



**MORELOS**  
2018 - 2024

Convenio que con la finalidad de generar certeza jurídica, paz y armonía, respecto del bien inmueble identificado como lote sin número, manzana 3, tercera sección, zona denominada "club náutico", celebran "el Fideicomiso", "los representantes de los Ejidos" y "la Asociación"; de fecha veintisiete de diciembre del 2019

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.  
Dirección General de Legislación.  
Subdirección de Jurisprudencia.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA  
JURÍDICA**

**CONVENIO QUE CON LA FINALIDAD DE GENERAR CERTEZA JURÍDICA, PAZ Y ARMONÍA, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE SIN NÚMERO, MANZANA 3, TERCERA SECCIÓN, ZONA DENOMINADA "CLUB NÁUTICO", CELEBRAN "EL FIDEICOMISO", "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS" Y "LA ASOCIACIÓN"; DE FECHA VEINTISIETE DE DICIEMBRE DEL 2019**

**OBSERVACIONES GENERALES.-**

Aprobación	2019/12/27
Publicación	2021/06/30
Vigencia	2020/01/01
Término de Vigencia	2024/09/30
Expidió	Fideicomiso Lago de Tequesquitengo (FILATEQ)
Periódico Oficial	5958 "Tierra y Libertad"



Al margen superior un escudo del estado de Morelos que dice: "TIERRA Y LIBERTAD".- LA TIERRA VOLVERÁ A QUIENES LA TRABAJAN CON SUS MANOS.- MORELOS.- 2018-2024, y un logotipo que dice: MORELOS ANFITRIÓN DEL MUNDO.- Gobierno del Estado.- 2018-2024.

CONVENIO QUE CON LA FINALIDAD DE GENERAR CERTEZA JURÍDICA, PAZ Y ARMONÍA, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO, LOTE SIN NÚMERO, MANZANA 3, TERCERA SECCIÓN, ZONA DENOMINADA "CLUB NÁUTICO", UBICADO EN LOS TERRENOS QUE CIRCUNDAN EL LAGO DE TEQUESQUITENGO, EN EL MUNICIPIO DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS, CELEBRAN POR UNA PARTE, EL FIDEICOMISO LAGO DE TEQUESQUITENGO, REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL, EL C.P. JOSÉ MANUEL ANTONIO VILLARREAL GASCA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL FIDEICOMISO"; POR OTRA PARTE, LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS DE: XOXOCOTLA, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE ANTE "EL FIDEICOMISO", C. HERMILO CARMEN RODRÍGUEZ; DEL EJIDO DE SAN JOSÉ VISTA HERMOSA, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE ANTE "EL FIDEICOMISO", C. EUSTAQUIO VELÁZQUEZ ESPINOSA; DEL EJIDO DE TEQUESQUITENGO, A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES ANTE "EL FIDEICOMISO", C.C. RAYMUNDA PALACIOS ARCOS Y MARTÍN DOMÍNGUEZ BAZA; Y DEL EJIDO DE TEHUIXTLA, A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES ANTE "EL FIDEICOMISO", C.C. CRESCENCIO ISIDRO CAMPOS PINEDA Y GERMÁN REZA SÁNCHEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS"; Y POR OTRA PARTE, LA ASOCIACIÓN CIVIL DENOMINADA "PRESTADORES DE SERVICIOS TURÍSTICOS CLUB NÁUTICO" A.C., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU PRESIDENTE, EL C. JAVIER BAHENA SALGADO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA ASOCIACIÓN", AL TENOR DE LOS SIGUIENTES CAPÍTULOS, DE ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## ANTECEDENTES

### DE LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO



I. Por Decreto Presidencial de fecha 07 de enero de 1942, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de febrero de ese mismo año, se expropiaron en favor de la Nación 505-00-00 hectáreas de los terrenos que circundan la laguna de Tequesquitengo a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla y Tequesquitengo, pertenecientes a los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, Morelos, ordenándose en el mismo la enajenación de la zona expropiada a la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima, a cambio de las prestaciones a que quedaba obligada en el propio decreto, estableciéndose que los terrenos expropiados serían destinados a la creación de un centro turístico; enajenación a título oneroso que quedó registrada en la escritura pública número 1,493 pasada ante la fe del Notario Público 49 de la Ciudad de México, Distrito Federal.

II. En el año de 1963, debido a que la empresa Terrenos y Turismo, Sociedad Anónima; no cumplió con las obligaciones que el decreto del 07 de enero de 1942, le impuso los ejidatarios afectados por la expropiación acudieron al amparo de la justicia federal obteniendo la protección de la justicia de la unión, ejecutoria que dejó sin efectos la escritura pública número 1,493 aludida y nulificó su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

III. El 21 de enero de 1975, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto Presidencial que ordenó que las 505-00-00 hectáreas expropiadas en el año de 1942, a los ejidos de Tehuixtla, San José Vista Hermosa, Xoxocotla y Tequesquitengo, de los municipios de Jojutla y Puente de Ixtla, pasaran a ser propiedad del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), y a su vez en el artículo tercero del mencionado decreto determinó la constitución de un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio cuyo principal patrimonio serían las 505-00-00 hectáreas expropiadas, quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, con fecha 23 de enero de 1975, en el Tomo CXXIV, Volumen II, a fojas 475, bajo la partida número 255, Serie "A", Sección Primera.

IV. El 30 de enero de 1975 se celebró el Contrato de Fideicomiso irrevocable traslativo de dominio entre el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario, Nacional Financiera, Sociedad Anónima (actualmente Sociedad Nacional de Crédito), como institución fiduciaria y



los ejidos afectados por la expropiación como fideicomisarios, mismo que fue protocolizado ante la fe del licenciado Heriberto Román Talavera, Notario Público 62 del Distrito Federal, en la escritura número 115, de fecha 24 de marzo de 1976. V. En términos del contrato, los fines de "EL FIDEICOMISO" consisten en la promoción del desarrollo turístico del Lago de Tequesquitengo, el fraccionamiento y venta de lotes urbanizados, así como la constitución de empresas turísticas ejidales, promoviendo para los poseedores de buena fe la regularización de la tenencia de la tierra en dicha zona.

VI. El 19 de diciembre de 1990, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el decreto mediante el cual el ejecutivo federal autoriza la transferencia de los derechos y obligaciones que tenía el Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FIFONAFE), en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, en favor del Gobierno del Estado de Morelos.

**ANTECEDENTES INMEDIATOS DE LA OCUPACIÓN DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO, LOTE SIN NÚMERO, MANZANA 3, TERCERA SECCIÓN, ZONA DENOMINADA "CLUB NÁUTICO", UBICADO EN LOS TERRENOS QUE CIRCUNDAN EL LAGO DE TEQUESQUITENGO, EN EL MUNICIPIO DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS.**

I.- Con fecha 17 de septiembre de 2018 (durante la Administración estatal anterior), el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a través de su anterior directora general, celebró un contrato con el señor Calixto Bahena López, para usar el bien inmueble materia del presente convenio, identificado como: lote sin número, manzana 3, Tercera Sección, zona denominada "CLUB NÁUTICO", ubicado en los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, en el municipio de Puente de Ixtla, Morelos.

En la cláusula única del citado contrato, se pactó la entrega al C. Calixto Bahena López, del bien inmueble, sin embargo no pudo entrar en posesión en razón de que terceras personas (prestadores de servicio de lanchas) se encontraban poseyéndolo; pero el contrato no fue formal y legalmente terminado.



II.- Con fecha 13 de febrero de 2019, tuvo verificativo la primera sesión ordinaria del Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, en donde, entre otros se aprobó el acuerdo CT 1° ORD 9-13/02/19, mediante el cual, se autorizó dar a los ejidos fideicomisarios de Tequesquitengo, Tehuixtla, San José Vista Hermosa y Xoxocotla, en comodato el lote conocido como "Club Náutico" (Botadero de lanchas), para que de manera calendarizada y en igualdad de períodos, los ejidos puedan generar una empresa turístico ejidal.

III.- El referido Acuerdo CT 1° ORD 9-13/02/19, no pudo ser ejecutado; esto derivado de que, por un lado, formalmente estaba vigente el contrato mencionado en el numeral I, de éste Capítulo; y por otro lado, como antes se narró, el predio materia del convenio está en posesión de terceras personas que prestan servicio de botadero de lanchas en el inmueble y que hoy son integrantes de "LA ASOCIACIÓN".

IV.- Para dar solución a la problemática relativa a la ocupación del predio materia del presente convenio, el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, a través de su director general, el C.P. JOSÉ MANUEL ANTONIO VILLARREAL GASCA, emprendió las siguientes tareas:

- a) Realizó ante el juzgado competente de Puente de Ixtla, Morelos, procedimiento no contencioso, notificando formal y legalmente la terminación del contrato de fecha 17 de septiembre de 2018 celebrado con el C. Calixto Bahena López. Incluso se celebró convenio entre las partes para confirmar su terminación.
- b) Entabló reuniones y pláticas con las personas que hoy representan "LA ASOCIACIÓN", quienes sin tener contrato, detentan actualmente de manera física el predio materia del presente convenio, prestando servicio de lanchas en la zona; esto con la intención de llegar a la mejor solución posible, de manera que, sin afectar el sustento de sus familias, ofrecieron cubrir alguna contraprestación por la ocupación del inmueble, evitando así cualquier tipo de violencia y juicios desgastantes para las partes.
- c) Asimismo entabló mesas de diálogo con "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS", llegando a la conclusión que, efectivamente, el camino de la negociación



y la paz representaba la mejor forma de solucionar el conflicto que prevalece por el predio materia del convenio que para el efecto se celebra.

V.- Con fecha 11 de diciembre de 2019, tuvo verificativo la sexta sesión ordinaria del Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, en donde, por Acuerdo CT. 6° ORD 8-11/12/19, se aprobó por unanimidad de votos, reformar el anteriormente referido Acuerdo CT 1 ORD 7-13/02/19, debiendo realizar el instrumento legal idóneo que otorgue certeza jurídica y paz, a las partes interesadas; motivo que da origen al presente convenio.

### DECLARACIONES

I.- DECLARA "FILATEQ" A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, QUE:

I.1 Es un organismo auxiliar del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos, que tiene a su cargo los asuntos que expresamente le encomienda el decreto del ejecutivo de la unión de fecha veinte de enero de 1975, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día veintiuno de ese mismo mes y año; el Contrato de Fideicomiso irrevocable traslativo de dominio denominado Lago de Tequesquitengo, de 31 de enero de 1975; el decreto del ejecutivo federal de fecha diecinueve de diciembre de 1990, mediante el cual se autoriza la transferencia de los derechos a favor del Gobierno del Estado de Morelos; sus respectivos convenios modificatorios; Estatuto Orgánico y las demás disposiciones legales aplicables.

I.2 Que el C.P. JOSÉ MANUEL ANTONIO VILLARREAL GASCA, en su carácter de director general del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, cuenta con las facultades necesarias para firmar el presente convenio en términos de lo establecido en los artículos 35 y 36 del Estatuto Orgánico del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, en relación con el nombramiento expedido a su favor por el C. Cuauhtémoc Blanco Bravo, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Morelos, con fecha 01 de octubre de 2018.

I.3 Que de conformidad con el artículo cuarto, del Decreto Presidencial, de fecha 20 de enero de 1975, así como la cláusula segunda del Contrato de Fideicomiso irrevocable traslativo de dominio denominado Lago de Tequesquitengo, de 31 de enero de 1975, dentro de los fines del fideicomiso, se encuentra el fraccionamiento



y la venta de lotes urbanizados, así como la constitución de empresas turísticas ejidales.

I.4 Que el predio materia del presente instrumento, identificado como, lote sin número, manzana 3, Tercera Sección, zona denominada "CLUB NÁUTICO", ubicado en los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, en el municipio de Puente de Ixtla, Morelos, es propiedad del patrimonio del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo.

I.5 Que por acuerdo CT 1° ORD 9-13/02/19, aprobado por el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, se autorizó a los Ejidos Fideicomisarios de Tequesquitengo, Tehuixtla, San José Vista Hermosa y Xoxocotla, dar en comodato el lote conocido como "Club Náutico" (Botadero de lanchas), para que de manera calendarizada y en igualdad de períodos, los ejidos puedan generar una empresa turístico ejidal; sin embargo este acuerdo no se pudo materializar por las razones expuestas en el capítulo de antecedentes del presente instrumento.

I.6 Que por Acuerdo CT. 6° ORD 8-11/12/19, del Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, se autorizó, el celebrar el presente instrumento jurídico con la finalidad de otorgar certeza jurídica y paz, a las partes interesadas.

I.7 Que para efectos del presente instrumento señala como domicilio el ubicado en: calle Rufino Tamayo #46, colonia Acapantzingo, en Cuernavaca, Morelos, C.P 62440.

#### DECLARAN "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS".

II.1 Que son representantes de sus respectivos ejidos ante el Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, personalidad que les fue otorgada legalmente mediante asamblea en sus ejidos correspondientes y que no les ha sido revocada.

II.2 Que es su intención celebrar el presente convenio, con la finalidad de que se les retribuya de manera económica, por el hecho de no ocupar físicamente el



inmueble materia del convenio, y del cual el Comité Técnico de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, aprobó otorgárselos en comodato.

II.3 Que para efectos del presente instrumento señalan como domicilio:

- El ejido de Tequesquitengo, ubicado en: avenida Renato Ornelas s/n, colonia Centro, Tequesquitengo, Morelos. C.P. 62915.
- El ejido de Tehuixtla, ubicado en: Av. Benito Juárez s/n Col. Centro, Tehuixtla, Morelos. C.P. 62910
- El ejido de San José Vista Hermosa, ubicado en: Emiliano Zapata s/n, colonia Centro, San José Vista Hermosa. C.P. 62670.
- El ejido de Xoxocotla, ubicado en: Av. Constituyentes s/n (entre las calles 20 de noviembre y 5 de mayo), colonia centro, Xoxocotla, Morelos. C.P. 62680.

•  
DECLARA "LA ASOCIACIÓN".

III.1 Que es una persona moral debidamente constituida conforme a las leyes mexicanas.

III.2 Declara "LA ASOCIACIÓN", que en este acto es representada por su presidente, el C. Javier Bahena Salgado, quien cuenta con las facultades para la celebración del presente instrumento; personalidad que acredita con la escritura pública número 9380, pasada ante la fe del Lic. Herminio Morales López, notario público número uno de Puente de Ixtla, Morelos.

III.3 Declara "LA ASOCIACIÓN", que se encuentra en transición de la protocolización, de la escritura de su nueva mesa directiva, en donde fungirá como nuevo presidente el C. Víctor Hugo Olmos Dávila, quien también firma de conformidad el presente instrumento, se obliga, en cuanto esté listo su nombramiento, a suscribir el documento legal idóneo que ratifique la voluntad, el cual será parte integrante del presente.



III.4 Declara "LA ASOCIACIÓN", que actualmente, parte de sus asociados, detentan la posesión del inmueble identificado como, lote sin número, manzana 3, Tercera Sección, zona denominada "CLUB NÁUTICO", ubicado en los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, en el municipio de Puente de Ixtla, Morelos, que es propiedad del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo; esto sin tener algún contrato de por medio, razón por la que, con la finalidad de regularizar esa posesión, están de acuerdo en hacer entrega del inmueble en este acto a "FILATEQ" y celebrar el presente convenio.

III.5 Por lo anterior, "LA ASOCIACIÓN" ofrece y está de acuerdo en retribuir económicamente a los Ejidos Fideicomisarios a través de "FILATEQ", por la posesión que actualmente detentan respecto del bien inmueble materia del presente convenio y del cual el Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, había otorgado en comodato a los ejidos fideicomisarios.

III.6 Que para efectos del presente instrumento señala como domicilio el ubicado en: Circuito del Lago s/n, esquina las Alas, Tequesquitengo, en Puente de Ixtla, Morelos. C.P. 62680.

#### DECLARAN LAS PARTES:

IV.1 Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que actúan en el presente instrumento.

IV.2 Que la personalidad con la que actúan en el presente convenio, a la fecha, no les ha sido revocada ni modificada, con la salvedad de lo expresado en la declaración III.3 del presente instrumento.

IV.3 Que son ciertos y les constan los antecedentes narrados en el presente instrumento.

IV.4 Están plenamente conscientes de las obligaciones que asumen con la firma del presente convenio, manifestando que no existe dolo, error, lesión, mala fe, o cualquier otro vicio que invalide su voluntad.



IV.5 Que se reconocen conjuntamente el esfuerzo que todos han realizado para llegar a un acuerdo, de tal manera que exista certeza jurídica, paz y armonía para "LAS PARTES", para los habitantes de la zona de Tequesquitengo y sus familias, y en general para el estado de Morelos, por lo que es su deseo firmar el presente convenio al tenor de las siguientes:

### **CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.- OBJETO.-** El presente convenio, tiene como finalidad, regular y dar certeza jurídica a "LAS PARTES" respecto del predio identificado como, lote sin número, manzana 3, Tercera Sección, zona denominada "CLUB NÁUTICO", ubicado en los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, en el municipio de Puente de Ixtla, Morelos, por lo que en este acto, "LA ASOCIACIÓN" hace entrega a "FILATEQ", de la posesión física del inmueble.

**SEGUNDA.- CUMPLIMIENTO DEL OBJETO.-** Para dar cumplimiento tanto al objeto del presente convenio como a uno de los fines del Fideicomiso, "EL FIDEICOMISO", con la anuencia de "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS" dará a "LA ASOCIACIÓN" a partir de que entre en vigor este convenio, el uso temporal, del inmueble identificado como, lote sin número, manzana 3, Tercera Sección, zona denominada "CLUB NÁUTICO", ubicado en los terrenos que circundan el Lago de Tequesquitengo, en el municipio de Puente de Ixtla, Morelos, para la creación de una empresa turístico ejidal.

**TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN.-** "LA ASOCIACIÓN" se obliga a pagar a "FILATEQ", como contraprestación por el uso del inmueble materia del convenio y por concepto de aportación para la creación de una empresa turístico ejidal, la cantidad de \$24,000.00 (Veinticuatro mil pesos 00/100 M.N.) de manera mensual, pagaderos los primeros cinco días de cada mes, y que será incrementada cada año, conforme a la inflación que publique el Banco de México.

El pago deberá realizarse en la cuenta número 9038105341, del Banco Citibanamex, a nombre del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, para que este a su vez, lo destine y entregue en partes iguales a los ejidos fideicomisarios en términos de las cláusulas siguientes.



**CUARTA.- GARANTÍA.-** Para garantizar el pago, "LA ASOCIACIÓN" a través de su representante, firmará pagarés por la cantidad de \$24,000.00 (Veinticuatro mil pesos 00/100 M.N.) cada uno, que ampara los pagos mensuales que habrán de realizarse como contraprestación por el uso del inmueble materia del presente convenio y que se irán devolviendo a "LA ASOCIACIÓN" en la medida que se vayan haciendo los pagos. Por lo que la falta de pago oportuno de tres o más mensualidades, hará procedente el cobro de los documentos mercantiles.

**QUINTA.- PENALIDAD POR FALTA DE PAGO OPORTUNO.-** En caso de que "LA ASOCIACIÓN" no realice el pago en favor de "FILATEQ", dentro del tiempo pactado en la cláusula Tercera de este instrumento; es decir, dentro de los primeros cinco días del mes correspondiente, deberá pagar, una penalidad equivalente por la cantidad de \$500.00 (Quinientos pesos 00/100 M.N.), por cada día que transcurra sin pagar, que serán adicionados al pago del mes corriente.

**SEXTA.- DESTINO DE LA CONTRAPRESTACIÓN.-** La cantidad que "FILATEQ" reciba por parte de "LA ASOCIACIÓN", como contraprestación, equivalente a \$24,000.00. (Veinticuatro mil pesos 00/100 M.N.) mensuales, será destinada y repartida por partes iguales, a los ejidos fideicomisarios de Tequesquitengo, Tehuixtla, San José Vista Hermosa y Xoxocotla; que les será depositada, a más tardar tres días después de que "FILATEQ" reciba el dinero, en las cuentas que cada ejido designe por medio de un escrito dirigido a "FILATEQ".

De igual manera, y en caso de que "FILATEQ" recibiera algún pago por concepto de pena por falta de pago oportuno, por conducto de "LA ASOCIACIÓN", dicho monto, será destinado para gastos de administración de "FILATEQ".

**SÉPTIMA.- RECIBOS.-** Una vez que "LA ASOCIACIÓN" realice el pago cada mes, deberá enviar a "FILATEQ", a su correo electrónico [filateq.uefa@gmail.com](mailto:filateq.uefa@gmail.com), el respectivo comprobante de pago.

A su vez, "FILATEQ", extenderá a "LA ASOCIACIÓN", el recibo correspondiente, el cual podrá ser recogido en las oficinas de "FILATEQ", o enviado a la cuenta de correo electrónico que para el efecto, por escrito señale "LA ASOCIACIÓN".



**OCTAVA.- DESTINO DEL INMUEBLE.-** "LA ASOCIACIÓN" se obliga a destinar el inmueble materia del presente contrato, en general, única y exclusivamente, como botadero de lanchas, quedando estrictamente prohibido su uso para fin distinto; esto, separando los fines particulares de las áreas comunes y locales comerciales que más adelante se detallarán.

En caso de incumplimiento por parte de "LA ASOCIACIÓN" a ésta cláusula, se dará por rescindido el presente instrumento jurídico.

**NOVENA.- CUMPLIMIENTO FORZOSO.-** "LA ASOCIACIÓN", deberá cumplir forzosamente con el pago mensual estipulado como contraprestación por el uso del inmueble; por lo tanto, por falta de pago de tres mensualidades, se dará por rescindido el presente convenio, debiendo hacer entrega del inmueble a "FILATEQ", y realizar el pago del monto que se adeude, más la cantidad de \$500.00 (Quinientos pesos 00/100 M.N.) par cada día que transcurra sin entregarse el inmueble.

**DÉCIMA.- MODIFICACIÓN AL INMUEBLE.-** "LA ASOCIACIÓN" no podrá sin consentimiento expreso de "FILATEQ", variar la forma del inmueble, comprometiéndose a entregarlo en buenas condiciones, cuando venza la vigencia del convenio. Para efectuar cualquier mejora, deberá obtener por escrito la autorización de "FILATEQ", ya que en caso contrario, todas aquellas que puedan aprovecharse quedarán en beneficio del inmueble, sin que exista la obligación de "FILATEQ" de cubrir el importe de las mismas.

**DÉCIMA PRIMERA.- PROHIBICIÓN DE TRANSFERIR EL USO DEL INMUEBLE.-** "LA ASOCIACIÓN", no podrá en forma alguna subarrendar, traspasar o ceder, total o parcialmente, el inmueble materia del presente convenio y/o sus derechos derivados de este, en favor de terceras personas.

**DÉCIMA SEGUNDA.- SERVICIOS.-** Los gastos por servicios de luz, agua, gas, telecable, internet, teléfono o algún otro que se generen en el inmueble, serán cubiertos por "LA ASOCIACIÓN", a partir de la fecha de inicio del presente convenio, por lo que se obliga a pagarlos puntualmente y a no dejar saldo alguno pendiente por dichos servicios para el caso de desocupación del inmueble.



**DÉCIMA TERCERA.- LOCALES.-** Asimismo "LAS PARTES" convienen, que en el inmueble materia del presente instrumento, se construirán cuatro locales para uso comercial, los cuales serán dispuestos, uno para cada uno de los ejidos fideicomisarios, Tequesquitengo, Tehuixtla, San José Vista Hermosa, y Xoxocotla.

**DÉCIMA CUARTA.- CONSTRUCCIÓN DE LOS LOCALES.-** "FILATEQ" se compromete a construir los locales comerciales referidos en la cláusula anterior, conforme a la regulación vigente, en un plazo que no deberá exceder de un año a partir del inicio de vigencia del presente convenio; por lo que una vez construidos les serán entregados a los "REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS", para destinarlos en los términos que en las siguientes cláusulas se detallan.

**DÉCIMA QUINTA.- DESTINO DE LOS LOCALES COMERCIALES.-** Una vez que "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS" reciban por parte de "FILATEQ" los locales comerciales, "LAS PARTES" convienen que, estos serán destinados para dárseles en arrendamiento a "LA ASOCIACIÓN".

**DÉCIMA SEXTA.- MONTO.-** El monto que se obliga a pagar "LA ASOCIACIÓN" por el uso de cada local comercial, y por concepto de aportación para la creación de empresas turístico ejidales, es por la cantidad de \$1,500.00 (Mil quinientos pesos 00/100 M.N.) de manera mensual, pagaderos los primeros cinco días de cada mes, y que será incrementada cada año, conforme a la inflación que publique el Banco de México. Por lo tanto, al ser cuatro los locales, pagará la cantidad mensual de \$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 M.N.), en los términos referidos anteriormente.

El pago deberá realizarse en la cuenta número 9038105341, del Banco Citibanamex, a nombre del Fideicomiso Lago de Tequesquitengo, para que este a su vez, lo destine y entregue en partes iguales a los ejidos fideicomisarios en términos de las cláusulas siguientes y en la inteligencia que la obligación de pago correrá a partir de que sean entregados los locales a "LA ASOCIACIÓN".

**DÉCIMA SÉPTIMA.- GARANTÍA.-** Para garantizar el pago, "LA ASOCIACIÓN" a través de su representante, firmará pagarés por la cantidad de \$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 M.N.) cada uno, que ampara los pagos mensuales que habrán de



realizarse como contraprestación por el uso de los locales comerciales materia del presente convenio y que se irán devolviendo a "LA ASOCIACIÓN" en la medida que se vayan haciendo los pagos. Por lo que la falta de pago oportuno de tres o más mensualidades, hará procedente el cobro de los documentos mercantiles.

**DÉCIMA OCTAVA.- PENALIDAD POR FALTA DE PAGO OPORTUNO.-** En caso de que "LA ASOCIACIÓN" no realice el pago en favor de "FILATEQ", dentro del tiempo pactado en la cláusula décima sexta de este instrumento; es decir, dentro de los primeros cinco días del mes correspondiente, deberá pagar a "FILATEQ", una penalidad equivalente por la cantidad de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.), por cada local, por cada día que transcurra sin pagar, que serán adicionados al pago del mes corriente.

**DÉCIMA NOVENA.- DESTINO DEL PAGO.-** La cantidad que "FILATEQ" reciba por parte de "LA ASOCIACIÓN", por el uso de los locales comerciales equivalente a \$6,000.00. (Seis mil pesos 00/100 M.N.) mensuales, será destinada y repartida por partes iguales, a los ejidos fideicomisarios de Tequesquitengo, Tehuixtla, San José Vista Hermosa y Xoxocotla; que les será depositada, a más tardar tres días después de que "FILATEQ" reciba el dinero, en las cuentas que cada ejido designe por medio de un escrito dirigido a "FILATEQ".

De igual manera, y en caso de que "FILATEQ" recibiera algún pago por concepto de pena por falta de pago oportuno, por conducto de "LA ASOCIACIÓN", dicho monto, será destinado para gastos de administración de "FILATEQ".

**VIGÉSIMA.- RECIBOS.-** Una vez que "LA ASOCIACIÓN" realice el pago cada mes por concepto del uso de los locales comerciales, deberá enviar a "FILATEQ", a su correo electrónico [filateq.uefa@gmail.com](mailto:filateq.uefa@gmail.com), el respectivo comprobante de pago.

A su vez, "FILATEQ", extenderá a "LA ASOCIACIÓN", el recibo correspondiente, el cual podrá ser recogido en las oficinas de "FILATEQ", o enviado a la cuenta de correo electrónico que para el efecto señale "LA ASOCIACIÓN".



**VIGÉSIMA PRIMERA.- DESTINO DE LOS LOCALES COMERCIALES.-** "LA ASOCIACIÓN" se obliga a destinar los locales comerciales, de manera general y enunciativa, para la venta de comida y bebida, debiendo contar con los permisos de la autoridad correspondiente, y artículos de playa, quedando estrictamente prohibido su uso para fin distinto o ilícito.

En caso de incumplimiento por parte de "LA ASOCIACIÓN" a ésta cláusula, se dará por rescindido el presente instrumento jurídico.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- CUMPLIMIENTO FORZOSO.-** "LA ASOCIACIÓN", deberá cumplir forzosamente con el pago mensual estipulado como contraprestación por los locales comerciales, los use o no; por lo tanto, por falta de pago de tres o más mensualidades, se dará por rescindido el presente convenio, debiendo hacer entrega de los locales a "FILATEQ", y realizar el pago del monto que se adeude, más la cantidad de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) por cada local, por cada día que transcurra sin entregárselos.

**VIGÉSIMA TERCERA.- MODIFICACIÓN A LOS LOCALES COMERCIALES.-** "LA ASOCIACIÓN" no podrá sin consentimiento expreso de "FILATEQ" y "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS", variar la forma de los locales comerciales, comprometiéndose a entregarlos en el mismo estado en que los recibieron, cuando venza la vigencia del presente convenio. Para efectuar cualquier mejora, deberá obtener por escrito la autorización de "FILATEQ" y "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS", ya que en caso contrario, todas aquellas que puedan aprovecharse quedarán en beneficio del inmueble, sin que exista la obligación de "FILATEQ" y "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS", de cubrir el importe de las mismas.

**VIGÉSIMA CUARTA.- PROHIBICIÓN RESPECTO DE LOS LOCALES COMERCIALES.-** "LA ASOCIACIÓN", no podrá en forma alguna vender o traspasar total o parcialmente, los locales materia del presente convenio y/o sus derechos derivados de este, en favor de terceras personas.

**VIGÉSIMA QUINTA.- SERVICIOS.-** Los gastos por servicios de luz, agua, gas, telecable, internet, teléfono o algún otro que se generen en los locales



comerciales, serán cubiertos por "LA ASOCIACIÓN", a partir de su entrega física, por lo que se obliga a pagarlos puntualmente y a no dejar saldo alguno pendiente por dichos servicios para el caso de desocupación de los locales.

**VIGÉSIMA SEXTA.- DE LA ÁREAS COMUNES.-** "LAS PARTES" acuerdan, que se destinará en general, dentro del inmueble materia del convenio, un área para uso común, que los turistas y visitantes podrán usar sin costo alguno, mientras consumen los productos y/o servicios que se oferten en el inmueble.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DE LA VIGILANCIA, MANTENIMIENTO, SEGURIDAD Y SUPERVISIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES.-** "LA ASOCIACIÓN" Se encargará de la vigilancia, mantenimiento y seguridad dentro del inmueble, dando así tranquilidad a los turistas y visitantes; por lo tanto se obliga a tener en óptimas condiciones el inmueble.

Asimismo "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS" podrán supervisar, que las actividades dentro del inmueble se desarrollen de manera adecuada.

Si "LA ASOCIACIÓN" o "LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS" tuvieran alguna queja u observación, la harán saber por escrito a "FILATEQ", para tratar de resolver de la mejor manera las situaciones que se presenten".

**VIGÉSIMA OCTAVA.- RESICIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE Y DE LOS LOCALES COMERCIALES.-** Si "LA ASOCIACIÓN" falta al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en este convenio, "LAS PARTES" convienen en que se dará por rescindido, debiendo de hacer entrega del inmueble con el pago de lo que se adeude en ese momento, más una pena convencional de \$500.00 (Quinientos pesos 00/100 M.N.) por cada día que pase y que "LA ASOCIACIÓN" no haya hecho entrega a "FILATEQ"; y de la misma manera, deberá entregar los locales comerciales con el pago de lo que se adeude en ese momento, más una pena convencional de \$100.00 (Doscientos pesos 00/100 M.N.) por cada local, por cada día que pase y que "LA ASOCIACIÓN" no haya hecho entrega a "FILATEQ".



**VIGÉSIMA NOVENA.- VIGENCIA.-** "LAS PARTES" acuerdan, que el presente convenio iniciará su vigencia a partir del 01 de enero de 2020, y concluirá el día 30 de septiembre del año 2024, pudiendo prorrogarse en caso de que "LA ASOCIACIÓN" este al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, teniendo el "derecho del tanto y/o preferencia" sobre otras personas que pudieran hacer uso del inmueble.

**TRIGÉSIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** "LAS PARTES", de común acuerdo y previa solicitud en términos de la cláusula trigésima tercera del presente instrumento, podrán dar por anticipado el vencimiento del mismo, debiendo firmar el convenio correspondiente, y entregar "LA ASOCIACIÓN" a "FILATEQ", el inmueble y los locales comerciales libre de adeudo y en términos de la cláusula vigésima octava del presente instrumento; y viceversa, en su caso, "FILATEQ" entregar a "LA ASOCIACIÓN", los pagarés de los que proceda su devolución.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONTROVERSIAS E INTERPRETACIÓN.** El presente convenio es producto de la buena fe, por lo que cualquier situación que no esté expresamente contenida en el mismo y que pudiera surgir con motivo de la interpretación y cumplimiento de las estipulaciones, serán solucionadas prioritariamente de común acuerdo entre "LAS PARTES".

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN.** En caso de controversia suscitada con motivo de la interpretación y cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el presente convenio y que no haya podido ser solucionada de común acuerdo por "LAS PARTES", éstas se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con sede en la ciudad de Cuernavaca.

**TRIGÉSIMA TERCERA.- MODIFICACIONES.-** "LAS PARTES", convienen en que cualquier modificación o adición al presente convenio, deberá realizarse previo acuerdo entre "LAS PARTES" y por escrito con sesenta días de anticipación, el cual deberá ser firmado por los representantes correspondientes y quedará sin efectos teniéndose por no hechas, aquellas que no observen las formalidades citadas.



**TRIGÉSIMA CUARTA.- DE LOS DOMICILIOS.-** Todas las notificaciones y cualquier otra comunicación relacionada con el presente convenio, se harán por escrito y serán consideradas como debidamente formuladas en la fecha en que sean recibidas por el destinatario en los domicilios que han quedado especificados en las declaraciones del presente convenio.

En el caso de que "LAS PARTES" cambien sus domicilios o sus correos electrónicos, se deberá notificar previamente su cambio.

En caso contrario, serán válidas las notificaciones, incluso las judiciales que se efectúen en el domicilio originalmente señalado.

Leído que fue el presente instrumento y enteradas "LAS PARTES" de su contenido, validez y alcance legal, y toda vez que es producto de la buena fe y no existe dolo, violencia, mala fe, error o cualquier otro vicio que pueda afectar su validez o existencia, lo firman en siete tantos y ratifican en todas sus partes, obligándose a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

**Por "el fideicomiso"**  
**C.P. José Manuel Antonio**  
**Villarreal Gasca.**  
**Director General del Fideicomiso**  
**Lago de Tequesquitengo.**  
**POR LOS REPRESENTANTES DE LOS EJIDOS**  
**HERMILO CARMEN RODRÍGUEZ**  
**Representante del ejido de Xoxocotla.**  
**EUSTAQUIO VELÁZQUEZ ESPINOSA**  
**Representante del ejido de San José Vista Hermosa**  
**RAYMUNDA PALACIOS ARCOS**  
**Representante del ejido de Tequesquitengo.**  
**MARTÍN DOMÍNGUEZ BAZA**  
**Representante del ejido de Tequesquitengo**  
**GERMÁN REZA SÁNCHEZ**



**MORELOS**  
2018 - 2024

Convenio que con la finalidad de generar certeza jurídica, paz y armonía, respecto del buen inmueble identificado como lote sin número, manzana 3, tercera sección, zona denominada "club náutico", celebran "el Fideicomiso", "los representantes de los Ejidos" y "la Asociación"; de fecha veintisiete de diciembre del 2019

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.  
Dirección General de Legislación.  
Subdirección de Jurismática.

Última Reforma: Texto original

**Representante del ejido de Tehuixtla  
CRESCENCIO ISIDRO CAMPOS PINEDA  
Representante del ejido de Tehuixtla.  
JAVIER BAHENA SALGADO  
Presidente de "LA ASOCIACIÓN".  
VÍCTOR HUGO OLMOS DÁVILA  
Presidente entrante de "LA ASOCIACIÓN"  
Rúbricas.**