

NOTARÍA PÚBLICA NO. 19
LIC. RAMIRO GABRIEL SANORES GANTÚS



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (071/2022) SETENTA Y UNO DEL DOS MIL VEINTIDÓS.

DE FECHA: 16 DE FEBRERO DE 2022.

RELATIVA AL: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL TRES DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA PEDRO SAÍNZ DE BARANDA LOTE UNO MANZANA UNO DEL ÁREA AH-KIM-PECH DE ESTA CIUDAD, QUE CELEBRA POR UNA PARTE LA SEÑORA ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO, COMO "LA PARTE 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 DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, COMO "LA PARTE ARRENDATARIA".-----

Notaría Pública Núm. 19
Lic. Ramiro Gabriel Sansores Gantús
Céd. Profesional 1254452.- R. F. C. SAGR5705094E6
Calle 63 No 22 Int. 2, entre 12 y 14.- Col. Centro. C.P. 24000
San Francisco de Campeche, Campeche, México.
Tel. (981) 8111848. - Email: notaria19_campeche@hotmail.com



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (071/2022) SETENTA Y UNO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, DE FOLIO (7857) SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE, DEL LIBRO (119) CIENTO DIECINUEVE, DEL PROTOCOLO QUE ADMINISTRO, RELATIVA AL: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL TRES DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA PEDRO SAÍNZ DE BARANDA LOTE UNO MANZANA UNO DEL ÁREA AH-KIM-PECH DE ESTA CIUDAD, QUE CELEBRA POR UNA PARTE LA SEÑORA ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO, COMO "LA PARTE 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 DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, COMO "LA PARTE ARRENDATARIA".-----

En la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, Estados Unidos Mexicanos, siendo las catorce horas del día de hoy miércoles dieciséis de febrero del año dos mil veintidós Ante Mí, Licenciado RAMIRO GABRIEL SANSORES GANTÚS, Notario Público, en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número Diecinueve, de este Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, comparecieron bajo protesta de decir verdad: -----

POR UNA PARTE: LA SEÑORA ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO, por su propio y personal derecho, y por sus generales dijo ser: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] y en lo sucesivo se le denominará como "LA PARTE ARRENDADORA". -----

---Y POR LA OTRA PARTE: EL CIUDADANO JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, quien lo hace en su carácter de Secretario de Administración y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] y en lo sucesivo se le denominará como "LA PARTE ARRENDATARIA".-----

---Los comparecientes bajo protesta de decir verdad manifiestan no adeudar el Impuesto Federal sobre la Renta, por sí y por su representación, sin haberlo acreditado; capaces para el acto y quienes se identifican con su credencial para votar con fotografía, que en copia fotostática debidamente certificada agrego al apéndice de la presente escritura y declaran: Que vienen a formalizar un contrato de arrendamiento de LOCAL COMERCIAL TRES DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA PEDRO SAÍNZ DE BARANDA LOTE UNO MANZANA UNO DEL ÁREA AH-KIM-PECH DE ESTA CIUDAD, la señora ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO como "LA PARTE ARRENDADORA" y 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 del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche, como "LA PARTE ARRENDATARIA", mismo que se



formaliza conforme a las declaraciones y cláusulas siguientes: -----

----- **DECLARACIONES** -----

Declaran las partes: -----

I.- "LA PARTE ARRENDADORA": -----

I.1.- Por escritura pública número ciento cincuenta y siete de fecha 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 Veinticuatro del Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, como PARTE ARRENDATARIA, celebró con el señor Ramón Espínola Toraya, como PARTE ARRENDADORA, un contrato de ARRENDAMIENTO DEL USUFRUCTO del PREDIO UBICADO EN AVENIDA PEDRO SAÍNZ DE BARANDA LOTE UNO MANZANA UNO DEL ÁREA AH-KIM-PECH DE ESTA CIUDAD, con las medidas y colindancias siguientes: al NORESTE mide cincuenta y un metros con setenta y seis centímetros en colindancia con el lote dos de la manzana I; al NOROESTE mide veintinueve metros con ochenta y ocho centímetros en colindancia con avenida Pedro Sáinz de Baranda; al SUROESTE mide cincuenta y tres metros con catorce centímetros en colindancia con calle Ricardo Castillo Oliver; y al SURESTE mide treinta y cuatro metros con cincuenta y un centímetros en colindancia con lote cuatro de la manzana uno, con una superficie de mil seiscientos ochenta y ocho punto sesenta y siete metros cuadrados; el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad.--

1.2 Continúa declarando que la vigencia del arrendamiento del usufructo es de diez años y que comenzó a surtir efectos a partir del uno de febrero de dos mil dieciséis y concluirá el treinta y uno de enero de dos mil veintiséis.-----

I.3.- **LA SEÑORA ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO**, en su carácter de usufruitaria, conviene con **EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE** representado como se ha dicho, en celebrar un Contrato de Arrendamiento del LOCAL COMERCIAL TRES del inmueble ubicado en el predio señalado en la declaración I.1 anterior, para uso de OFICINAS del INSTITUTO ESTATAL DEL TRANSPORTE o para cualquier otra oficina dependiente de la Administración Pública del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche.-----

II.- "LA PARTE ARRENDATARIA": -----

II.1.- El C. JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, Secretario de Administración y finanzas, tiene capacidad jurídica para celebrar el presente Contrato de conformidad con la designación de que fue objeto por parte del Ejecutivo Estatal, 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 4 (cuatro), 22 (veintidós), 23 (veintitrés) y 28 (veintiocho), de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Campeche.-----

II.2.- Que el Poder Ejecutivo del Estado de Campeche tiene como Registro Federal de Contribuyentes: GEC-950401659.-----

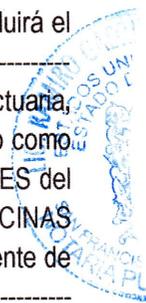
II.3.- Para efectos de este Contrato señala como domicilio el ubicado en la calle 8 (ocho) número 149 (ciento cuarenta y nueve), entre calle 61 (sesenta y uno) y calle 63 (sesenta y tres), Colonia Centro, Edificio Lavalle, código postal 24000 veinticuatro mil de esta ciudad. --- Declarado lo anterior las partes formalizan el presente Contrato sujetándolo a los términos de las siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS** -----

---PRIMERA.- OBJETO: Manifiesta "**LA PARTE ARRENDADORA**" haber convenido con "**LA PARTE ARRENDATARIA**" en darle en arrendamiento el LOCAL COMERCIAL TRES del inmueble ubicado en el predio indicado en la declaración I.1 que antecede.-----

---SEGUNDA.- El bien arrendado, las instalaciones y servicios que contiene los ha recibido "**LA PARTE ARRENDATARIA**" en buenas condiciones de uso y se obliga a devolverlos al término de este Contrato a "**LA PARTE ARRENDADORA**" en el mismo estado en que los recibió.-----

---TERCERA.- El LOCAL COMERCIAL TRES lo destinará "**LA PARTE ARRENDATARIA**" para **OFICINAS** del INSTITUTO ESTATAL DEL TRANSPORTE o para cualquier otra oficina dependiente de la Administración Pública del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche.-----



---DÉCIMA CUARTA.- "LA PARTE ARRENDADORA" podrá por causas imputables a "LA PARTE ARRENDATARIA", rescindir sin necesidad de resolución judicial el presente contrato, cuando incurra en cualquiera de las siguientes causas:-----

- a) "LA PARTE ARRENDATARIA" no cumpla con su obligación de pago de la renta mensual por tres meses consecutivos.-----
- b) Por el uso del local comercial en contravención a lo dispuesto en este contrato, introdujera o almacenara materiales o artículos explosivos o inflamables.-----
- c) Cuando durante la vigencia del contrato "LA PARTE ARRENDATARIA" lleve a cabo en el local comercial 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 ARRENDATARIA" a cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato.-----
- e) En los demás casos que determine la Ley.-----

---DÉCIMA QUINTA.- 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.-----

Se comunicará por escrito dicha circunstancia a la parte en incumplimiento, a fin de que ésta, en un plazo no mayor de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la notificación de rescisión, manifieste las medidas que tomará para subsanar el incumplimiento.-----

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 SEXTA.- Las partes reconocen que el presente contrato es de materia de arrendamiento inmobiliario por lo que para 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 la legislación civil para el Estado de Campeche vigente.-----

---DÉCIMA SÉPTIMA.- 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 OCTAVA.- 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 ARRENDADORA": Calle Cincuenta y siete número Uno, interior Cuatro, Colonia Centro de esta Ciudad.-----

"LA PARTE ARRENDATARIA": Calle 8 (ocho) número 149 (ciento cuarenta y nueve), entre calle 61 (sesenta y uno) y calle 63 (sesenta y tres), Colonia Centro, Edificio Lavalle, código postal 24000 veinticuatro mil de esta ciudad. Renunciando expresamente a cualquier otro domicilio que tuvieran por su residencia. En caso de que alguna de las partes decida cambiar el domicilio aquí señalado 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 NOVENA.- RESPONSABILIDAD LABORAL: "LA PARTE ARRENDATARIA" y "LA PARTE ARRENDADORA" son partes contratantes totalmente independientes, por lo que no existe relación o nexo obrero-patronal entre estas, quedando entendido que "LA PARTE ARRENDATARIA" 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, "LA PARTE ARRENDATARIA" se obliga a sacar en paz y a salvo a "LA PARTE ARRENDADORA" de cualquier juicio o reclamación que se presente en su contra por estos conceptos; igualmente deberá indemnizarla en un término de cinco días contados a partir de la fecha en que este lo requiera por los daños y perjuicios que esto pudiera ocasionarle.-----





---CUARTA.- El plazo del presente contrato de arrendamiento es de **UN AÑO** forzoso para ambas partes, por lo que inició el día **UNO DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS** y concluye **EL DÍA TREINTA Y UNO DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS**. Si al vencimiento existe común acuerdo, después de este término podrá ser motivo de renovación y el importe del mismo no podrá exceder del incremento anual igual al por ciento de la tasa inflacionaria del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).-----

---QUINTA.- Convienen las partes por concepto de renta del LOCAL COMERCIAL TRES la cantidad mensual de **\$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, más el impuesto del **(16%)** al valor agregado. Durante la vigencia del contrato no sufrirá incremento alguno.-----

---SEXTA.- El importe de renta convenido será pagado mediante transferencia bancaria a la cuenta de **"LA PARTE ARRENDADORA"** en base a la información proporcionada en el formato "Abono a Cuenta de Cheques" dentro de los primeros cinco días siguientes al vencimiento del recibo, el cual deberá reunir los requisitos fiscales establecidos en la ley de la materia, sin que exista necesidad de recordatorio o cobro previo.-----

Ambas partes convienen, que bajo ninguna circunstancia, salvo que medie resolución judicial **"LA PARTE ARRENDATARIA"** podrá retener la renta, fuera de este supuesto, deberá pagarse o depositarse puntualmente a **"LA PARTE ARRENDADORA"**.-----

---SÉPTIMA.- 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.-----

---OCTAVA.- **"LA PARTE ARRENDATARIA"** queda facultada a efectuar por su cuenta las instalaciones y edificaciones que le sean necesarias, dentro del área arrendada, por lo que será por su cuenta las adaptaciones o construcciones que requiera para su uso, las que hiciere quedarán en beneficio del local comercial sin derecho a pago ni compensación, ni descuento, pudiendo retirar solamente las que no causen daño al edificio al separarse.-----

---NOVENA.- Serán de cuenta y cargo de **"LA PARTE ARRENDATARIA"** toda clase de reparaciones que deban hacerse al predio rentado, por mandato o disposiciones de orden Federal, Estatal o Municipal o provenientes de las Leyes y Reglamentos Sanitarios, de Policía y Ornato, inclusive las multas que pusieren las autoridades por falta de cumplimiento a las mismas.-----

---DÉCIMA.- Queda prohibido a **"LA PARTE ARRENDATARIA"** ceder los derechos y obligaciones contraídos en el presente contrato, así como tampoco podrá subarrendar en todo o en parte el local comercial objeto del arrendamiento sin la previa autorización por escrito de **"LA PARTE ARRENDADORA"**.-----

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

---DÉCIMA SEGUNDA.- **"LA PARTE ARRENDATARIA"** no podrá introducir ni almacenar en el bien arrendado materiales ni artículos inflamables, corrosivos, explosivos u otros materiales peligrosos.-----

---DÉCIMA TERCERA.- **"LA PARTE ARRENDATARIA"** tendrá la obligación de informar a **"LA PARTE ARRENDADORA"** con al menos treinta días de anticipación su voluntad de renovar el contrato o en su caso su desocupación.-----



Notaría Pública Núm. 19
Lic. Ramiro Gabriel Sansores Gantús
Céd. Profesional 1254452.- R. F. C. SAGR5705094E6
Calle 63 No 22 Int. 2, entre 12 y 14.- Col. Centro. C.P. 24000
San Francisco de Campeche, Campeche, México.
Tel. (981) 8111848. - Email: notaria19_campeche@hotmail.com

---VIGÉSIMA.- EXTINCIÓN DE DOMINIO: "LA PARTE ARRENDATARIA" manifiesta que sus recursos económicos no provienen de actividades ilícitas, y que jamás ha incurrido en delito alguno, incluidos los que se establecen en la Ley Nacional de Extinción de Dominio y los que establece el artículo 22 (veintidós) constitucional.-----

De igual manera "LA PARTE ARRENDADORA" declara que no tiene conocimiento alguno que "LA PARTE ARRENDATARIA" haya incurrido en algún delito, lo cual se manifiesta en este contrato para los efectos legales que corresponden, de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio anteriormente referida.-----

"LA PARTE ARRENDADORA" otorga, de buena fe, en arrendamiento el local comercial objeto de este contrato, el cual será para uso de actividades con fines lícitos de acuerdo a la ley, por lo que en caso de que la "LA PARTE ARRENDATARIA" realice cualquier acción que contravenga las disposiciones legales o le dé otro tipo de uso a lo convenido en éste contrato, será de su única y absoluta responsabilidad, liberando desde este momento a "LA PARTE ARRENDADORA", por lo que el bien inmueble no será vinculado directa o indirectamente a ninguna actividad ilícita y por lo tanto el bien no cae en los supuestos señalados en la Ley Nacional de Extinción de Dominio reglamentaria del artículo 22 (veintidós) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, quedando dichos actos bajo la estricta responsabilidad de "LA PARTE ARRENDATARIA".-----

---VIGÉSIMA PRIMERA.- 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.-----

Con los números y folios que se harán constar llevo al apéndice los documentos relativos a esta escritura, que en alta y clara voz leí a los comparecientes, explicándoles su valor y fuerza legal, que dijeron conocer y enterados y conformes la firman al calce para constancia en mi unión el día dieciséis del mes de febrero de dos mil veintidós.- Doy Fe.-----

--- ROCIO DESSIREE ESPINOLA ARCEO.- JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ.- LICENCIADO RAMIRO GABRIEL SANSORES GANTÚS.- Firmas ilegibles.- Sello de Autorizar del Notario.-----

NOTA AL CALCE.- Con el número y letras que les corresponden acumulo al apéndice de esta Escritura, los documentos correspondientes a la misma, siendo dos identificaciones y un nombramiento.-----

AUTORIZACIÓN. - Hoy dieciséis de febrero del dos mil veintidós, autorizo la presente escritura en la fecha de su firma. - CONSTE. -----

CERTIFICO: EL PRESENTE ES COPIA FIEL DE LOS DOCUMENTOS A QUE ME REFIERO, QUE ORIGINALES EXISTEN EN EL PROTOCOLO QUE ADMINISTRO Y PARA EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, EXPIDO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO, EN TRES FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE LEGALIZADA, EN LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, ESTADO DE CAMPECHE, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SIENDO EL DÍA DIECISÉIS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS. -----

LIC. RAMIRO GABRIEL SANSORES GANTÚS
NOTARIO PÚBLICO No. 19
PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE CAMPECHE.



EN BASE A LA RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DE TRANSPARENCIA DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS NÚMERO RES-SAFIN03/OT/UTR03/03.1/2022-II VP, SE ELIMINAN 21 RENGLONES, POR CONTENER INFORMACIÓN CONSIDERADA COMO CONFIDENCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 1, 3 FRACCIÓN XXIII, 111 Y 118 LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN DEL ESTADO DE CAMPECHE, LOS ARTÍCULO 1, 3 FRACCIÓN XXI, 70 FRACCIÓN XXVIII INCISO B Y 116 DE LA LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA.