros.
- d) Si **EL INSTITUTO OCUPANTE** llegase a realizar o incurrir en actividad prohibida por las Leyes Mexicanas y las del Estado en los inmuebles motivo de este convenio transaccional y sus instalaciones, que pudieren generar algún tipo de responsabilidad civil, penal, administrativo o fiscal, las cuales además, serán únicamente para la **EL INSTITUTO OCUPANTE**, por lo que **EL PROPIETARIO** queda eximido de cualquier tipo de responsabilidad que se pueda generar por el mal uso o destino de **LAS BODEGAS**, motivo por el cual se dará inmediatamente por terminado el presente convenio.

#### **DÉCIMA SEXTA. - CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:**

Ninguna de las partes será responsable de cualquier retraso o incumplimiento de este **CONVENIO** que resulte directa o indirectamente en un caso fortuito o de fuerza mayor.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA. - RELACIONES LABORALES:**

**EL PROPIETARIO y EL INSTITUTO OCUPANTE** serán las únicas responsables respecto del personal que ocupen a su servicio y estará a su exclusivo cargo cumplir con las obligaciones que como patrones les imponen la Ley Federal del Trabajo, la Ley del Seguro Social y todas aquellas que sean aplicables en materia de seguridad social, así como de aquellas obligaciones que adquieran por **CONVENIO**, por lo cual se obligan a defender y sacar en paz y a salvo a su contraparte de cualquier controversia que el personal de cada una de ellas intentara en su contra o en contra de su contraparte, sus funcionarios o accionistas, obligándose además a pagar todos los gastos que



se causaren por este concepto, incluidos indemnizaciones, liquidaciones, compensaciones, gratificaciones, honorarios profesionales, etc., o en su caso, a reembolsar a su contraparte todos los gastos que tuviera que erogar por este motivo.

#### **DÉCIMA OCTAVA. - MODIFICACIONES:**

El presente es un convenio total entre las partes y cualquier modificación al mismo, deberá constar por escrito para que surta sus efectos entre ambas.

#### **DÉCIMA NOVENA. – ENCABEZADOS:**

Los encabezados contenidos en el presente convenio se han insertado solo con fines de conveniencia, y de ninguna manera definirán, limitarán o extenderán el alcance del presente convenio o de cualquiera de sus estipulaciones.

**VIGÉSIMA.** - Los gastos, impuestos y honorarios que se causen por este **CONVENIO**, así como todos aquellos que se generen por motivo de la modificación o cancelación del presente instrumento, serán por cuenta exclusiva de **EL PROPIETARIO**.

#### **VIGÉSIMA PRIMERA. – JURISDICCION:**

Ambas partes convienen expresamente en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales con residencia en la ciudad de CHETUMAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P BLANCO, ESTADO DE QUINTANA ROO, para cualquier controversia que pudiera suscitarse en relación con la interpretación y cumplimiento de lo pactado en este **CONVENIO**, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o con motivo de la ubicación de sus bienes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - CLAUSULA TRANSACCIONAL:** El presente convenio transaccional podrá ser ratificado ante el Notario Público que designe **EL PROPIETARIO** y/o, ante la Autoridad Judicial competente de la materia, pudiendo a elección de **EL PROPIETARIO**, optar por realizar cualquiera de las anteriores, o incluso ambas, a fin de que sea homologado y elevado a la categoría de Sentencia Ejecutoria por Juez competente, en base a la solicitud que por escrito realicen conjuntamente las partes contratantes, a fin de evitar y prevenir futuras controversias, en los términos de lo dispuesto por los artículos 3134, 3141, 3149, 3150, así como demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado de Quintana Roo.

Por tal motivo, los comparecientes, de común acuerdo, establecen:

1. Que en caso de que existiere la necesidad de ejecutar el presente convenio, la parte ocupante se obliga a pagar todos los gastos y costas que se generen con motivo de la misma.
2. Que, para evitar daños posteriores, en forma libre y voluntaria, acuerdan dar a este documento la calidad de **ACUERDO TRANSACCIONAL DEFINITIVO E IRREVERSIBLE**, al tenor de las disposiciones del Código Civil del Estado de Quintana Roo, otorgándole a este la misma eficacia y validez de la cosa juzgada, por lo que, desde el momento de su firma se obligan las partes contratantes a estar y pasar por él, en los términos consignados en el citado artículo 3134 del ordenamiento legal antes invocado.

### DOCUMENTOS ANEXOS:

A. Escritura Pública número 8,551, Volumen Sexagésimo Octavo, Tomo D, de fecha 9 de noviembre de 2005, otorgada ante la fe del Licenciado Rene Martín García Tamayo, Notario Público Suplente número 23 en el estado de Quintana Roo e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, en fecha 27 de junio de 2006, en el folio electrónico número 51947. **Anexo I.**

B.- Escritura Pública número 14,098, Volumen 202, Tomo B, de fecha 6 de julio de 2006, otorgada ante la de del Licenciado Fernando Agustín Cuevas Pérez, Notario Público Titular número 8 en el Estado de Quintana Roo e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, en fecha 22 de septiembre de 2006, en el Folio Electrónico 73513. **Anexo II.**

C. Plano descriptivo de **LAS BODEGAS. Anexo III.**

D. Identificación Oficial con Fotografía del Señor ELÍAS VÍCTOR DOGRE MUÑOZ. **Anexo IV.**

E. Decreto legislativo número 275, por el que se reforman diversos artículos de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo, expedido con fecha 27 de julio del año 2015, fecha en la que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo e identificación oficial con fotografía del Señor JOSÉ ORLANDO ESPINOSA RODRÍGUEZ. **Anexo V.**

F.- Anexo denominado **INVENTARIO. Anexo VI.**

### **F I R M A S**


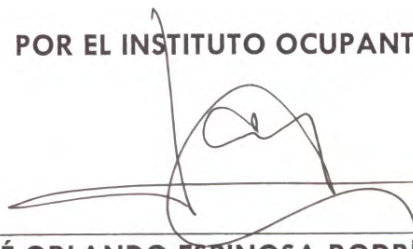
PARA LA DEBIDA CONSTANCIA DE QUE ES LA CLARA EXPRESIÓN DE SU LIBRE VOLUNTAD Y LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO E IMPUESTAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGALES, LAS PARTES CONTRATANTES LO FIRMAN DE COMÚN ACUERDO POR DUPLICADO, LIBRES DE TODO VICIO DEL CONSENTIMIENTO, MANIFESTANDO QUE NO HA MEDIADO DOLO, ERROR, VIOLENCIA, NI MALA FE, POR LO QUE REITERAN SU ABSOLUTA VOLUNTAD DE SUSCRIBIRLO; POR LO QUE, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 3150 DEL CÓDIGO



CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EN VIGOR, LA PRESENTE TRANSACCIÓN DEBE DE INTERPRETARSE ESTRICTAMENTE Y ESTARSE A SUS DECLARACIONES DE MANERA INDIVISIBLE.

**LUGAR Y FECHA**

EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO, ESTADO DE QUINTANA ROO, MÉXICO; AL DÍA **UNO** DEL MES DE **ENERO** DEL AÑO **2020**.

<p><b>POR EL PROPIETARIO</b></p>  <p><b>VÍCTOR ELÍAS DOGRE MUÑOZ</b></p>	<p><b>POR EL INSTITUTO OCUPANTE</b></p>  <p><b>JOSÉ ORLANDO ESPINOSA RODRÍGUEZ,</b> COMISIONADO PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.</p>
--	---