

Testimonio de la Escritura: 1344/2024

RELATIVA A: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL CIUDADANO RAMON ESPINOLA TORAYA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, "EL ARRENDADOR", 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 "EL ARRENDATARIO", 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. 24040
San Francisco de Campeche, Camp**



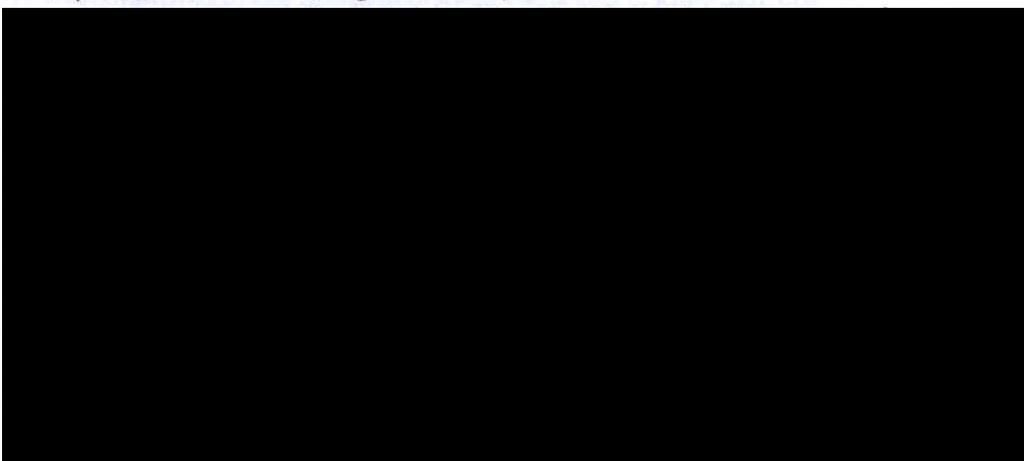
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO (1344/2024). -TOMO NUMERO: 208 (DOSCIENTOS SIETE).-----

FOLIOS: 7085 A 7087 (SIETE MIL OCHENTA Y SEIS A SIETE MIL OCHENTA Y SIETE).

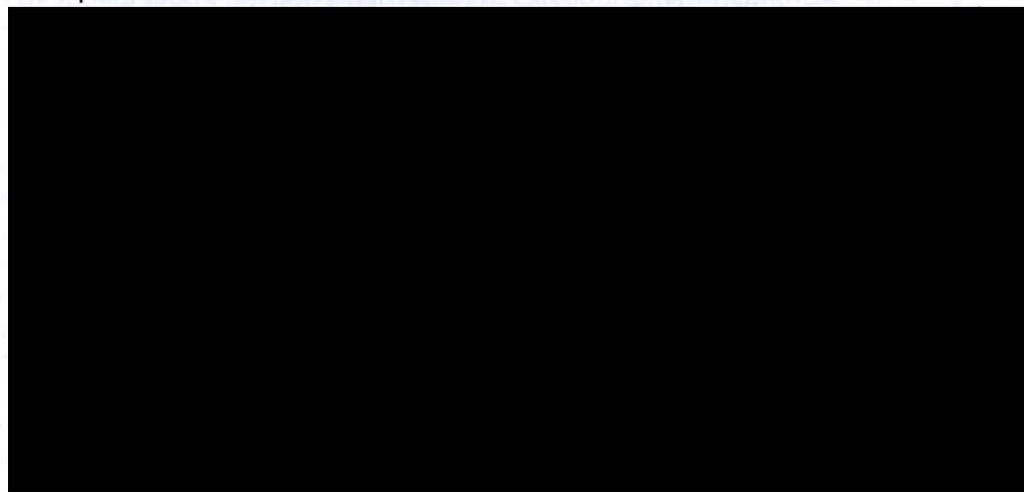
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL CIUDADANO RAMON ESPINOLA TORAYA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, "EL ARRENDADOR", Y POR OTRA PARTE EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO EN ESTE POR JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE CAMPECHE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO", 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 nueve horas con treinta minutos del día hoy 26 (veintiséis) del mes de enero del año dos mil 2024 (dos mil veinticuatro), Yo, Licenciado Luis Arturo Flores Pavón, Notario Público del Estado en Ejercicio, Titular 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 LA OTRA PARTE: JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ; quien comparece en representación del PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, en su



-----DECLARACIONES-----

---PRIMERA. - DECLARA "EL ARRENDADOR" QUE:-----

I.I.- El ciudadano RAMÓN ESPINOLA TORAYA declara que es dueño y legítimo propietario del usufructo vitalicio del predio que se describe a continuación, 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



Eliminado: 18 (dieciocho) renglones, fundamento legal artículo 118 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Campeche y numerales Trigésima Octava, Quincuagésimo sexto, Sexagésima y Sexagésima Primera de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas, en virtud de considerarse información confidencial la que contiene datos personales concerniente a una persona identificada o identificable, tales como Nacionalidad, Fecha y Lugar de Nacimiento, Estado Civil, Domicilio, Registro Federal de Contribuyentes, Clave Única de Registro de Población y Clave de elector.

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.-----

--- Mismo que adquirió mediante Escritura Pública número 143 (ciento cuarenta y tres), de fecha 27 (veintisiete) de febrero de 1997 (mil novecientos noventa y siete), pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Maldonado Guerrero, Notario Público del Estado Titular de la Notaría Pública número 35 (treinta y cinco) del Primer Distrito Judicial del Estado.-----

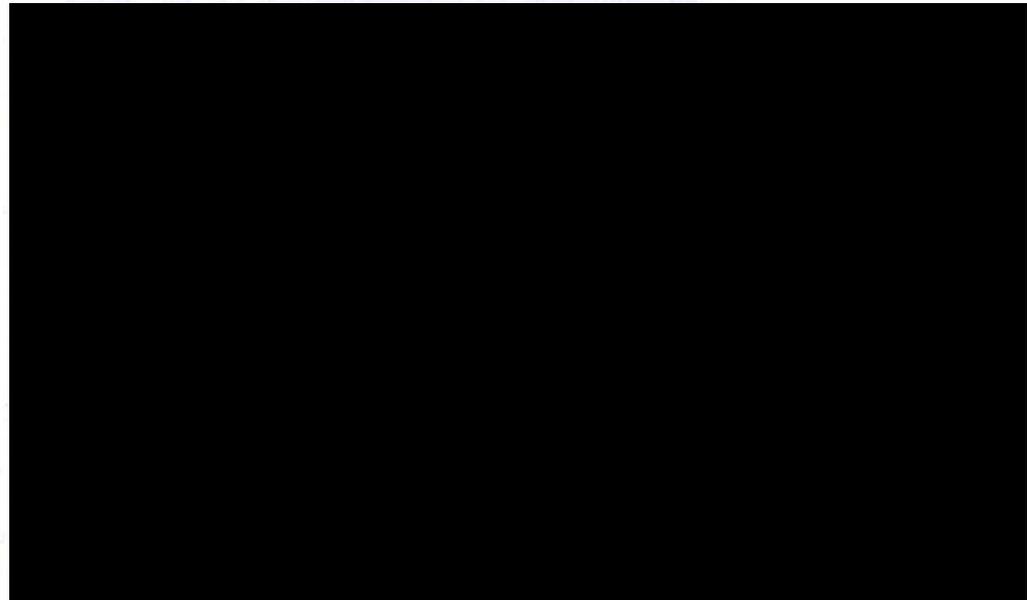
Inscrito en copropiedad a favor de Roció Arceo Corcuera 33.333333% (treinta y tres punto tres tres tres tres tres tres por ciento) de nuda propiedad, Christian Ramón Espínola Arceo 33.333333% (treinta y tres punto tres tres tres tres tres tres por ciento) de nuda propiedad, Ramón Espínola Toraya 100% (cien por ciento) de usufructo y Rocio Dessiree Espínola Arceo 33.333333% (treinta y tres punto tres tres tres tres tres 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. -----

Eliminado: 17 (diecisiete) renglones, fundamento legal artículo 118 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Campeche y numerales Trigésima Octava, Quincuagésimo sexto, Sexagésima y Sexagésima Primera de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas, en virtud de considerarse información confidencial la que contiene datos personales concerniente a una persona identificada o identificable, tales como Nacionalidad, Fecha y Lugar de Nacimiento, Estado Civil, Domicilio, Registro Federal de Contribuyentes, Clave Única de Registro de Población y Clave de elector.

I.2.- Que de acuerdo con el Comprobante Domiciliario Catastral, actualmente se describe la dirección como: Predio torres de cristal, avenida Ruíz Cortínez, 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 arrendamiento de una superficie de 286.67 m2 (doscientos ochenta y siete punto sesenta y siete metros cuadrados) de "EL LOCAL" señalado en declaración PRIMERA, numeral I.1 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 "EL ARRENDATARIO"QUE:-----



-----CLÁUSULAS-----

-- PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento "EL LOCAL" a que se refiere la declaración I.1 del presente instrumento a "EL ARRENDATARIO", declarando "EL ARRENDATARIO", a su vez,



que se da por recibido "EL LOCAL" a su entera satisfacción.-----

---- SEGUNDA.- "EL LOCAL" arrendado, las instalaciones y servicios que contiene lo ha recibido "EL ARRENDATARIO" en buenas condiciones de uso, mismo que se obliga a devolverlo al término de este contrato a "EL ARRENDADOR", en el mismo estado en que lo recibió.-----

--- TERCERA.- DESTINO: "EL LOCAL" lo destinará "EL ARRENDATARIO" 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 arrendamiento será por 1 (un) año, contado a partir del 01 (uno) de enero al 31 (treinta y uno) de diciembre del 2024 (dos mil veinticuatro).-----

---- QUINTA.- DE LA RENTA: Se estipula como renta mensual la cantidad de \$40,425.00 (son: cuarenta mil cuatrocientos veinticinco pesos 00/100 M.N.), antes de impuestos, cantidad que será pagada mediante transferencia bancaria a la cuenta de "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 2024 (dos mil veinticuatro).-----

----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.- 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 de la Ley de Disciplina Financiera y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Campeche 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.- "EL ARRENDATARIO" podrá realizar las mejoras y reparaciones necesarias para el mantenimiento de "EL LOCAL" objeto de este arrendamiento, y en todo caso dará aviso por escrito a "EL ARRENDADOR", sin que ello modifique la estructura fundamental actual de "EL LOCAL".-----

----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, "EL ARRENDADOR" deberá informarle a "EL ARRENDATARIO" para que éste se encargue de realizar las reparaciones necesarias.-----

----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 "EL ARRENDADOR".- "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 "EL ARRENDADOR" la renovación o terminación del presente contrato, por lo que en caso de que no se renueve "EL ARRENDATARIO" entregará completamente "EL LOCAL" 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 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 "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. CAUSAS DE RESCISIÓN.** - "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. -----

---"EL ARRENDATARIO" podrá exigir la rescisión del contrato a "EL ARRENDADOR", 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 TERCERA.** -- En el caso de fallecimiento de "EL ARRENDADOR", se dispondrá lo establecido en el artículo 2306 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. -----

--- **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: -----

--- "EL ARRENDADOR": Av. Justo Sierra Méndez 373 C (trescientos setenta y tres letra C), colonia San Román, C.P. 24040 (veinticuatro mil cuarenta), de esta ciudad de San Francisco de Campeche, Municipio y Estado de Campeche, con correo electrónico facturacion.ret@hotmail.com.-----

---En caso de no atender las notificaciones por los medios proporcionados, la Secretaría de Administración y Finanzas realizará avisos. -----

--- "EL ARRENDATARIO": Callè 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 "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 "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 (5) días, contados a partir de la fecha en que este lo requiera, por los daños y perjuicios que esto pudiera ocasionarle. -----

---- DÉCIMA OCTAVA. 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. **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. -

RAMON ESPINOLA TORAYA. - 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 veintinueve de enero del dos mil veinticuatro. - 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 veintinueve de enero del dos mil veinticuatro. -----

--- DEL APENDICE.-Con los números y folios del 1344 "A" al 1344 "C" llevo al apéndice los documentos relativos a la presente escritura.-----

--- 1344.- "A" COPIA CERTIFICADA DEL NOMBRAMIENTO DEL SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS REPRESENTADO POR EL CIUDADANO JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ -----

---- 1344.- "B" COPIA DEL LA ESCRITURA OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-----

---- 1344.- "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 ACTO POR JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE CAMPECHE y EL CIUDADANO RAMON ESPINOLA TORAYA, expido este primer testimonio en tres fojas debidamente cotejados y autorizados en la Ciudad de San Francisco de Campeche, Camp; a veintinueve de enero del año dos mil veinticuatro. Doy Fe.-----



LIC. LUIS ARTURO FLORES PAVON
FOPL810521MS4
CED.PROF.6115582

