

CONVOCATORIA
ADM/GRAL/002/2025

Mérida, Yucatán a 27 de noviembre de 2025

**CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA ASIGNACIÓN EN RENTA DE ESPACIOS
DESTINADOS A LOCALES COMERCIALES EN LA NUEVA ÁREA COMERCIAL DE LA
CENTRAL DE ABASTO DE MÉRIDA**

I. Fundamento Legal

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 121, 122 y 123 fracción I, de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán; 1, 2, 3 y 10 de la Ley que Crea el Organismo Descentralizado Central de Abasto de Mérida, así como en el *“Acuerdo del Consejo de Administración mediante el cual se aprueba la renta de espacios y gestión de la nueva área comercial en la Central de Abasto de Mérida y se faculta al Administrador General para ejecutar los actos jurídicos, administrativos y operativos necesarios para su arrendamiento y desarrollo”*, aprobado por el Consejo de Administración del organismo, en sesión de fecha 26 de noviembre de 2025, y demás disposiciones jurídicas aplicables, se emite la presente Convocatoria Pública, a fin de llevar a cabo la asignación de espacios propiedad del organismo, a fin de destinarlos a la construcción y uso de locales comerciales, bajo un esquema de arrendamiento, con criterios de legalidad, transparencia y equidad.

II. Antecedentes

La Central de Abasto de Mérida es un organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado mediante la Ley que Crea el Organismo Descentralizado Central de Abasto de Mérida, con domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán. Conforme a dicha Ley, su objeto consiste en administrar y operar la Central de Abasto ubicada en el sector pecuario del

Fraccionamiento Yucalpetén, regular los flujos de comercialización de productos alimenticios de consumo generalizado, procurar un abasto suficiente, oportuno y en condiciones adecuadas de higiene, así como lograr transparencia en las operaciones comerciales, evitando la intermediación innecesaria y promoviendo el enlace directo entre productores, mayoristas y detallistas.

Asimismo, entre sus funciones se encuentra evitar la concentración, acaparamiento y especulación de bodegas, almacenes y locales; coordinar y promover programas de asistencia técnica comercial a los usuarios de la Central; participar con autoridades competentes en materia de normas de calidad e higiene; y establecer sistemas que permitan modernizar la infraestructura comercial.

Con el paso de los años, la dinámica económica y comercial de la ciudad ha generado una creciente demanda de espacios que permitan mejorar la operación logística, comercial y de servicios de la Central, por lo que, actualmente, el organismo carece de infraestructura suficiente para atender la necesidad de bodegas y locales en arrendamiento.

Para atender esta demanda, el organismo cuenta con una superficie disponible, correspondiente al predio número 241 de la Calle 130 entre 59B del Fraccionamiento Yucalpetén, propiedad de la Central de Abasto de Mérida, la cual ha sido identificada como idónea para el desarrollo de un proyecto de creación de área comercial.

Ante esta coyuntura, y en base al objeto, y las atribuciones conferidas por el Consejo de Administración, como autoridad suprema del organismo, aprobó la renta de espacios y gestión de una nueva área comercial, autorizando al Administrador General a otorgar en arrendamiento la superficie señalada, a celebrar y suscribir contratos con particulares interesados y a realizar los trámites legales necesarios para formalizar dichos actos jurídicos.

Este proyecto representa una oportunidad estratégica para fortalecer la infraestructura de la Central, diversificar su capacidad operativa y generar fuentes de ingreso propias que contribuyan a disminuir la dependencia

económica del Ayuntamiento de Mérida, garantizando así un desarrollo sostenible y ordenado en beneficio de productores, comerciantes y consumidores.

Por ello, y con base en el marco legal que rige su actuación, la Central de Abasto de Mérida emite la presente convocatoria para la asignación de espacios comerciales bajo un esquema de arrendamiento transparente y equitativo.

III. Acuerdo del Consejo de Administración

Mediante sesión de fecha 26 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración del Organismo Descentralizado denominado Central de Abasto de Mérida, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 10 de la Ley que Crea el Organismo Descentralizado Central de Abasto de Mérida, aprobó la creación de una nueva área de comercial dentro del predio identificado como número 241 de la Calle 130 entre 59B del Fraccionamiento Yucalpetén, así como la emisión de la convocatoria pública correspondiente.

Asimismo, el Consejo facultó al Administrador General para ejecutar los actos jurídicos, administrativos y operativos necesarios para el arrendamiento y desarrollo de esta nueva área, de conformidad con lo aprobado en dicha sesión.

En esa misma sesión, se establecieron las condiciones generales de arrendamiento y se definieron dos modalidades de superficie y pago, conforme a las siguientes opciones:

- **Opción 1:** Terreno de 4 m de frente x 8 m de fondo (32 m²)
 - Pago único inicial: 1,591 (Mil quinientos noventa y un) **Unidades de Medida y Actualización (UMA)**, vigente al año en curso, por 12 años de arrendamiento.
 - Renta mensual: El monto de la renta mensual será equivalente a **31 (treinta y una) Unidades de Medida y Actualización (UMA)**, conforme a cada uno de los años correspondientes.
- **Opción 2:** Terreno de 4 m de frente x 15 m de fondo (60 m²)

- Pago único inicial: 1,768 (Mil setecientos sesenta y ocho) **Unidades de Medida y Actualización (UMA)**, vigente al año en curso, por 12 años de arrendamiento.
- Renta mensual: El monto de la renta mensual será equivalente a **40 (Cuarenta) Unidades de Medida y Actualización (UMA)**, conforme a cada uno de los años correspondientes.

Además, se aprobaron las siguientes generalidades básicas de los contratos de arrendamiento:

- **Uso:** Comercial.
- **Plazo contractual:** 12 años.
- **Tipo de moneda:** Pesos mexicanos.
- **Incremento anual:** Conforme al valor de la Unidad de Medida de Actualización.
- **Forma de pago:** Mensual, iniciando la obligación posterior al periodo de gracia de cinco meses contados a partir de la firma del contrato.
- **Condición de edificación:** La construcción de las locales será realizada por cuenta y riesgo de la persona arrendataria, conforme al proyecto autorizado.
- **Condición de inversión:** Al finalizar el plazo contractual, la edificación, adiciones y mejoras realizadas quedarán en propiedad del organismo.
- **Designación de beneficiario:** Se podrá registrar un beneficiario quien en caso de fallecimiento del titular podrá concluir el término del contrato con los mismos derechos debiendo formalizar un nuevo contrato a su costa. Asimismo, podrá subarrendar todo o parte del inmueble, en todo caso el arrendatario original quedará como obligado solidario.

IV. Objeto de la Convocatoria

La presente convocatoria tiene por objeto invitar a personas físicas y morales interesadas en participar en el "Proyecto de gestión y creación de Área

Comercial”, mediante la asignación en arrendamiento de espacios en terreno propiedad de la Central de Abasto de Mérida, destinados a la construcción de locales comerciales, para actividades de acopio, almacenamiento, distribución y comercialización mayorista de productos.

V. Descripción de los Espacios Disponibles

En atención al proyecto aprobado por el Consejo de Administración y a la planeación estratégica para ampliar la infraestructura operativa del organismo, se ha destinado un área específica dentro del predio propiedad de la Central de Abasto de Mérida para el desarrollo de locales comerciales que permitan atender la creciente demanda de este tipo de espacio por parte de productores, locatarios, comerciantes y público en general.

Las áreas objeto de esta convocatoria corresponden a lotes de terreno delimitados dentro del predio propiedad de la Central de Abasto de Mérida, autorizados para que las personas arrendatarias desarrollen, a su costo y responsabilidad, la construcción de locales comerciales conforme al proyecto autorizado por el Consejo de Administración.

A efecto de garantizar un desarrollo ordenado y homogéneo, las y los interesados deberán seleccionar una de las dos configuraciones de superficie disponibles, conforme a las siguientes opciones:

Opción 1: 4 m de frente x 8 m de fondo (32 m²)

Opción 2: 4 m de frente x 15 m de fondo (60 m²)

VI. Condiciones de Arrendamiento y Financiamiento

Para garantizar la transparencia, equidad y sostenibilidad financiera del proyecto, el Consejo de Administración estableció condiciones claras y homogéneas para el aprovechamiento de los espacios comerciales. Estas condiciones buscan asegurar un uso responsable y productivo de la

infraestructura, al tiempo que contribuyen a generar ingresos propios que fortalezcan la autonomía financiera del organismo.

El arrendamiento de los espacios no incluye infraestructura construida. Las personas arrendatarias serán responsables de edificar los locales comerciales a su costo, conforme al proyecto autorizado por el Consejo de Administración y a las normas aplicables en materia de construcción, seguridad y operación.

Los arrendamientos se formalizarán mediante contrato notarial, los cuales correrán a cargo del arrendatario y estarán sujetos a la siguiente condición general:

Opción 1

- Pago único inicial de 1,591 (Mil quinientos noventa y un) Unidades de Medida y Actualización (UMA), vigente al año en curso, por 12 años de arrendamiento.
- Renta mensual: El monto de la renta mensual será equivalente a 31 (treinta y una) Unidades de Medida y Actualización (UMA), conforme a cada uno de los años correspondientes.

Opción 2

- Pago único inicial de 1,768 (Mil setecientos sesenta y ocho) Unidades de Medida y Actualización (UMA), vigente al año en curso, por 12 años de arrendamiento.
- Renta mensual: El monto de la renta mensual será equivalente a 40 (Cuarenta) Unidades de Medida y Actualización (UMA), conforme a cada uno de los años correspondientes.

En todos los casos, el uso de los espacios deberá corresponder al giro autorizado y cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato notarial respectivo.

VII. Procedimiento

Con la finalidad de garantizar la transparencia, legalidad y trazabilidad en la asignación de los espacios comerciales, el proceso de recepción y análisis de solicitudes se llevará a cabo por un Comité Técnico para la Asignación de Espacios en renta para nuevas áreas comerciales de la Central de Abasto de Mérida y conforme al siguiente procedimiento:

a) Recepción de solicitudes.

Las personas interesadas deberán presentar la documentación señalada en el punto VIII de la presente convocatoria, acompañada del formato de solicitud oficial que será proporcionado por la Coordinación de Promoción, Difusión y Transparencia de la Central de Abasto de Mérida, en el domicilio señalado en el apartado XIII de esta convocatoria.

b) Registro y folio.

Al momento de la entrega, el personal autorizado asignará un folio de recepción con fecha y hora, el cual servirá como constancia de inscripción. Este folio determinará el orden cronológico de atención y, en su caso, de asignación.

c) Revisión documental.

La Coordinación de Promoción, Difusión y Transparencia del organismo verificará que la documentación presentada se encuentre completa, vigente y cumpla con los requisitos legales y normativos establecidos. En caso de detectar omisiones, se podrá otorgar un plazo perentorio para subsanarlas, sin que esto implique reserva de espacio.

d) Evaluación y dictaminación.

Las solicitudes que cumplan con los requisitos serán evaluadas conforme a los criterios establecidos en el apartado VIII de esta convocatoria.

Una vez concluida la evaluación, el Comité Técnico para la Asignación de Espacios en renta para nuevas áreas comerciales de la Central de Abasto de Mérida presentará ante el Consejo de Administración los resultados de esta, y emitirá un dictamen final sobre la asignación de los espacios.

e) Publicación de resultados.

Una vez concluida la evaluación, y emitido el dictamen correspondiente, se publicará la lista de personas seleccionadas en los estrados de la Central de Abasto de Mérida, y se notificarán personalmente a los seleccionados.

f) Formalización.

Las personas seleccionadas deberán acudir dentro del plazo señalado para firmar el contrato notarial de arrendamiento y realizar los pagos establecidos. La omisión de esta formalización en tiempo y forma implicará la pérdida del derecho de asignación.

VIII. Requisitos

La documentación que deberán presentar los solicitantes, es la siguiente:

- Formato de solicitud debidamente requisitado y firmado
- Credencial para votar vigente.
- Acta de nacimiento.
- Constancia de Situación Fiscal.
- Comprobante de domicilio (no mayor a tres meses).

Dicha documentación deberá ser presentada en original y copia simple.

IX. Criterios de Evaluación

Con el propósito de asegurar que la asignación de los espacios objeto de esta convocatoria se realice bajo principios de transparencia, equidad y eficiencia, las solicitudes recibidas serán analizadas y dictaminadas conforme a criterios previamente establecidos y alineados con la naturaleza logística y comercial de la Central de Abasto de Mérida.

La evaluación será realizada por el Comité Técnico para la Asignación de Espacios en renta para nuevas áreas comerciales de la Central de Abasto de Mérida, tomando en consideración aspectos legales, técnicos y operativos, así como la vocación y finalidad del proyecto aprobado por el Consejo de

Administración. Dichos criterios permitirán determinar la viabilidad de cada propuesta y priorizar aquellas que mejor contribuyan al desarrollo ordenado y sostenible de la Central.

Los criterios de evaluación son los siguientes:

1. **Orden cronológico de inscripción:** Se dará preferencia conforme a la fecha y hora de recepción de solicitudes debidamente integradas.
2. **Giro comercial propuesto:** Se verificará que el giro sea compatible con las actividades logísticas y comerciales propias de la Central de Abasto.
3. **Cumplimiento de requisitos legales y administrativos:** Se revisará la documentación presentada para asegurar su vigencia, validez y suficiencia.
4. **Compatibilidad con los lineamientos de operación de la Central:** Se verificará que la propuesta se ajuste a las políticas internas, lineamientos operativos y objetivos estratégicos del organismo.
5. **Mejores condiciones para la Central:** Se dará preferencia a las propuestas que ofrezcan las mejores condiciones a la Central de Abasto.

X. Calendario de Actividades

Con el fin de brindar certeza jurídica y operativa a todas las personas participantes, así como garantizar el desarrollo ordenado y transparente del procedimiento, se establece el siguiente calendario de actividades, en el que se señalan las etapas y plazos que regirán esta convocatoria.

El cumplimiento de cada etapa es obligatorio tanto para las personas participantes como para el organismo convocante. Los plazos establecidos son improrrogables, salvo causas de fuerza mayor debidamente justificadas y autorizadas por la autoridad competente del organismo.

- **Publicación de la convocatoria:** 27 de noviembre de 2025.
- **Periodo de inscripción:** A partir del día 27 de noviembre de 2025 al 28 de noviembre de 2025.

- **Evaluación técnica:** el 01 de diciembre de 2025
- **Determinación y aprobación por parte del Consejo de Administración:** En la sesión dentro de 03 días hábiles siguientes a la conclusión de la evaluación técnica.
- **Publicación de resultados:** Al día hábil siguiente a la Determinación y aprobación por parte del Consejo de Administración, a través de los estrados del organismo.
- **Firma de contratos y realización de pagos:** Dentro de los dos (02) días hábiles posteriores a la publicación de resultados, en el domicilio institucional del organismo.

XI. Disposiciones Generales

Con el propósito de garantizar el adecuado desarrollo del proceso de asignación de espacios comerciales, así como de establecer criterios claros respecto a los derechos y obligaciones de las partes involucradas, se emiten las presentes disposiciones generales que complementan lo establecido en los apartados anteriores de la presente convocatoria. Estas disposiciones tienen carácter obligatorio para todas las personas que participen en el procedimiento, y su cumplimiento será condición indispensable para la formalización de los actos jurídicos correspondientes.

- La participación en esta convocatoria implica el reconocimiento expreso de que el objeto del arrendamiento es únicamente el espacio en terreno, y que la construcción de los locales será realizada por el arrendatario a su costo, sin generar derechos de propiedad sobre el terreno ni sobre la infraestructura una vez concluido el contrato.
- Los gastos notariales serán cubiertos por las personas arrendatarias.
- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales será causa de rescisión.
- El subarrendamiento estará sujeto a lo estipulado en el contrato notarial.
- Los casos no previstos en esta convocatoria serán resueltos por el Comité Técnico para la Asignación de Espacios en renta para nuevas áreas

comerciales de la Central de Abasto de Mérida, con base en la normativa aplicable y los acuerdos del Consejo de Administración.

XII. Transitorios

Primero. La presente convocatoria entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Segundo. Para la interpretación y resolución de situaciones no previstas se estará a lo que determine el Administrador General, el Consejo de Administración y las disposiciones legales aplicables.

XIII. Datos de Contacto

Central de Abasto de Mérida

Coordinación de Promoción, Difusión y Transparencia
Calle 132 No. 241, Fraccionamiento Yucalpetén, C.P. 97238 Mérida, Yucatán.
lunes a viernes de 8:00 a 15:00 horas
Tel. (999) 9450605 | Correo: cabastom@hotmail.com