

**ESCRITURA PUBLICA NUMERO:256(2023)**

**DE FECHA: 22 DE FEBRERO DEL 2023**

RELATIVA A **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** QUE CELEBRA POR UNA PARTE EL CIUDADANO RAMÓN ALBERTO ESPÍNOLA ESPADAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE EL **PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DEL ESTADO DE CAMPECHE**, REPRESENTADO POR JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PEREZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE CAMPECHE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y A QUIENES EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁN "LAS PARTES".

# Nelia del Pilar Pérez Curmina

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

Cédula Profesional 1567664

R.F.C. PECN630912U56

Calle 61 No. 13 Teléfono: 981 816 2555

San Francisco de Campeche, Cam., México



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (256/2023).-TOMO SEIS ESPECIAL DE GOBIERNO.- RELATIVA A **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** QUE CELEBRA POR UNA PARTE EL CIUDADANO **RAMÓN ALBERTO ESPÍNOLA ESPADAS**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE EL **PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DEL ESTADO DE CAMPECHE**, REPRESENTADO POR **JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PEREZ**, EN SU CARÁCTER DE **SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE CAMPECHE**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO" Y A QUIENES EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁN "LAS PARTES" -----

EN LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, ESTADO DE CAMPECHE, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SIENDO LAS DOCE HORAS DEL DÍA DE HOY VEINTIDOS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES, ANTE MÍ, LICENCIADA NELIA DEL PILAR PEREZ CURMINA, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NÚMERO "CUARENTA" DE ESTE PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO Y DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL. -----

**COMPARECIERON:**-----

POR UNA PARTE: EL CIUDADANO **RAMÓN ALBERTO ESPINOLA ESPADAS**, quien

[REDACTED]

[REDACTED], a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR".-----

Y POR LA OTRA PARTE: **JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ**, quien comparece en

[REDACTED]

[REDACTED] y en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDATARIO". ----

Ambos con capacidad legal para el acto de lo que doy fe, así como de conocerlos personalmente y quienes bajo protesta de decir verdad manifestaron no adeudar el Impuesto Federal Sobre la Renta sin haberlo acreditado, y que el motivo de sus

ELIA DEL PILAR PEREZ CURMINA  
NOTARIA PUBLICA  
NUM. 40

comparecencias es formalizar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** en los términos del Artículo 2297 dos mil doscientos noventa y siete del Código Civil del Estado de Campeche en vigor, al tenor de las siguientes:-----

### DECLARACIONES

I.- Declara "EL ARRENDADOR": -----

I.1.-El ciudadano **RAMÓN ALBERTO ESPINOLA ESPADAS**, declara que es dueño y legítimo propietario del predio urbano marcado como **LOTE QUINCE, DE LA MANZANA CUATRO DE LA AVENIDA LOPEZ PORTILLO DE LA COLONIA SAN RAFAEL DE ESTA CIUDAD**, con las medidas y colindancias siguientes: -----

AL NORTE MIDE 10.00 MTS. (DIEZ METROS) Y COLINDA CON AVENIDA JOSE LOPEZ PORTILLO; AL SUR MIDE 10.00 MTS. (DIEZ METROS) Y COLINDA ACTUALMENTE CON CALLE IX-LOL-BE; AL ESTE MIDE 26.58 MTS. (VEINTISEIS METROS CINCUENTA Y OCHO CENTIMETROS) Y COLINDA CON LOTE 16 (DIECISÉIS); Y AL OESTE MIDE 31.00 MTS. (TREINTA Y UN METROS) Y COLINDA CON LOTE 14 (CATORCE) Y CIERRA EL PERÍMETRO CON UNA SUPERFICIE DE 287.90 MTS.<sup>2</sup> (DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS NOVENTA CENTIMETROS CUADRADOS), EL CUAL SE ENCUENTRA DESARROLLADA UNA CASA HABITACIÓN QUE COSNTA DE DOS PLANTAS VESTÍBULO, SALA, COMEDOR, COCINA, MEDIO BAÑO, EN LA PLANTA BAJA VESTÍBULO, DOS RECÁMARAS, BAÑO COMPLETO Y RECÁMARA PRINCIPAL, CON BAÑO COMPLETO, EN LA PLANTA ALTA EN UN SOLO TIPO DE CONSTRUCCIÓN. -----

Inscrito a su favor con el folio Real Electrónico 145530 ciento cuarenta y cinco mil quinientos treinta en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche.-----

Que de acuerdo con el Comprobante Domiciliario Catastral, actualmente se describe la dirección como: **AVENIDA JOSÉ LÓPEZ PORTILLO, MANZANA 4 CUATRO, LOTE 15 QUINCE, FRACCIONAMIENTO VILLAS RESIDENCIAL IX-LOL-BE, CODIGO POSTAL 24094 VEINTICUATRO MIL NOVENTA Y CUIATRO, DE ESTA CIUDAD DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, MUNICIPIO Y ESTADO DE CAMPECHE**, en lo sucesivo "EL INMUEBLE". -----

I.2.- El ciudadano **RAMÓN ALBERTO ESPINOLA ESPADAS**, es legítimo propietario y conviene 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, para uso de las oficinas de la Comisión Local de Búsquedas de Personas del Estado de Campeche, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Gobierno de la Administración Pública del Estado de Campeche. --- -----

II.- Declara "EL ARRENDATARIO": -----

II.1.- **JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ**, 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, 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, en fecha (1) uno de enero del (2022) dos mil veintidós y está facultado para celebrar el presente instrumento, según lo previsto por los artículos 1, 3, 12, 13 fracción VIII, 15, 22 apartado A fracción II, 23 y 28 fracciones XXXII y LVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Campeche, en relación con los artículos 1, 4 apartado A fracción I, 13 y 14 fracciones III, XIX, XLIII, XLIV y LVII



# Nelia del Pilar Pérez Curmina

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

Cédula Profesional 1567664 R.F.C. PECN630912U56  
Calle 61 No. 13 Teléfono: 981 816 2555  
San Francisco de Campeche, Cam., México



del Reglamento Interior de la Secretaría de 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 en forma alguna modificada o limitada.-----

II.2.- Que el Poder Ejecutivo del Estado de Campeche tiene como Registro Federal de Contribuyentes: GEC950401659. -----

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

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. - OBJETO:** Manifiesta "EL ARRENDADOR" haber convenido con "EL ARRENDATARIO" en darle en arrendamiento "EL INMUEBLE" indicado en la declaración I.1 que antecede. -----

**SEGUNDA. - "EL INMUEBLE"** arrendado, las instalaciones y servicios que contiene los ha recibido "EL ARRENDATARIO" en buenas condiciones de uso y se obliga a devolverlos al término de este Contrato a "EL ARRENDADOR" en el mismo estado en que los recibió. -----

**TERCERA.- "EL INMUEBLE"** lo destinará "EL ARRENDATARIO" para uso de las oficinas de la Comisión Local de Búsquedas de Personas del Estado de Campeche, Organismo Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Gobierno de la Administración Pública del Estado de Campeche. -----

**CUARTA.-** El plazo del presente contrato de arrendamiento es de **UN AÑO**, mismo que inicia a partir del día (1) **UNO DE ENERO DEL AÑO (2023) DOS MIL VEINTITRÉS** y concluirá el **DÍA (31) TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO (2023) DOS MIL VEINTITRÉS.**-----

**QUINTA.- "EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar mensualmente a "EL ARRENDADOR", por concepto de RENTA, la cantidad de **\$14,150.94** (Son: catorce mil ciento cincuenta pesos 94/100 M.N.), antes de impuestos, cantidad que será pagada por medio de transferencia bancaria a la cuenta que "EL ARRENDADOR" tenga a bien dar de alta ante la Secretaría de Administración y Finanzas de la Administración Pública del Estado de Campeche, previo el llenado del formato "Abono 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.- "EL ARRENDADOR"** enviará a "EL ARRENDATARIO", el 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. -----

**SÉPTIMA.- "LAS PARTES"** convienen en que no se realizará depósito en garantía ya que contravendría 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.- 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 "EL ARRENDADOR", sin que ello modifique la estructura fundamental actual del inmueble y, de que cualquiera que sea

LA NOTARIA

su importe o valor, incluyendo redes de distribución de agua, luz o de cualquier otro servicio, serán pagados en su totalidad por "EL ARRENDATARIO".-----

En el supuesto de que "EL INMUEBLE" requiera de alguna modificación a la estructura del inmueble, cuya omisión impida el uso normal a que está destinado el mismo, "EL ARRENDADOR" deberá informarle a "EL ARRENDATARIO" para que éste se encargue de realizar las reparaciones necesarias. -----

**NOVENA.-** Serán de cuenta y cargo de "EL ARRENDATARIO" 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 "EL ARRENDATARIO" ceder los derechos y obligaciones contraídos en el presente contrato, así como tampoco podrá subarrendar en todo o en parte el predio objeto del arrendamiento sin la previa autorización por escrito de "EL ARRENDADOR".-----

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

**DÉCIMA TERCERA.-** "EL ARRENDATARIO" deberá notificar con treinta días hábiles de anticipación a "EL ARRENDADOR" 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 "EL ARRENDADOR", 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 CUARTA.** "EL ARRENDADOR" podrá por causas imputables a "EL ARRENDATARIO", rescindir sin necesidad de resolución judicial el presente contrato, 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.-----

**DÉCIMA QUINTA.-** "EL ARRENDATARIO" podrá exigir la rescisión del contrato a "EL ARRENDADOR", por cualquiera de las siguientes causas:-----



# Nelia del Pilar Pérez Curmina

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

Cédula Profesional 1567664

R.F.C. PECN630912U56

Calle 61 No. 13 Teléfono: 981 816 2555

San Francisco de Campeche, Cam., México



a) Cuando exista la necesidad de cambiar de residencia de las oficinas de la Comisión Local de Búsquedas de Personas del Estado de Campeche, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Gobierno de la Administración Pública 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”**. ....

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 SEXTA.- “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 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:----

**“EL ARRENDADOR”:** CALLE ARGENTINA NÚMERO 83 OCHENTA Y TRES, BARRIO SANTA ANA, CÓDIGO POSTAL (24050) VEINTICUATRO MIL CINCUENTA, MUNICIPIO Y ESTADO DE CAMPECHE. ....

**“EL ARRENDATARIO”:** CALLE (8) OCHO, NÚMERO (325) TRESCIENTOS VEINTICINCO, ENTRE AVENIDA CIRCUITO BALUARTES 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 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 NOVENA.- RESPONSABILIDAD LABORAL:** **“EL ARRENDATARIO”** y **“EL ARRENDADOR”** 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 **“EL ARRENDADOR”** 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. ....

**VIGÉSIMA.** 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. -----

**YO, LA NOTARIA, CERTIFICO:** Que los comparecientes otorgan su consentimiento en términos de los artículos ocho y nueve, de la ley federal de protección de datos personales en posesión de los particulares, en los referente al tratamiento de los datos personales que constan en este instrumento y en el expediente respectivo, y autorizan que los mismos pueden ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellos los tributarias, judiciales y registros públicos al igual que a las personas que tengan interés legítimo en los mismos, dándoles a conocer al momento de recabar sus datos, el aviso de privacidad correspondiente, a fin de documentar su consentimiento en el manejo de dicha información, y del cual se agrega un ejemplar al apéndice de esta escritura para todos los efectos legales a que haya lugar; que agregare al apéndice de la presente escritura la Patente de Ley; que respecto al pago del Impuesto Sobre la Renta, los comparecientes manifestaron estar al corriente en sus respectivos pagos, sin acreditarlo, por lo que les hice saber las penas en que incurrn las personas que se producen con falsedad en materia fiscal; que leí la presente acta en alta voz a elección de los comparecientes; quienes manifestaron, quedar enterado y conforme en su tenor y los alcances legales y consecuencias que pudieren derivarse del acto celebrado, firmando ante mí, la Notaria Autorizante, para debida constancia doy fe.-----

**JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PEREZ.-firma.- RAMÓN ALBERTO ESPÍNOLA ESPADAS.-firma.-**Ante mí; Licenciada.- Nelia del Pilar Pérez Curmina.-firma.-El sello de autorizar. -----

**AUTORIZACIÓN:** Autorizo la presente Escritura en la Ciudad de San Francisco de Campeche, Estado de Campeche, Estados Unidos Mexicanos, siendo los veintidós días del mes de febrero del dos mil veintitres.- firma. - El sello de Autorizar.-----

**DEL APENDICE:** -----

**DOCUMENTO UNO:** INE, CURP, RFC Y PERSONALIDAD DE **JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PEREZ** -----

**DOCUMENTO DOS:** INE, CURP Y RFC DEL CIUDADANO **RAMÓN ALBERTO ESPÍNOLA ESPADAS.** -----

ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LOS DOCUMENTOS A QUE ME REFIERO QUE ORIGINALES EXISTEN EN EL PROTOCOLO Y APÉNDICE QUE ADMINISTRO PARA: EL **PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DEL ESTADO DE CAMPECHE**; EXPIDO ESTE PRIMER TESTIMONIO EN TRES FOJA ÚTIL EN LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, ESTADO DE CAMPECHE, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SIENDO LOS VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES. -----

**LICDA. NELIA DEL PILAR PEREZ CURMINA  
PECN630912U56**



LICDA. NELIA DEL PILAR PEREZ CURMINA  
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE  
CAMPECHE, CAMPECHE, CAMPECHE

Q99@A B5B`& F9B; @CB9CZDCF 7CBH9B9F`B: CFA 57-èB 7CBG-89F585 7CAC 7CB: -89B7-5@Z89 7CB: CFA -858 7CB @C 9GH56@97-8C 9B `CG5FHæI @CG%Z' : F577-è B LL =Z%%M%% @9M89 HF5BGD5F9B7-5 M 5779GC 5 `@5`B: CFA 57-è B 89@9GH58C 89`75AD97<9Z@CG5FHæI @C %Z' : F577-è B LL-z'+S: F577-è B LLJ = -B7-CC 6M%% 89`@5 @9M; 9B9F5@89 HF5BGD5F9B7-5 M5779GC 5 `@5`B: CFA 57-è B Di 6@-75