

Testimonio de la Escritura: 948/2023

RELATIVA A: CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA CIUDADANA ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, "LA PARTE SUBARRENDADORA", Y POR OTRA PARTE EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO EN ESTE POR JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE CAMPECHE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA PARTE SUBARRENDATARIA", Y A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁN "LAS PARTES".-DOY FE.-



NOTARÍA

Lic. Luis Arturo Flores Pavón

notario del patrimonio Inmueble Federal

**Calle Montecristo #25 entre 16 y Pablo García
Col. Barrio de San Roman C.P.24048
San Francisco de Campeche, Camp**



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO.- (948) -----
TOMO NUMERO: 200 (DOSCIENTOS).-----

FOLIOS: 6084 A 6086 (SEIS MIL OCHENTA Y CUATRO A SEIS MIL OCHENTA Y SEIS).-

CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA CIUDADANA ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, "LA PARTE SUBARRENDADORA", Y POR OTRA PARTE EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO EN ESTE POR JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE CAMPECHE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "LA PARTE SUBARRENDATARIA", Y A QUIENES EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁN "LAS PARTES".-----

--- En la Ciudad de San Francisco de Campeche, Estado de Campeche, Estados Unidos Mexicanos, siendo las once horas con treinta minutos del día hoy 22 (veintidós) del mes de marzo del año dos mil 2023 (dos mil veintitrés), Yo, Licenciado Luis Arturo Flores Pavón, Notario Público Sustituto del Estado en Ejercicio, encargado por impedimento Temporal de su Titular Licenciado Manuel Jesús Flores Hernández, de la Notaría Pública Número 26 (Veintiséis) de este Primer Distrito Judicial del Estado y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, extendiendo el presente instrumento en el Protocolo a mi cargo.-----

---- Yo, el Suscrito Notario, hago constar que comparece ante mí:-----

----**POR UNA PARTE:** La ciudadana ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO, mexicana por nacimiento y ascendencia, [REDACTED]

[REDACTED]

lo sucesivo se le denominará como "LA PARTE SUBARRENDADORA".-----

---- **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 [REDACTED]

[REDACTED]

denominará como "LA PARTE SUBARRENDATARIA".-----

----- Ambos 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**-----

--- PRIMERA. - DECLARA "LA PARTE SUBARRENDADORA", QUE:-----



I.1.- Mediante Escritura Pública número 162 (ciento sesenta y dos), de fecha 18 (dieciocho) de febrero de dos mil (dieciséis), pasada ante la fe del Licenciado Carlos Felipe Ortega Pérez, Notario Público Sustituto por impedimento temporal de su Titular el Licenciado Carlos Felipe Ortega Rubio, de la Notaría Pública número 24 (veinticuatro) del Primer Distrito Judicial del Estado, celebró un contrato de arrendamiento con el ciudadano RAMON ESPÍNOLA TORAYA, legítimo propietario del Usufructo del LOCAL NÚMERO CIENTO UNO "A" PRIMER NIVEL, SUJETO AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE "TORRES DE CRISTAL", UBICADO EN LA AVENIDA RUIZ CORTINES DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE: CUATROCIENTOS DIECIOCHO PUNTO CERO UNO METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVADA Y CORRESPONDIÉNDOLE PRO-INDIVISO EL SEIS PUNTO SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE DE POR CIENTO Y LOS SIGUIENTES LINDEROS: AL NORTE EN ÁNGULO MIDE VEINTISÉIS METROS Y COLINDA CON FACHADA PRINCIPAL; AL SUR EN ÁNGULOS MIDE TREINTA Y DOS PUNTO CUARENTA METROS Y COLINDA CON PASILLO Y ÁREAS COMUNES; AL OESTE MIDE VEINTE METROS Y COLINDA CON FACHADA PRINCIPAL; Y AL ESTE MIDE VEINTIDÓS PUNTO TREINTA METROS Y COLINDA FACHADA LATERAL Y TERRAZA: PISO SUPERIOR COLINDA CON LOCALES DEL DOSCIENTOS UNO AL DOSCIENTOS SEIS-A; PISO INFERIOR COLINDANDO ESTACIONAMIENTO QUEDANDO CERRADO EL PERÍMETRO.-----

Inscrito en copropiedad a favor de Roció Arceo Corcuera 33.333333% (treinta y tres punto tres tres tres tres tres por ciento) de nuda propiedad, Christian Ramón Espínola Arceo 33.333333% (treinta y tres punto tres tres tres tres tres por ciento) de nuda propiedad, Ramón Espínola Toraya 100% (cien por ciento) de usufructo y Rocio Dessiree Espínola Arceo 33.333333% (treinta y tres punto tres tres tres tres tres por ciento) de nuda propiedad, bajo el folio real electrónico 82917 (ochenta y dos mil novecientos diecisiete) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche. -----

I.2.- Que de acuerdo con el Comprobante Domiciliario Catastral, actualmente se describe la dirección como: PREDIO TORRES DE CRISTAL, AVENIDA RUIZ CORTINEZ, NÚMERO 101 A (CIENTO UNO LETRA A), ENTRE AVENIDA E. HERNÁNDEZ Y FRACC. "B", FRACCIONAMIENTO CAMPECHE NUEVO, CÓDIGO POSTAL: 24040 (VEINTICUATRO MIL CUARENTA), SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, MUNICIPIO Y ESTADO DE CAMPECHE, en lo sucesivo "EL LOCAL". -

I.3.- Que ha convenido con el PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, representado en este acto por el JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PEREZ, en su carácter de Secretario de Administración y Finanzas de la Administración Pública del Estado de Campeche, celebrar un contrato de subarrendamiento del predio urbano señalado en el punto I.1 (uno romano punto uno) de la declaración PRIMERA de este instrumento para uso de las oficinas de la Secretaría de Modernización Administrativa e Innovación Gubernamental del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche, en los términos y condiciones que se consignan en las Cláusulas de este contrato.-----

--- SEGUNDA. - DECLARA "LA PARTE SUBARRENDATARIA", QUE: -----

II.1.- JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PEREZ, tiene capacidad jurídica para celebrar el presente contrato en representación del PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, compareciendo en este acto en su carácter de Secretario de Administración y Finanzas de la Administración Pública del Estado de Campeche, de conformidad con la designación de que fue objeto por parte de la Licenciada Layda Elena Sansores San Román, Gobernadora del Estado de Campeche, en fecha 1 (uno) de enero de 2022 (dos mil veintidós), y está facultado para celebrar el presente instrumento, según lo previsto por los artículos 1 (uno), 3 (tres), 12 (doce), 13 (trece) fracción VIII (ocho), 15 (quince), 22 (veintidós) apartado A fracción II (dos), 23 (veintitrés) y 28 (veintiocho) fracciones XXXII (treinta y dos) y LVI (cincuenta y seis) de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Campeche, en relación con los artículos 1 (uno), 4 (cuatro) apartado A fracción I





(uno), 13 (trece) y 14 (catorce) fracciones III (tres), XIX (diecinueve), XLIII (cuarenta y tres), XLIV (cuarenta y cuatro) y LVII (cincuenta y siete) del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Administración Pública del Estado de Campeche, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que, hasta la presente fecha, la personalidad con la que comparece en este acto no le ha sido limitada, suspendida, revocada, ni modificada en forma alguna y que tanto él en lo personal como su representada tiene capacidad legal para contratar y obligarse.-----

II.2.- Que el PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE tiene como Registro Federal de Contribuyentes: GEC950401659 (letras G, E, C, números nueve, cinco, cero, cuatro, cero, uno, seis, cinco, nueve).-----

---Declarado lo anterior "LAS PARTES" formalizan el presente contrato sujetándolo a los términos de las siguientes:-----

-----CLÁUSULAS-----

---PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- "LA PARTE SUBARRENDADORA" da en subarrendamiento el "LOCAL" a la "LA PARTE SUBARRENDATARIA", declarando "LA PARTE SUBARRENDATARIA", a su vez, que se da por recibido de ella, a su entera satisfacción.-----

---SEGUNDA: "EL LOCAL" subarrendado, las instalaciones y servicios que contiene los ha recibido "LA PARTE SUBARRENDATARIA" en buenas condiciones de uso, mismos que se obliga a devolverlos al término de este Contrato a "LA PARTE SUBARRENDADORA", en el mismo estado en que los recibió.-----

---TERCERA. - DESTINO: "EL LOCAL" lo destinará "LA PARTE SUBARRENDATARIA" para uso de las oficinas de la Secretaría de Modernización Administrativa e Innovación Gubernamental del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche.-----

---CUARTA. - DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato de subarrendamiento será por 1 (un) año, contado a partir del 01 (uno) de enero al 31 (treinta y uno) de diciembre del 2023 (dos mil veintitrés).-----

---QUINTA.- DE LA RENTA: Se estipula como renta mensual la cantidad de \$38,500.00 (son: treinta y ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N.), antes de impuestos, cantidad que será pagada mediante transferencia bancaria a la cuenta de "LA PARTE SUBARRENDADORA" en base a la información proporcionada en el formato "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 período comprendido entre el día 01 (uno) de enero hasta el 31 (treinta y uno) de diciembre del 2023 (dos mil veintitrés).-----

---SEXTA. - DE LA FACTURACIÓN: "LA PARTE SUBARRENDADORA" enviará a "LA PARTE SUBARRENDATARIA" el primer día hábil de cada mes, la factura electrónica correspondiente al mes de renta que se pretenda cobrar, por correo electrónico designado por "LA PARTE SUBARRENDATARIA", dicha factura deberá contener todos los requisitos fiscales que exige la legislación vigente.-----

---SÉPTIMA.- DEL 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: 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.-----

---OCTAVA.- MEJORAS Y REPARACIONES.- "LA PARTE SUBARRENDATARIA" podrá realizar las mejoras y reparaciones necesarias para el mantenimiento de "EL LOCAL" objeto de este subarrendamiento, y en todo caso dará aviso por escrito a "LA PARTE SUBARRENDADORA", sin que ello modifique la estructura fundamental actual del local y de que cualquiera que sea su importe o valor, incluyendo redes de distribución de agua, luz o de cualquier otro servicio, serán pagados en su totalidad por "LA PARTE SUBARRENDATARIA".-----

---En el supuesto de que "EL LOCAL" requiera de alguna modificación a la



estructura del predio, cuya omisión impida el uso normal a que está destinado el mismo, "LA PARTE SUBARRENDADORA" deberá informarle a "LA PARTE SUBARRENDATARIA" para que éste se encargue de realizar las reparaciones necesarias. -----

--- NOVENA.- DE LAS PROHIBICIONES: Queda prohibido a "LA PARTE SUBARRENDATARIA", ceder los derechos y obligaciones contraídos en el presente contrato, así como tampoco podrá subarrendar en todo o en parte el bien objeto del subarrendamiento sin la previa autorización por escrito de "LA PARTE SUBARRENDADORA".-----

----"LA PARTE SUBARRENDATARIA" no podrá introducir ni almacenar en el bien subarrendado materiales ni artículos inflamables, corrosivos o explosivos u otros materiales peligrosos.-----

---- DÉCIMA.- DE LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO.- "LA PARTE SUBARRENDATARIA" deberá notificar con treinta días hábiles de anticipación a "LA PARTE SUBARRENDADORA" la renovación o terminación del presente contrato, por lo que en caso de que no se renueve "LA PARTE SUBARRENDATARIA" entregará completamente "EL LOCAL" subarrendado a "LA PARTE SUBARRENDADORA", y así se compromete y obliga a hacerlo. Transcurrido el término a 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 subarrendado, así como sus conexos, similares o sustitutos de los enunciados, serán por cuenta y a cargo exclusivo de "LA PARTE SUBARRENDATARIA", haciéndose responsable de los mismos y de sus consecuencias legales, y liberando así a "LA PARTE SUBARRENDADORA" de cualquier responsabilidad o adeudos por tales conceptos generados durante la vigencia del subarrendamiento o de la posesión del predio objeto de este contrato.-----

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

---a) "LA PARTE SUBARRENDATARIA" 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 "LA PARTE SUBARRENDATARIA" 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 "LA PARTE SUBARRENDATARIA" a cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato.

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

----DÉCIMA TERCERA. - CAUSAS DE RESCISIÓN: "LA PARTE SUBARRENDATARIA" podrá exigir la rescisión del contrato a LA PARTE SUBARRENDADORA", por cualquiera de las siguientes causas: -----

----a) Cuando exista la necesidad de cambiar de residencia las oficinas de la Secretaría de Modernización Administrativa e Innovación Gubernamental del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche. -----

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

----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 CUARTA.- "LAS PARTES" reconocen que el presente contrato es de materia de subarrendamiento 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. -----

---- 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 PARTE SUBARRENDADORA": Privada Delta número 19 (diecinueve) Fraccionamiento Villas Universidad, código postal 24030 (veinticuatro mil treinta), de esta Ciudad de San Francisco de Campeche, Municipio y Estado de Campeche.

"LA PARTE SUBARRENDATARIA": Calle (8) ocho, número (325) trescientos veinticinco, entre (63) sesenta y tres y (65) sesenta y cinco, Colonia Centro, de esta Ciudad de San Francisco de Campeche, Municipio y Estado de Campeche. -----

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: "LA PARTE SUBARRENDATARIA" y "LA PARTE SUBARRENDADORA" son partes contratantes totalmente independientes, por lo que no existe relación o nexo obrero-patronal entre éstas, quedando entendido que "LA PARTE SUBARRENDATARIA" 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 subarrendado. En virtud de lo anterior, "LA PARTE SUBARRENDATARIA" se obliga a sacar en paz y a salvo a "LA PARTE SUBARRENDADORA" de cualquier juicio o reclamación que se presente en su contra por estos conceptos; igualmente deberá indemnizarla en un término de cinco (5) días, contados a partir de la fecha en que este lo requiera, por los daños y perjuicios que esto pudiera ocasionarle. -----

----DÉCIMA OCTAVA. - "LAS PARTES" celebran este contrato por su firme y libre voluntad, con la renta convencional que se fija. -----

--- EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR: -----

----a) Que me cerciore de la identidad de los otorgantes y que, a mi juicio, disponen de capacidad legal; -----

----b) Que fue leída la escritura a los otorgantes; -----

----c) Que explique a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura; -----

----d) Que con los números y folios que en la nota del margen se indicarán, llevaré al Apéndice los documentos relativos de esta Escritura que leí a los comparecientes, quiénes enterados y conformes con su contenido la ratifican en todas y cada una de sus partes, firmándola al calce del mismo de lo que Doy Fe. --

ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO. - Firma y Rubrica. - JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ. - Firma y Rubrica. - ANTE MI, LICENCIADO LUIS ARTURO FLORES PAVON. - Firma y Rubrica. -SELLO DE AUTORIZAR. - Con fecha de firma trece de abril del dos mil veintitrés. - Sello de Autorizado. - Doy Fe. -----

---- NOTA AL MARGEN. - AUTORIZACION: El Suscrito Notario hace constar que se han cumplido con todos los requisitos legales requeridos para el presente instrumento, el día catorce de abril del dos mil veintitrés. -----

---- DEL APENDICE.-Con los números y folios del 948 "A" al 948 "C" llevo al apéndice los documentos relativos a la presente escritura.-----



--- 948.- "A" COPIA CERTIFICADA DEL NOMBRAMIENTO DEL SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS REPRESENTADO POR EL CIUDADANO JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ -----

--- 948.- "B" COPIA DEL LA ESCRITURA OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-----

--- 948.- "C" COPIA CERTIFICADA DEL COMPROBANTE DOMICILIARIO CATASTRAL-----

-- Es igual a su matriz y documentos que se incluyen existen en el protocolo y apéndice que administro a los cuales me remito y para EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO EN ESTE POR JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE CAMPECHE expido este primer testimonio en tres fojas debidamente cotejados y autorizados en la Ciudad de San Francisco de Campeche, Camp; a catorce de abril del año dos mil veintitrés- Doy Fe.-----


LIC. LUIS ARTURO FLORES PAVÓN
FQPL810521MS4
CED.PROF.6115582



LIC. LUIS
ESTADO AP
ESTADOS
NOTAR.

Se eliminaron 22 renglones, por contener información considerada como confidencial de conformidad con lo establecido en los artículos 1,3 fracción XXII y 118 , 70 fracción XXVIII inciso B de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública