



## ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TREINTA Y CINCO (E/35/2022)

*De fecha: 28 de febrero del 2022*

RELATIVA AL: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO VEINTE (20), MANZANA "K", UBICADO EN LA CALLE JOSÉ CASTELLOT BATALLA, EN EL ÁREA "AH-KIM-PECH", DE ESTA CIUDAD, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LOS CC. JAIME ERMILO OLIVERA VALLADARES Y ELSIE LETICIA NOVELO DE OLIVERA TAMBIEN CONOCIDA COMO ELSIE LETICIA NOVELO SEGOVIA, EN SU CALIDAD DE "USUFRUCTUARIOS", Y A QUIENES SE LES DENOMINARÁ COMO "LOS ARRENDADORES", Y POR LA OTRA PARTE EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, A QUIEN SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO".- CONSTE.- - - - -

*Expedido: 28 de febrero del 2022*





Lic. Enrique Castilla Magaña  
Notario Público No. 49  
Calle 16 No. 191 entre 47 y 45  
Barrio Guadalupe, Campeche, Camp.

[Redacted]

SEGUNDA.- El C. Elsie Leticia Novelo de Olivera también conocida como Elsie Leticia Novelo Segovia, por sus generales dijo ser:

[Redacted]

TERCERA.- El C. Jezrael Isaac Larracilla Pérez, por sus generales dijo ser:

[Redacted]



**PREVISIONES DE LEY**

Los comparecientes tienen capacidad legal para el acto de lo que Doy Fe, y bajo protesta de decir verdad, manifiestan no adeudar el Impuesto Federal Sobre la Renta sin acreditarlo; así mismo les hice saber de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente en Instrumento Público por lo que protestaron conducirse con verdad, y manifestaron que vienen a formalizar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO respecto del LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO VEINTE (20), MANZANA "K", UBICADO EN LA CALLE JOSÉ CASTELLOT BATALLA, EN EL ÁREA "AH-KIM-PECH", DE ESTA CIUDAD, en los términos del Artículo dos mil doscientos noventa y siete (2297) que a la letra dice "...Hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto... Sic", y demás relativos concordantes del Código Civil del Estado en Vigor, mismo que formalizan conforme a las Declaraciones y Clausulas siguientes: - - - - -

**DECLARACIONES**

PRIMERA.- Los CC. Jaime Ermilo Olivera Valladares y Elsie Leticia Novelo De Olivera también conocida como Elsie Leticia Novelo Segovia, manifiestan ser "Usufructuarios", del LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO VEINTE (20), MANZANA "K", UBICADO EN LA CALLE JOSÉ CASTELLOT BATALLA, EN EL ÁREA "AH-KIM-PECH", DE ESTA CIUDAD, lo cual acredita mediante el testimonio de la Escritura Publica Número Ciento Treinta y Nueve (139), de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y uno, relativa a la adquisición del predio antes mencionado, quedando como "Nudo Propietario" el C. Jaime Ermilo Olivera Novelo, y como "Usufructuarios" los CC. Jaime Ermilo Olivera Valladares y Elsie Leticia Novelo de Olivera, pasada ante la Fe del Licenciado Salvador de los Ángeles Espínola Toraya, Notario Público del Estado, en Ejercicio, Titular de la Notaria Publica



Lic. Enrique Castilla Magaña  
 Notario Público No. 49  
 Calle 16 No. 191 entre 47 y 45  
 Barrio Guadalupe, Campeche, Camp.



Número Veinte (20), de este Primer Distrito Judicial del Estado; así mismo manifiestan que con fecha tres de junio del dos mil cinco, se llevó a cabo a través de un memorial la inscripción actual de la ubicación del predio que nos ocupa, con sus respectivas medidas y colindancias, siendo las siguientes: - - - - -

Del **Vértice 1**, que está a 74.84mts., al *Oeste* de la banqueta de la Avenida Fundadores sobre la Calle José Castellet Batalla; del **Vértice Dos**, N 57° 29'E, distancia de 17.00mts., colinda con la banqueta de la Calle José Castellet Batalla, del **Vértice Dos** al **Vértice Tres**, N 32° 31'W, distancia de 200.00mts., colinda con lote veintiuno (21), de la manzana "K"; del **Vértice Tres** al **Vértice Cuatro**, S 57° 29'W, distancia de 17.00mts., colinda con lote nueve (9), de la manzana "K", del **Vértice Cuatro** al **Vértice de Origen Uno**, S 32° 31'E, distancia de 20.00mts., esta línea colinda con lote diecinueve (19), de la manzana "K", y cierra el perímetro, con una **superficie de: trescientos cuarenta metros cuadrados (340.00m2)**. - - - - -

Mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche de la siguiente manera: "La Nuda Propiedad" a favor del C. Jaime Ermilo Olivera Novelo, y "El Usufructo Vitalicio" a favor de los CC. Jaime Ermilo Olivera Valladares y Elsie Leticia Novelo de Olivera, en el **Folio Real Electrónico: 68790**. - - - - -

**SEGUNDA.** - "Los Arrendadores manifiestan bajo protesta de decir verdad que el predio que en este acto da en arrendamiento actualmente no reportan gravamen ni tiene restricciones al derecho de propiedad, pero tiene la nota siguiente: - - - - -

- La rectificación a que se refiere el presente documento quedo registrado de Fojas 30 a 31, del Tomo CLXXXV, Libro V, de la Primera Sección, con la Inscripción Numero 42563, de fecha 17 de junio del 2005. - - - - -

**TERCERA.** - Así mismo manifiestan "Los Arrendadores" que es su deseo otorgar en "Arrendamiento" el predio descrito en la Declaración Primera al "Poder Ejecutivo del Estado de Campeche", representado en este acto por el C. Jezrael Isaac Larracilla Pérez, en su carácter de **Secretario de Administración y Finanzas**. - - - - -

**CUARTA.** - "El Arrendatario" manifiesta que es su deseo recibir en Arrendamiento el **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO VEINTE (20), MANZANA "K", UBICADO EN LA CALLE JOSÉ CASTELLOT BATALLA, EN EL ÁREA "AH-KIM-PECH", DE ESTA CIUDAD.**

Así mismo "El Arrendatario" sigue manifestando que de acuerdo con lo que establecen los Artículos 40, 41, 42 y 43 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1, 2, 23, 24, 26, 59, 71 Fracción XV inciso a) y XXX1, 72 y 73 de la Constitución Política del Estado de Campeche, y 1, 3, 4, 22, 23 y 28 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Campeche es un Estado Libre y Soberano que forma parte integrante de la Federación, cuyo Poder Ejecutivo lo ejerce el Gobernador del Estado, quien puede suscribir convenios, contratos y demás actos jurídicos en el ejercicio de sus atribuciones constitucionales del Representante del Estado y, en su caso, para esos mismos efectos faculta a los titulares de las Dependencias a las que el asunto corresponda. - - - - -

**QUINTA.**- El C. Jezrael Isaac Larracilla Pérez, en su carácter de **Secretario de Administración y Finanzas**, manifiesta que tiene plena capacidad jurídica para celebrar el

COTEJADO



Lic. Enrique Castilla Magaña  
 Notario Público No. 49  
 Calle 16 No. 191 entre 47 y 45  
 Barrio Guadalupe, Campeche, Camp.

presente contrato, de conformidad con la designación de que fue objeto por parte del Gobernador Constitucional del Estado de Campeche, de fecha uno del mes de enero del año dos mil veintidós, y está facultado para suscribir el presente instrumento, según lo previsto en los Artículos 1, 3, 4, 22, 23 y 28 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Campeche. - - - - -

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO:** “Los Arrendadores” dan en arrendamiento a “El Arrendatario”, el LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO VEINTE (20), MANZANA “K”, UBICADO EN LA CALLE JOSÉ CASTELLOT BATALLA, EN EL ÁREA “AH-KIM-PECH”, DE ESTA CIUDAD, asimismo “El Arrendatario” manifiesta que toma en arrendamiento el predio descrito en la Declaración Primera, mismo que se encuentra en perfecto estado, y en el mismo estado se obliga a devolverlo. - - - - -

**SEGUNDA. - PRECIO:** Se estipula como renta mensual la cantidad de \$60,000.00 (Sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más el dieciséis por ciento (16%), de I.V.A., importe que será pagado mediante Transferencia Bancaria a la cuenta de “Los Arrendadores” en base a la información proporcionada en el formato Abono a Cuenta de Cheques, dentro de los veinte (20) días siguientes al vencimiento del recibo, el cual deberá reunir los requisitos fiscales establecidos en la Ley de la materia, por lo que con la firma de este Instrumento le otorga su formal recibo obligándose expresamente al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley. - - - - -

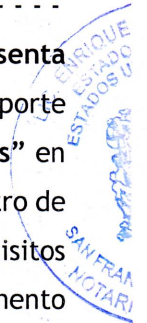
**TERCERA.-** Las partes convienen en que no se realizará depósito en garantía ya que contravendría con lo estipulado en el artículo 10 (diez) de la Ley de Disciplina Financiera y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Campeche y sus Municipios, el cual señala: El Estado, así como los Municipios, y las dependencias y entidades estatales y municipales no estarán obligados a otorgar garantías ni efectuar depósitos o fianzas para el cumplimiento de obligaciones con cargo a sus presupuestos de egresos. - - - - -

**CUARTA. -** El plazo del arrendamiento será por 1 (UN) AÑO, contado a partir del **UNO (1)** del mes de **ENERO** del año **DOS MIL VEINTIDÓS (2022)** al **TREINTA Y UNO (31)** del mes de **DICIEMBRE** del año **DOS MIL VEINTIDÓS (2022)**, si al vencimiento existe común acuerdo después de este término, podrá ser motivo de renovación y el importe del mismo no podrá exceder el incremento al salario mínimo. - - - - -

**QUINTA. -** Si al vencimiento del plazo mencionado en la “Clausula Tercera” existe común acuerdo; después de este término podrá ser motivo de renovación de un contrato de arrendamiento. - - - - -

**SEXTA. -** Durante el periodo que se encuentre vigente el presente contrato, la renta a que se refiere la “Cláusula Segunda”, no sufrirá incremento alguno. - - - - -

**SEPTIMA. -** Los impuestos que causen por este contrato y por los ingresos que produzca, conforme a las leyes aplicables, serán pagados por “El Arrendatario”, con excepción del Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto Predial que deberán pagar “Los Arrendadores”; entregando “La Arrendadora” el recibo más amplio que en derecho proceda, contra entrega de la renta. - - - - -





Lic. Enrique Castilla Magaña  
Notario Público No. 49  
Calle 16 No. 191 entre 47 y 45  
Barrio Guadalupe, Campeche, Camp.



**OCTAVA. - DESTINO DEL PREDIO:** El mencionado líneas arriba motivo del presente contrato de arrendamiento, lo destinará "El Arrendatario" para el uso de **DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO**, con todos los fines y derivados que dicha actividad tenga. "El Arrendatario" podrá hacer al bien inmueble rentado, las adaptaciones que sean necesarias para su objeto, siempre y cuando solicite permiso por escrito a "Los Arrendadores" con anticipación, y que estas no afecten substancialmente la estructura de dicho predio, pactando que aquellas instalaciones que sean provisionales podrá retirarlas al concluir el contrato, no así a las permanentes que quedaran como beneficio del bien inmueble rentado, entre estas últimas las redes de distribución de agua, energía eléctrica, etc., asimismo expresamente se obliga a "El Arrendatario", a que los gastos y materiales necesarios para la conservación en el estado en que actualmente se encuentra el bien inmueble arrendado, serán por su exclusiva cuenta.-----

**NOVENA. - DISPOSICIONES MUNICIPALES O ESTATALES:** Cualquier exigencia que requiera salubridad o el Honorable Ayuntamiento para el ornato y buen gobierno, serán a cargo de "El Arrendatario", y por él serán pagados inclusive las multas que pusieren las autoridades por falta de cumplimiento de las mismas.-----

**DECIMA. -** Todos los servicios, medios y mecanismos para su disfrute que contrate "El Arrendatario", como energía eléctrica, agua potable, cablevisión, teléfono, etc., serán por cargo única y exclusivamente de "El Arrendatario", obligándose a exhibir a "Los Arrendadores", los recibos y comprobantes de los pagos respectivos.-----

**DÉCIMA PRIMERA. - CAUSAS DE RESCISIÓN:** El presente contrato podrá ser rescindido además de las causas señaladas por el Código Civil del Estado de Campeche, en especial por las siguientes:-----

- a) Por subarrendar el bien inmueble sin permiso previo de "Los Arrendadores", otorgado por escrito.-----
- b) Por usar el bien inmueble en detrimento de su integridad física y seguridad.-----
- c) El no llegar a un acuerdo en el incremento de la renta al término del presente contrato.-----

**DÉCIMA SEGUNDA.-** "Los Arrendadores" manifiestan que el bien inmueble dado en este acto en arrendamiento a "El Arrendatario", serán para uso de fines lícitos de acuerdo a la Ley, por lo que en caso de que se realice en el bien inmueble arrendado cualquier acto que contravenga las disposiciones legales, serán de su única y absoluta responsabilidad, librando desde este momento a "Los Arrendadores", no cayendo dicho bien inmueble en los supuestos señalados en la Ley Federal de Extinción de Dominio o la que en el futuro llegue a establecer la Legislación del Estado de Campeche sobre la materia, quedando dichos actos supuestos, bajo la estricta responsabilidad de "El Arrendatario".-----

**DÉCIMA TERCERA. -** Ambas partes reconocen que el acto consignado en este instrumento constituye una actividad vulnerable, pero no es objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.-----

**DÉCIMA CUARTA.-** De igual manera se hace constar que hago del conocimiento de los comparecientes el contenido de la fracción III del artículo tercero de la ley de la materia respecto al concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, y al

COTEJADO



Lic. Enrique Castilla Magaña  
Notario Público No. 49  
Calle 16 No. 191 entre 47 y 45  
Barrio Guadalupe, Campeche, Camp.

respecto me manifestaron declarando los comparecientes que en el presente instrumento actúan en su nombre y por cuenta propia por ser quienes se benefician del acto que se contiene y quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario. - - - - -

**DÉCIMA QUINTA.** - Todos los derechos, impuestos, gastos y honorarios que se causen con motivo de este Contrato de Arrendamiento, serán por cuenta exclusiva de "El Arrendatario". - - - - -

**DÉCIMA SEXTA.** - En cuanto no quede especificado en las cláusulas que anteceden, el presente Contrato de Arrendamiento, se regirá por las disposiciones del Código Civil del Estado de Campeche. - - - - -

**DÉCIMA SEPTIMA.** - Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y/o Tribunales competentes de la Ciudad de San Francisco de Campeche, renunciando a cualquier otro Tribunal que les correspondiere por razón de fuero o domicilio. - - - - -

**DÉCIMA OCTAVA.** - Las partes hacen constar que en el presente Contrato de Arrendamiento no existe error, dolo, mala fe, enriquecimiento, ni empobrecimiento indebido, ni concurren circunstancias que los anulen, vicien e invaliden las obligaciones contraídas y sus efectos, dándoles a las presentes estipulaciones, el carácter 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 leí 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 **veintiocho** del mes de **febrero** del año **dos mil veintidós**. - Doy Fe. - - - - -

C. Jaime Ermilo Olivera Valladares. - Rúbrica. - C. Elsie Leticia Novelo De Olivera también conocida como Elsie Leticia Novelo Segovia. - Rúbrica. - C. Jezrael Isaac Larracilla Pérez. - Secretario de Administración y Finanzas. - Rúbrica. - Lic. Enrique Castilla Magaña. - firma ilegible. - Sello de autorizar. - - - - -

AL MARGEN NOTA PRIMERA: Con esta fecha autorizo la presente Escritura. - San Francisco de Campeche, Campeche, a **28** del mes de **febrero** del año **2022**. - Doy Fe. - Lic. Enrique Castilla Magaña. - Sello de autorizar. - - - - -

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 el **PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE**, expido éste primer testimonio en **SEIS (6) FOJAS** útiles debidamente cotejadas y autorizadas en la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, el día **veintiocho** del mes de **febrero** del año **dos mil veintidós**. - Doy Fe. - - - - -

**LIC. ENRIQUE CASTILLA MAGAÑA.**  
**CAME-440802-786**  
**Céd. Prof. 283596**