

Testimonio de la Escritura: 946/2023.

RELATIVA A: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL CIUDADANO JOHAN MAURICIO MAY MAY A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, "EL ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE 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, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", 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: NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS (946)
TOMO NUMERO: 200 (DOSCIENTOS).

FOLIOS: 6078 A 6080 (SEIS MIL SETENTA Y OCHO A SEIS MIL OCHENTA).

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL CIUDADANO JOHAN MAURICIO MAY MAY A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ, "EL ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE 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, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", 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 del día hoy veintidós del mes de marzo del año 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 Veintiséis de este Primer Distrito Judicial del Estado y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, extendo el presente instrumento en el Protocolo a mi cargo.

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

---POR UNA PARTE: El ciudadano JOHAN MAURICIO MAY MAY, [REDACTED]

[REDACTED]

denominará "EL ARRENDADOR".

--- 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 Administración Pública del Estado de Campeche, quien por sus generales manifiesta ser: [REDACTED]

[REDACTED]

sucesivo se le denominará como "EL ARRENDATARIO".

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

---DECLARA "EL ARRENDADOR":

PRIMERA. - El ciudadano JOHAN MAURICIO MAY MAY, declara que es dueño y legítimo propietario del predio que se describe a continuación: PREDIO URBANO MARCADO CON EL NUMERO CIENTO SIETE, UBICADO EN LA CALLE QUINCE,



SITUADO ENTRE LAS CALLE DIECIOCHO Y DIECISÉIS DEL BARRIO LA CONQUISTA DEL MUNICIPIO DE HECELCHAKÁN, CAMPECHE, ANTES DESCRITO COMO: FRACCIÓN "C": AL SUR, QUE ES SU FRENTE MIDE OCHO METROS CINCUENTA Y CINCO CENTÍMETROS Y COLINDA CON LA CALLE QUINCE DE SU UBICACIÓN; AL OESTE MIDE PRIMERAMENTE TREINTA Y OCHO METROS, HACE QUIEBRE AL NOROESTE Y MIDE NUEVE METROS CUARENTA CENTÍMETROS, HACE UN NUEVO QUIEBRE AL NORESTE Y MIDE TREINTA Y UN METROS NOVENTA CENTÍMETROS, QUIEBRA DE NUEVA CUENTA HACIA EL NOROESTE Y MIDE TRES METROS CINCUENTA CENTÍMETROS COLINDANDO ESTAS MEDIDAS CON PROPIEDADES PARTICULARES; AL NORTE, QUE ES SU FONDO , MIDE VEINTINUEVE METROS TREINTA CENTÍMETROS Y COLINDA CON PROPIEDAD DEL SEÑOR PABLO JAVIER GONZÁLEZ PÉREZ; Y AL ESTE MIDE PRIMERAMENTE CUARENTA Y CINCO METROS OCHENTA CENTÍMETROS COLINDANDO CON SERVIDUMBRE DE PASO, QUIEBRA DE ESTE A OESTE Y MIDE CINCO METROS VEINTICINCO CENTÍMETROS, QUIEBRA DE NORTE A SUR Y MIDE DOCE METROS SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS, QUIEBRA LIGERAMENTE HACIA EL NORESTE Y MIDE UN METRO SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS, QUIEBRA DE NUEVO HACIA EL ESTE Y MIDE UN METRO VEINTICINCO CENTÍMETROS, PARA QUEBRAR POR ÚLTIMO HACIA EL SUR Y MIDE DIEZ METROS DIEZ CENTÍMETROS COLINDANDO ESTAS MEDIDAS CON PROPIEDAD DE LOS SEÑORES FRANCISCO ROMÁN GONZÁLEZ PÉREZ, VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ PÉREZ, CERRÁNDOSE EL PERÍMETRO, CON UNA SUPERFICIE DE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS.-----

---- Inscrito a su favor bajo el folio real electrónico 521891 (cinco dos uno ocho nueve uno) en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche, en lo sucesivo "EL INMUEBLE".-----

--- Que "EL INMUEBLE" se lo adquirió mediante Escritura Pública 1489 un mil cuatrocientos ochenta y nueve de fecha 30 treinta de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Ramón Alberto Espínola Espadas Notario Público del Estado en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número veinte de esta Ciudad de San Francisco de Campeche, del Primer Distrito Judicial del Estado.-----

LICENCIADO RAMÓN ALBERTO ESPÍNOLA ESPADAS NOTARIO PÚBLICO

----SEGUNDA.- El ciudadano JOHAN MAURICIO MAY MAY, legítimo propietario, declara que ha convenido 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 PRIMERA de este instrumento, para uso de las oficinas de la Casa del Maestro Jubilado de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche.-----

----DECLARA "EL ARRENDATARIO":-----

--- PRIMERA.- JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PEREZ, en representación del PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE, en su carácter de Secretario de Administración y Finanzas, 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 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 en el personal como su representada tiene capacidad legal para contraer y obligarse.

---SEGUNDA.- Que el PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE CAMPECHE tiene como Registro Federal de Contribuyentes: GEC950401659 (G E C 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.- "EL ARRENDADOR" manifiesta haber convenido con "EL ARRENDATARIO", en darle en arrendamiento "EL INMUEBLE" a que se refiere la declaración PRIMERA de este instrumento, teniéndose por reproducida a la letra en esta cláusula en lo conducente, para todos los efectos legales a que haya lugar; y este último toma en arrendamiento el bien antes señalado.

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

--- TERCERA.- DESTINO: "EL INMUEBLE" lo destinará "EL ARRENDATARIO" para uso de las oficinas de la Casa del Maestro Jubilado de la Secretaría de Educación 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 2023 (dos mil veintitrés).

--- QUINTA.- RENTA: Se estipula como renta mensual la cantidad de \$5,916.89 (Son: Cinco mil novecientos dieciséis pesos 89/100 M.N.) antes de impuestos, cantidad que será pagada mediante transferencia bancaria a la cuenta de "EL ARRENDADOR" 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.- "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 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 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 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 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 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.- 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".-----

--- DÉCIMA.- Será por cuenta de "EL ARRENDATARIO" el pago de las cuotas por los servicios públicos de energía eléctrica y agua potable que desee contratar para el área arrendada; así como el importe del mantenimiento y conservación que requiera "EL INMUEBLE".-----

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

----- DÉCIMA SEGUNDA.- "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 TERCERA.- 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 CUARTA. 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. -----

----DÉCIMA QUINTA.- CAUSAS DE RESCISIÓN "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 Casa del Maestro Jubilado de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo 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.- 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 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 TASISTE MANZANA 57 LOTE DOCE 12 FRACCIONAMIENTO BRISAS DEL CARRIZAL, CÓDIGO POSTAL: 86037 (OCHENTA Y SEIS MIL TREINTA Y SIETE) NACAJUCAN, TABASCO. -----

---- **"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 (5) 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. -----

----**PREVENCIONES DE LEY:** Habiéndole prevenido de las penas en que incurrir quienes declara falsamente bajo protesta de decir verdad conforme al artículo 88 (ochenta y ocho) de la Ley del Notariado del Estado de Campeche en vigor; y del artículo 335 (trescientos treinta y cinco) del Código Penal del Estado de Campeche en vigor, los comparecientes manifiestan que saben leer, escribir, y que tienen plena capacidad legal para contratar y obligarse. -----

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

----a) Que me cerciore de la identidad de la otorgante y que, a mi juicio, dispone de capacidad legal; -----

----b) Que fue leída la escritura a la otorgante; -----

----c) Que explique a la otorgante 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 la compareciente, quién enterada y conforme con su contenido la ratifica en todas



y cada una de sus partes, firmándola al calce del mismo de lo que Doy Fe. -----
JOHAN MAURICIO MAY MAY. - 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
veintisiete 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 tres de mayo del dos mil veintitrés. -----
- DEL APENDICE.-Con los números y folios del 946 "A" al 946 "C" llevo al apéndice
los documentos relativos a la presente escritura.-----
--- 946.- "A" COPIA CERTIFICADA DEL NOMBRAMIENTO DEL SECRETARIO DE
ADMINISTRACION Y FINANZAS REPRESENTADO POR EL CIUDADANO JEZRAEL
ISAAC LARRACILLA PÉREZ -----
---- 946.- "B" COPIA DEL LA ESCRITURA OBJETO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.-----
---- 946.- "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 tres de mayo del año dos mil veintitrés-
Doy Fe.-----


LIC. LUIS ARTURO FLORES PAVON
FOPLB10521MS4
CED.PROF.6115582



Se eliminaron 19 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