

Testimonio de la Escritura: 970/2023

RELATIVA A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL CIUDADANO RICARDO NOVELO CHULIN 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, Cam.



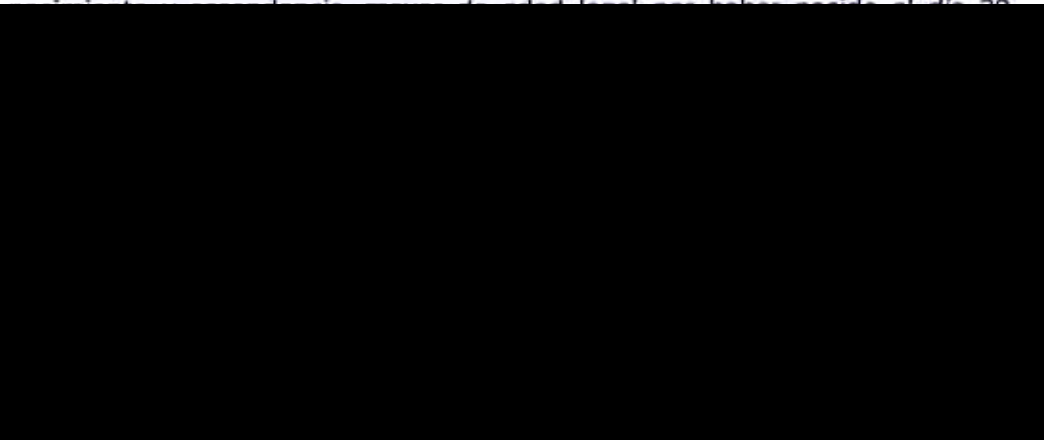
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: NOVECIENTOS SETENTA.- (970/2023) ROMO
NUMERO: 201 (DOSCIENTOS UNO).-----
FOLIOS: 6194 A 6196 (SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO A SEIS MIL CIENTO
NOVENTA Y SEIS).-----

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL
CIUDADANO RICARDO NOVELO CHULIN 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 nueve horas del día hoy treinta y uno 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, extendiendo el presente instrumento en el
Protocolo a mi cargo.-----

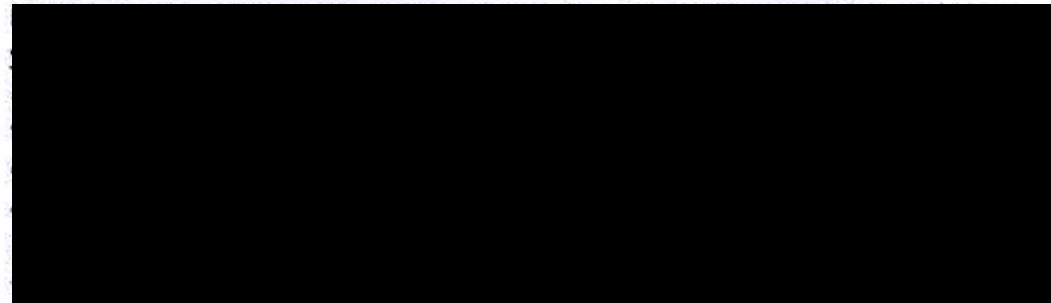
--- Yo, el Suscrito Notario, hago constar que comparecen ante mí:-----

--- POR UNA PARTE: El ciudadano RICARDO NOVELO CHULIN, [REDACTED]



ciudad, en lo sucesivo se le denominará "EL ARRENDADOR".-----

--- Y 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]



quien en lo 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-----

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

I.1. - El ciudadano RICARDO NOVELO CHULIN, declara que es dueño y legítimo propietario del predio que se describe a continuación: PREDIO URBANO EN CONSTRUCCIÓN, QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA PARTE "ESTE" Y APROXIMADAMENTE A UNOS DOSCIENTOS METROS DEL CUADRANTE DE LA PLAZA PRINCIPAL DE ÉSTA CIUDAD SOBRE LA CALLE VEINTIUNO Y MARCADO CON EL NÚMERO " " Y QUE CONTIENE UNA CASA EN CONSTRUCCIÓN DE MAMPOSTERÍA Y TECHOS DE CONCRETO, CUYAS DIMENSIONES Y COLINDANCIAS SON LAS SIGUIENTES: EN SU LADO QUE HACE EL FRENTE MIRANDO AL "NORTE" MIDE VEINTE METROS Y COLINDA CON CALLE DE POR MEDIO Y QUEDA ENFRENTE DE PROPIEDAD DEL SEÑOR HIPOLITO CANTO BRITO, EN SU LADO "ORIENTE" MIDE QUINCE METROS Y COLINDA CON TERRENO Y PROPIEDAD DE LA SEÑORA DECAR DALILA CANTO CHÁN DE LARA, EN SU LADO "SUR" MIDE VEINTE METROS Y COLINDA CON TERRENO Y PROPIEDAD DEL DECLARANTE SEÑOR GERMÁN NOVELO CANTO DONDE FUE DESMEMBRADA ÉSTA PARTE QUE HOY DA EN VENTA, FINALMENTE EN SU LA "PONIENTE" MIDE NUEVE METROS Y COLINDA CON CALLE DE POR MEDIO Y QUEDA ENFRENTE DE PROPIEDAD DE LA SEÑORA PROFRA. ADDY DEL SOCORRO TZEC MÉDINA DE ROSADO, CERRÁNDOSE EN ESTA FORMA EL ÁREA DEL CITADO PREDIO. -----

----I.2.- Que "EL INMUEBLE" lo adquirió mediante Escritura Pública número 435 cuatrocientos treinta y cinco de 11 (once) de mayo de 2022 (dos mil veintidós), pasada ante la fe del Licenciado Alberto Luciano Fuentes Tzec, Notario Público del Estado en funciones, Sustituto de la Notaría Pública número 12 (doce) del Primer Distrito Judicial del Estado, relativa a la protocolización del contrato privado de compraventa a favor del ciudadano Ricardo Novelo Chulín, inscrito a su favor bajo el folio real electrónico 567947 (quinientos sesenta y siete mil novecientos cuarenta y siete) en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Campeche. -----

I.3.- Que, de acuerdo con el Comprobante Domiciliario Catastral, actualmente se describe la dirección como: CALLE 21 (VEINTIUNO) POR 14 (CATORCE) NUMERO 79 (SETENTA Y NUEVE) ENTRE 12 (DOCE) Y 14 (CATORCE), COLONIA SAN ISIDRO, CÓDIGO POSTAL: 24600 (VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS), HOPELCHEN, HOPELCHEN, CAMPECHE, en lo sucesivo "EL INMUEBLE".-----

I.4.- El ciudadano RICARDO NOVELO CHULIN, 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 apartado I.1 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, con sede en el Municipio de Hopelchén.-----

--- SEGUNDA.- DECLARA "EL ARRENDATARIO":-----

II.1.- 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 el 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: "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento "EL INMUEBLE" a que se refiere la declaración PRIMERA apartado I.1 a "EL ARRENDATARIO", 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, con sede en el Municipio de Hopolchén.

--- 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.- DE LA RENTA: Se estipula como renta mensual la cantidad de \$3,637.00 (Son: Tres mil seiscientos treinta y siete pesos 00/100 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.- 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 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.- 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 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 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. -----

----**DÉCIMA TERCERA.- 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, con sede en el Municipio de Hopolché. -----

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 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": CALLE 21 (VEINTIUNO) NÚMERO 83-C (OCHENTA Y TRES) C) COLONIA SAN ISIDRO CÓDIGO POSTAL: 24600 (VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS), MUNICIPIO DE HOPELCHÉN, ESTADO DE CAMPECHE.-----

---- "EL ARRENDATARIO": CALLE B (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 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. -----

---PREVENCIONES DE LEY: Habiéndole prevenido de las penas en que incurrirán 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.-----

RICARDO NOVELO CHULIN. - Firma y Rubrica. - JEZRAEL ISAAC LARRACILLA PÉREZ - Firma y Rubrica. - ANTE MÍ, LICENCIADO LUIS ARTURO FLORES PAVON. - Firma y Rubrica. -SELLO DE AUTORIZAR. - Con fecha de firma veintitrés de mayo 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 veintitrés de mayo del dos mil veintitrés. -----

--- DEL APENDICE.-Con los números y folios del 970 "A" al 970 "C" llevo al



apéndice los documentos relativos a la presente escritura.-----

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

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

---- 970.- "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 ciudadano RICARDO NOVELO CHULIN Y 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 veintitrés de mayo del año dos mil veintitrés- Doy Fe.-----

LIC. LUIS ARTURO FLORES PAVÓN

FOPLE810521MS4

CED.PROF.6115582



Se eliminaron 16 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