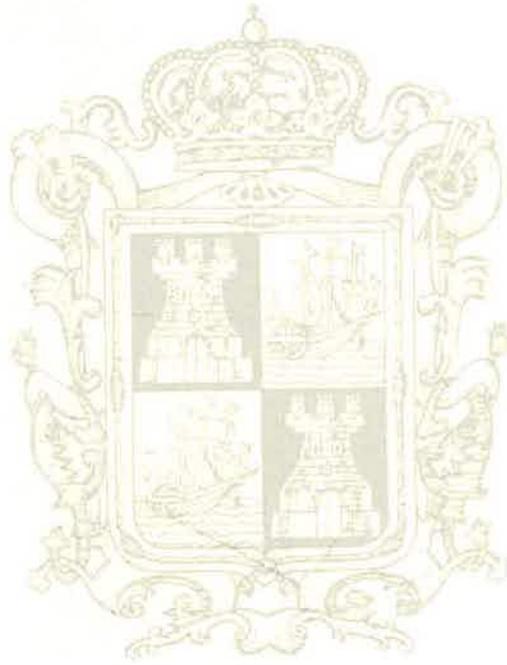


Dra. Etna Arceo Baranda



CAMPECHE

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE (157/2025)

DE FECHA: DOCE (12) DE JUNIO DE 2025.

RELATIVA AL: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA CIUDADANA NELLY MARÍA BUENFIL MONTALVO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, "LA ARRENDADORA"; Y POR OTRA PARTE EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL CIUDADANO JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE CAMPECHE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES".- CONSTE. --

EXPEDIDO: DOCE (12) DE JUNIO DE 2025.

TOMO: XXIX

FOLIOS: 2691-2693

San Francisco de Campeche, Campeche

NOTARIA PUBLICA No. 51
PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE CAMPECHE
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.



1

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CIENTO CINCUENTA Y SIETE (157/2025). - TOMO NÚMERO: XXIX (29) VEINTINUEVE. - FOLIOS: 2691 AL 2693 (DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO AL DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES). -----

RELATIVA AL: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA CIUDADANA NELLY MARÍA BUENFIL MONTALVO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, "LA ARRENDADORA"; Y POR OTRA PARTE EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL CIUDADANO JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE CAMPECHE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES".- CONSTE. -----

En la ciudad de San Francisco de Campeche, Municipio y Estado de Campeche, Estados Unidos Mexicanos, siendo las trece horas (13:00hrs.) del día de hoy jueves doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025). Yo, Doctora Etna Arceo Baranda, *Notaria Pública del Estado, en ejercicio, Titular de la* Notaria Pública número 51 (cincuenta y uno) de este Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, COMPARECIERON ANTE MÍ: -----

POR UNA PARTE: La ciudadana NELLY MARÍA BUENFIL MONTALVO, quien por sus generales manifiesta ser: de nacionalidad [REDACTED] mayor de edad legal, nacida en [REDACTED]

[REDACTED] manifestando bajo protesta de decir verdad ser [REDACTED] con Registro Federal de Contribuyentes: [REDACTED] con su Clave Única de Registro de Población: [REDACTED]

[REDACTED], identificándose con su Credencial para Votar con Clave de Elector: [REDACTED]

[REDACTED] y con domicilio [REDACTED] a

quien en lo sucesivo se le denominará como "LA ARRENDADORA".-----

Y POR LA OTRA PARTE: JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, quien comparece en representación del PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, en su carácter de Secretario de Administración y Finanzas de la Administración Pública del Estado de Campeche, quien por sus generales manifiesta ser de nacionalidad [REDACTED] mayor de edad legal, nacido en [REDACTED]

servidor público, [REDACTED] con Clave Única de Registro de Población: [REDACTED]

[REDACTED] con Registro Federal de Contribuyente: [REDACTED] quien

se identifica plenamente con su credencial para votar con clave de elector numero [REDACTED]

[REDACTED] y con domicilio en calle 8 (ocho) número 149 (ciento cuarenta y nueve), entre calle 61 (sesenta y uno) y calle 63 (sesenta y tres), colonia Centro, código postal 24000 (veinticuatro mil) de esta ciudad, a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL ARRENDATARIO".-----

Asimismo, manifiesta que el PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE tiene como Registro Federal de Contribuyentes, el siguiente: GEC950401659 (G, E, C, nueve, cinco, cero, cuatro, cero, uno, seis, cinco, nueve).-----

PERSONALIDAD

JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, en representación del PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, comparece en su carácter de Secretario de Administración y Finanzas de la Administración Pública del Estado de Campeche, tiene capacidad jurídica para celebrar el presente contrato, de conformidad con la designación de que fue objeto por parte de la Licenciada Layda Elena Sansores San Román, Gobernadora del Estado de Campeche, de fecha 1 (uno) de enero del año 2022 (dos mil veintidós), y está facultado para celebrar el presente instrumento según lo previsto por los artículos 59 (cincuenta y nueve), 71 (setenta y uno), fracción XV (décima quinta), inciso a) (letra A) y 72 (setenta y dos) de la Constitución Política del Estado de Campeche; 1 (uno), 3 (tres), 13 (trece), fracción VIII (octava), 15 (quince), 22 (veintidós), apartado A (letra A), fracción II (segunda), y 28 (veintiocho), fracciones XXXII (trigésima segunda), XLVII (cuadragésima séptima) y LXI (sexagésima primera) de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Campeche, en relación con los artículos 1 (uno), 4 (cuatro), 13 (trece) y catorce 14 (catorce), fracciones V (quinta), XV (décima quinta), XXXII (trigésima segunda), XXXIII (trigésima tercera) y LVII (quincuagésima séptima) del Reglamento Interior de la Secretaría de

COTEJADO



Administración y Finanzas de la Administración Pública del Estado de Campeche, manifestando el propio compareciente, bajo protesta de decir verdad, que su dicha personalidad, hasta la presente fecha, no le ha sido revocada ni modificada o limitada en forma alguna. -----
"LAS PARTES" con capacidad legal para contratar y obligarse, declaran bajo protesta de decir verdad que no adeudan contribuciones de ninguna clase, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

DECLARACIONES

I. - DECLARA "LA ARRENDADORA": -----

I.1.- La ciudadana **NELLY MARÍA BUENFIL MONTALVO**, declara que es usufructuaria del **LOCAL COMERCIAL UBICADO** [REDACTED]

[REDACTED] teniendo la superficie total de su terreno y la construcción, las medidas y linderos siguientes: AL FRENTE O NORTE MIDE 15.00 MTS. (QUINCE METROS CON CERO CENTÍMETROS) Y COLINDA CON [REDACTED] AL FONDO O SUR MIDE 15.00 MTS. (QUINCE METROS CON CERO CENTÍMETROS) Y COLINDA CON [REDACTED] AL ESTE MIDE 43.10 MTS. (CUARENTA Y TRES METROS CON DIEZ CENTÍMETROS) Y COLINDA CON PREDIO QUE FUE DE [REDACTED] Y AL OESTE MIDE 43.10 MTS. (CUARENTA Y TRES METROS CON DIEZ CENTÍMETROS) Y COLINDA CON [REDACTED] Y CIERRA EL PERÍMETRO, en lo sucesivo "EL INMUEBLE". Que el usufructo vitalicio de "EL INMUEBLE" lo adquirió mediante Escritura Pública [REDACTED] pasada ante la fe de [REDACTED]

Inscrito a su favor bajo el folio [REDACTED]

I.2.- Que, de acuerdo con el Comprobante Domiciliario Catastral, actualmente se describe la dirección como: [REDACTED]

I.3.-La ciudadana **NELLY MARÍA BUENFIL MONTALVO**, declara que ha convenido con el **PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE**, representado por **JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ**, en su carácter de **Secretario de Administración y Finanzas de la Administración Pública del Estado de Campeche**, en celebrar un contrato de arrendamiento del predio señalado en la declaración I.1 de este instrumento, para uso de **Oficinas de la Secretaría de Bienestar del Estado de Campeche**. -----

Declarado lo anterior las partes formalizan el presente Contrato sujetándolo a los términos de las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: "LA ARRENDADORA" da en arrendamiento el "INMUEBLE" que se refiere en la declaración I.1 del presente instrumento al "ARRENDATARIO", declarando el "ARRENDATARIO", a su vez, que se tiene por recibido éste, a su entera satisfacción. -----

"EL INMUEBLE" arrendado, las instalaciones y los servicios que contiene los ha recibido "EL ARRENDATARIO" en buenas condiciones de uso, mismos que se obliga a devolver al término de este contrato a "LA ARRENDADORA" en el mismo estado en que los recibió. -----

SEGUNDA. - DESTINO: "EL INMUEBLE" lo destinará "EL ARRENDATARIO" para uso de las **Oficinas de la Secretaría de Bienestar del Estado de Campeche**. -----

TERCERA. - DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato de arrendamiento será por 7 (siete) meses, contados a partir del 1 (uno) de junio del 2025 (dos mil veinticinco) al 31 (treinta y uno) de diciembre del 2025 (dos mil veinticinco). -----

CUARTA.- RENTA: Se estipula como renta mensual la cantidad de **\$232,036.43 M.N (Son: Doscientos treinta y dos mil treinta y seis pesos 43/100 MONEDA NACIONAL)** antes de impuestos, cantidad que será pagada mediante transferencia bancaria a la cuenta de "LA ARRENDADORA", con base en la información proporcionada en el formato de "abonos a cuenta de cheques", y demás trámites administrativos que sean necesarios, pagaderos dentro de los 20 (veinte) primeros días de cada mes durante el periodo comprendido entre el día 1 (uno) de junio del 2025 (dos mil veinticinco) al 31 (treinta y uno) de diciembre del 2025 (dos mil veinticinco). -----

QUINTA. - DE LA FACTURACIÓN: "LA ARRENDADORA" enviará a "EL ARRENDATARIO", el

COPIADO

ESTADO DE CAMPECHE
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE

NOTARIA PUBLICA No. 51
PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE CAMPECHE
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.



3

primer día hábil de cada mes, la factura electrónica correspondiente al mes de renta que se pretenda cobrar, por correo electrónico designado por "EL ARRENDATARIO", dicha factura deberá contener todos los requisitos fiscales que exige la legislación vigente. -----

SEXTA.- DEPÓSITO: "LAS PARTES" convienen en que no se realizará pago por concepto de depósito en garantía ya que contravendría con lo estipulado en el artículo 10 (diez) de la Ley de Disciplina Financiera y Responsabilidad Hacendaria del Estado y sus Municipios, que indica que el Estado, así como los Municipios, y las dependencias y entidades estatales y municipales no están obligados a otorgar garantías ni efectuar depósitos o fianzas para el cumplimiento de obligaciones con cargo a sus presupuestos de egresos. -----

SÉPTIMA. - MEJORAS Y REPARACIONES. - "EL ARRENDATARIO" podrá realizar las mejoras y reparaciones necesarias para el mantenimiento de "EL INMUEBLE" objeto de este arrendamiento, y, en todo caso, dará aviso por escrito a "LA ARRENDADORA", sin que ello modifique la estructura fundamental actual de "EL INMUEBLE". -----

En el supuesto de que "EL INMUEBLE" requiera de alguna modificación a la estructura del predio, cuya omisión impida el uso normal a que está destinado el mismo, "EL ARRENDATARIO" deberá informarle a "LA ARRENDADORA" para que éste se encargue de realizar las reparaciones necesarias en caso de que la omisión de ellas impida el uso normal al que está destinado el predio.

OCTAVA. - El Titular de la Unidad Administrativa de la Secretaría de Bienestar de la Administración Pública del Estado de Campeche será el resguardante de "EL INMUEBLE", por lo que le corresponde realizar las reparaciones y mantenimientos menores que "EL INMUEBLE" requiera. -

NOVENA. - DE LAS PROHIBICIONES. - Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" ceder los derechos y obligaciones contraídos en el presente Contrato, así como tampoco podrá subarrendar, en todo o en parte, el bien objeto del arrendamiento sin la previa autorización por escrito de "LA ARRENDADORA". -----

"EL ARRENDATARIO" no podrá introducir ni almacenar en el bien arrendado materiales ni artículos inflamables, corrosivos o explosivos u otros materiales peligrosos. -----

DÉCIMA. - DE LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO. - "EL ARRENDATARIO" deberá notificar con 30 (treinta) días hábiles de anticipación a "LA ARRENDADORA" la renovación o terminación del presente contrato, por lo que en caso de que no se renueve, "EL ARRENDATARIO" entregará completamente "EL INMUEBLE" arrendado a "LA ARRENDADORA", y así se compromete y obliga a hacerlo. -----

Transcurrido el término al que se refiere el párrafo anterior, la parte afectada dará a conocer su posición y procederá la rescisión, en su caso. -----

DÉCIMA PRIMERA. - DE LOS SERVICIOS.- Los servicios de energía eléctrica, aseo, mantenimiento y demás servicios contratados para el predio arrendado, así como sus conexos, similares o sustitutos de los enunciados serán por cuenta y a cargo exclusivo de "EL ARRENDATARIO", haciéndose responsable de los mismos y de sus consecuencias legales, y liberando así a "LA ARRENDADORA" de cualquier responsabilidad o adeudos por tales conceptos generados durante la vigencia del arrendamiento o de la posesión del predio objeto de este contrato. -

DÉCIMA SEGUNDA. - CAUSAS DE RESCISIÓN. - "LA ARRENDADORA" podrá, por causas imputables a "EL ARRENDATARIO", rescindir el presente contrato, sin necesidad de resolución judicial, cuando incurra en cualquiera de las siguientes causas: -----

a) "EL ARRENDATARIO" no cumpla con su obligación de pago de la renta mensual por tres meses consecutivos. -----

b) Por el uso del predio en contravención a lo dispuesto en este contrato, así como si introdujera o almacenara materiales o artículos explosivos o inflamables. -----

c) Cuando durante la vigencia del contrato "EL ARRENDATARIO" lleve a cabo en el predio cualquier actividad o permita que se lleven a cabo actividades que puedan infringir cualquier ley, reglamento o disposición gubernamental. -----

d) En general, por el incumplimiento por parte de "EL ARRENDATARIO" a cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato. ----- e)

En los demás casos que determine la Ley. -----

"EL ARRENDATARIO" podrá exigir la rescisión del contrato a "LA ARRENDADORA", por cualquiera de las siguientes causas: -----

a) Cuando exista la necesidad de cambiar de residencia de las **Oficinas de la Secretaría de Bienestar del Estado de Campeche.** -----

b) Por falta de presupuesto para el pago de la renta. -----

c) En los demás casos que le sobrevengan a "EL ARRENDATARIO". -----

COTEJADO



**NOTARIA PUBLICA No. 51
PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE CAMPECHE
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.**

4

El procedimiento de rescisión del contrato se iniciará en cualquier momento posterior a que se presente el incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en el mismo, por algunas de las partes. -----

DÉCIMA TERCERA. - En el caso de fallecimiento de "LA ARRENDADORA", se dispondrá lo establecido en el artículo 2306 (dos mil trescientos seis) del Código Civil del Estado de Campeche vigente. -----

DÉCIMA CUARTA. - "LAS PARTES" reconocen que el presente contrato es de materia de arrendamiento inmobiliario, por lo que para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, así como para todo aquello que no esté contemplado en el mismo, se sujetarán a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Campeche. -----

DÉCIMA QUINTA. - JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. - Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, "LAS PARTES" convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del fuero común de esta ciudad de San Francisco de Campeche, Municipio y Estado de Campeche. -----

DÉCIMA SEXTA. - DOMICILIOS CONVENCIONALES. -"LAS PARTES" señalan como su domicilio convencional, para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos, aún los de carácter personal los ubicados en: -----

"LA ARRENDADORA": [REDACTED]

[REDACTED]

"EL ARRENDATARIO": Calle 8 (ocho), número 149 (ciento cuarenta y nueve), entre calle 61 (sesenta y uno) y calle 63 (sesenta y tres), Colonia Centro, de esta ciudad de San Francisco de Campeche, Municipio y Estado de Campeche, Código Postal 24000 (veinticuatro mil). -----

Renunciando "LAS PARTES" expresamente a cualquier otro domicilio que tuvieran por su residencia. En caso de que alguna de las partes decida cambiar el domicilio aquí señalado, ésta dará aviso, por escrito, a la otra, dentro de los cinco días hábiles a partir del momento en que sepa del cambio, en el caso de que las partes no se otorguen la notificación a la que se obligan en la presente cláusula cualquier notificación realizada en los domicilios aquí señalados se tendrá por válida. -----

DÉCIMA SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD LABORAL: "EL ARRENDATARIO" y "LA ARRENDADORA" son partes contratantes totalmente independientes, por lo que no existe relación o nexo obrero-patronal entre éstas, quedando entendido que "EL ARRENDATARIO" será la única responsable del pago de salario, prestaciones de ley, cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos, derechos y obligaciones que se causen con motivos de los empleados y personal que utilice en la operación de las oficinas que instalarán en el predio arrendado. En virtud de lo anterior, "EL ARRENDATARIO" se obliga a sacar en paz y a salvo a "LA ARRENDADORA" de cualquier juicio o reclamación que se presente en su contra por estos conceptos; igualmente deberá indemnizarla en un término de 5 (cinco) días, contados a partir de la fecha en que este lo requiera, por los daños y perjuicios que esto pudiera ocasionarle. -----

DECIMA OCTAVA. "LAS PARTES" celebran este contrato por su firme y libre voluntad, con la renta convencional que se fija, y por tanto renuncian a toda disposición legal en contrario vigente o que en adelante se expida. -----

Leído que fue el presente **Contrato de Arrendamiento** y enteradas de su contenido y alcance legal, "LAS PARTES" convienen que en el presente, no hay error, dolo, mala fe, enriquecimiento, ni empobrecimiento indebido, ni concurren circunstancias que lo anulen, vicien e invaliden las obligaciones contraídas y sus efectos, dándoles a las presentes estipulaciones, el carácter de firme e irrevocable cumplimiento voluntario de lo convenido y reconocen que carecen de acción, derecho e interés jurídico para impugnarlo.-----

Con los números y folios que se harán constar en la nota marginal, llevaré al apéndice la documentación relativa a la presente Escritura que lei íntegramente a los comparecientes en alta y clara voz, explicándoles del valor y fuerza legal de su contenido, por lo que se afirmaron y ratificaron en su tenor firmando al calce para constancia y conformidad, el día **jueves doce (12)** del mes de **junio** del año **dos mil veinticinco (2025)**.- Doy Fe.-----

C. Nelly María Buenfil Montalvo. - Rúbrica. - C. Jezrael Isaac Larracilla Pérez. - Rúbrica. - Dra. Etna Arceo Baranda. - Rúbrica. - Sello de autorizar. -----

AL MARGEN NOTA PRIMERA: Con esta fecha autorizo la presente Escritura. - San Francisco de Campeche, Campeche, el día **12** del mes de **junio** del año **dos mil veinticinco (2025)**.- Doy Fe.- Dra. Etna Arceo Baranda. - Sello de autorizar. -----

COLETA



NOTARIA PUBLICA No. 51
PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE CAMPECHE
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.

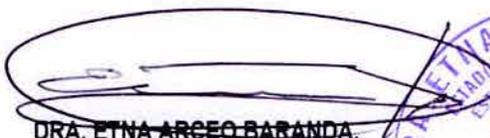
5

DEL APÉNDICE:-----

DOCUMENTO Y FOLIO #01 RFC DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE.
DOCUMENTO Y FOLIO #02 COPIA DEL NOMBRAMIENTO, DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR,
CURP y RFC DEL C. JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ.
DOCUMENTO Y FOLIO #03 COPIA DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR, CURP, RFC DE LA C.
NELLY MARÍA BUENFIL MONTALVO.
DOCUMENTO Y FOLIO #04. COPIA DE LIBERTAD DE GRAVÁMEN, CDC, IMPUESTO PREDIAL
2025.

Es igual a su matriz y documentos que se incluyen existentes en el Protocolo y apéndice que administro a los cuales me remito y para la C. NELLY MARÍA BUENFIL MONTALVO "LA ARRENDADORA" Y PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE "EL ARRENDATARIO", expido éste primer testimonio en 11 fojas útiles debidamente cotejadas y autorizadas en la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el día 12 del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025).- Doy Fe.-----





DRA. ETNA ARCEO BARANDA.

AEBE-570825-4U2

Céd. Prof. 1126766

