

Not. Luis Arturo Flores Pavón

Notaria Pública No. 26

Domicilio: Local 402 Modulo "D" Plaza Ah-Kim-Pech
San Francisco de Campeche, Camp. Tel. (981) 816-8077

Correo: notaria26camp@hotmail.com



----- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS -----

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PREDIO URBANO MARCADO CON EL NUMERO 18 A DE LA CALLE JOSE CASTELLOT BATALLA, COLONIA AREA AH KIM PECH SECTOR FUNDADORES, ENTRE AVENIDA FUNDADORES Y AVENIDA RICARDO CASTILLO DE ÉSTA CIUDAD, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO POR SU APODERADO EL LICENCIADO JOSÉ LUIS REYES CADENAS, DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN Y PRERROGATIVAS DEL CITADO INSTITUTO COMO ARRENDATARIO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE NOMBRARÁ POR SUS SIGLAS COMO "EL IEEC"; Y POR LA OTRA PARTE, EL INGENIERO RAMON ESPINOLA TORAYA Y LA SEÑORA ROCIO DESSIREÉ ESPINOLA ARCEO A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES NOMBRARÁ COMO "EL ARRENDADOR". -----

--- En la Ciudad de San Francisco de Campeche, Estado de Campeche, Estados Unidos Mexicanos, siendo las nueve horas con quince minutos del día hoy primero del mes de Enero del años dos mil dieciséis, Yo, Licenciado Luis Arturo Flores Pavón, Notario Público 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, extendiendo el presente instrumento en el Protocolo a mi cargo -----

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

POR UNA PARTE: El señor Ingeniero **RAMON ESPINOLA TORAYA**, quien se identificó Ante Mí, con su credencial para votar con fotografía, con número de folio [REDACTED] expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral, misma que en copia fotostática debidamente cotejada por Mí, agrego al apéndice de ésta Escritura con el Número correspondiente, y quién dijo hacerlo por su propio y personal derecho, manifestando por sus generales ser: [REDACTED]

[REDACTED] con Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED] con domicilio en el predio [REDACTED]

--- La señora **ROCIO DESSIREÉ ESPINOLA ARCEO**, quien se identificó Ante Mí, con su credencial para votar con fotografía, con número de folio [REDACTED]

[REDACTED], expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral, misma que en copia fotostática debidamente cotejada por Mí, agrego al apéndice de ésta Escritura con el Número correspondiente, y quién dijo hacerlo por su propio y personal derecho, manifestando por sus generales ser: [REDACTED]

[REDACTED] casado bajo el régimen de separación de bienes, Contadora, con Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED] con domicilio en la avenida Patricio Trueba número dos [REDACTED]

POR LA OTRA PARTE: El Licenciado **JOSÉ LUIS REYES CADENAS**, quien se identifica Ante Mí, con su credencial para votar con fotografía, con Número de folio [REDACTED], la cual en copia fotostática debidamente cotejada por mí, agrego al apéndice de ésta Escritura con el número correspondiente y quien dijo hacerlo en su carácter de Apoderado del INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE "IEEC", acreditando su personalidad mediante el Testimonio de la Escritura número Ciento dos, de fecha seis de

ELIMINADO 114 PALABRAS DE LA FOJA UNO DATOS PERSONALES
FUNDAMENTO LEGAL: ART. 4º LGPDPPSO Y 118, 119 Y 123 LTAIPEC

Noviembre del dos mil catorce, pasada ante la Fe del Licenciado Ramón Alberto Espínola Espadas, Titular de la Notaria Pública número Veinte de este Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche; Testimonio del cual doy Fé de tener a la vista mismo que le devuelvo por serle necesario para otros usos y que en copia fotostática debidamente cotejada por Mí, agrego al apéndice de ésta Escritura con el Número correspondiente, y quien por sus generales manifiesta ser:

[REDACTED] Director Ejecutivo de Administración y Prerrogativas del Instituto Electoral del Estado de Campeche, con domicilio en el predio urbano ubicado en la calle [REDACTED]

Acto seguido los comparecientes manifestaron que el motivo de su presencia ante Mí, es formalizar la celebración de un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, respecto del **PREDIO URBANO MARCADO CON EL NUMERO 18 A DE LA CALLE JOSE CASTELLOT BATALLA, COLONIA AREA AH KIM PECH SECTOR FUNDADORES, ENTRE AV. FUNDADORES Y AV. RICARDO CASTILLO DE ÉSTA CIUDAD**, en los términos del Artículo Dos Mil Doscientos Noventa y Siete y demás relativos concordantes del Código Civil del Estado en Vigor.

===== **PREVENCIONES DE LEY** =====
===== **DECLARACIONES** =====

I.- DEL ARRENDATARIO.

1. Es un organismo público local electoral del Estado de Campeche creado por Decreto oficial expedido y publicado el 4 de enero de 1997, autoridad en materia electoral, de carácter permanente, con personalidad jurídica y patrimonio propios, autónomo en su funcionamiento, independiente en sus decisiones y profesional en su desempeño, depositario de la autoridad electoral, responsable del ejercicio de la función estatal de organizar las elecciones del Estado de Campeche, durante los procesos electorales, ejerce sus funciones en todo el territorio de la entidad, conforme a la estructura siguiente: un consejo general, y los consejos municipales que para tales efectos establezca y 21 consejos distritales, de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 24 de la Constitución Política del Estado de Campeche. - Se rige en su funcionamiento por la Constitución Política del Estado de Campeche, la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Campeche vigente, así como por los Reglamentos y Acuerdos que emita el Consejo General; y le son aplicables también de manera supletoria diversos ordenamientos de carácter público, como el Código Civil del Estado de Campeche, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Campeche y demás disposiciones que resulten aplicables.

2. Su actuación es conforme a los artículos 24 Base VII de la Constitución Política del Estado de Campeche, 1 al 3, 242 al 244, del 247 al 255, 280 fracciones II y XVIII, 282 fracciones II, VI, XXV Y XXX, 285,286 fracción X y 291 de la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Campeche vigente, y demás ordenamientos relativos aplicables.

3. Su autoridad máxima es el Consejo General, órgano superior de dirección responsable de vigilar el cumplimiento de las disposiciones constitucionales y legales en materia electoral, así como también que todas sus actividades se regirán por los principios de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad y objetividad de conformidad con lo establecido en los artículos 244 y 254 de la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Campeche vigente.

4.- Su autoridad máxima es el Consejo General, órgano superior de dirección responsable de vigilar el cumplimiento de las disposiciones constitucionales y legales en materia electoral, y de que todas sus actividades se regirán por los principios de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad y objetividad de conformidad

ELIMINADO 45 PALABRAS DE LA FOJA DOS DATOS PERSONALES
FUNDAMENTO LEGAL: ART. 4° LGPDPPSO Y 118, 119 Y 123 LTAIPEC

ELIMINADO 20 PALABRAS DE LA FOJA TRES DATOS PERSONALES
FUNDAMENTO LEGAL: ART. 4° LGPDPPSO Y 118, 119 Y 123 LTAIPEC



con lo establecido en los artículos 244 (Doscientos cuarenta y cuatro) y 254 (Doscientos cincuenta y cuatro) de la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Campeche vigente. -----
5.- Se encuentra inscrito en la Secretaria de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes IEE970104-U43 (IEE, nueve, siete, cero, uno, cero, cuatro, guion, U, cuatro, tres) y su domicilio fiscal se localiza en el predio ubicado en la Avenida Fundadores 18 (dieciocho) en el área Ah-Kim-Pech de esta Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, Código Postal 24,014 (veinticuatro mil catorce). -----
6.- Con fecha siete de enero de 2016 (dos mil dieciséis), la Junta General Ejecutiva del "IEEC" autorizó la renovación del presente contrato. -----
7.- El Licenciado José Luis Reyes Cadenas, Director Ejecutivo de Administración y Prerrogativa, Cuenta con capacidad legal para celebrar el presente contrato. -----

II.- DEL "ARRENDADOR":-----

1. Manifiestan ser legítimos Usufructuarios del **PREDIO URBANO NUMERO 18 A, UBICADO EN LA CALLE JOSE CASTELLOT BATALLA COLONIA AREA AH KIM PECH SECTOR FUNDADORES, ENTRE AVENIDA FUNDADORES Y AVENIDA RICARDO CASTILLO, DE ÉSTA CIUDAD, C.P. 24010, DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE**, (en lo sucesivo se le denominará como el "predio") el cual se encuentra libre de construcción y cuenta con una superficie de 284.657 m2, situación que acreditan mediante escritura pública, inscrita de fojas 185 (ciento ochenta y cinco) a 188 (ciento ochenta y ocho) del Tomo 194 Volumen "H" Libro y Sección Primera con la Inscripción I (Primera) número 173,581 (ciento setenta y tres mil quinientos ochenta y uno), en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Campeche, y mediante Escritura Pública número Ciento sesenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Felipe Ortega Rubio, Sustituto de la Notaria Pública número Veinticuatro de este Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche. -----
2. Que comparece a celebrar el presente contrato a fin de dar en arrendamiento la superficie de **295.012 m2** (en lo sucesivo el "Inmueble") del predio descrito en el inciso anterior, sobre la cual construirá un local (en lo sucesivo denominado el "local") con una superficie total de **300 m2** en dos plantas, de acuerdo al proyecto entregado, NO incluye equipos de aire acondicionado ni instalaciones especiales.-----
3. Bajo protesta de decir verdad manifiesta que el predio que se menciona en el punto que antecede no se encuentra sujeto a procedimiento judicial o administrativo o de otra índole que impida la celebración del presente contrato, así como también manifiesta que este se encuentra al corriente de sus contribuciones relativas a los impuestos sobre la renta y predial del inmueble de referencia, sin haberlo acreditado.-----
4. No existe impedimento legal alguno para arrendar el bien inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo como oficinas anexas a la sede del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----
5. Conoce los requerimientos de "EL IEEC", que ha celebrado pláticas con el mismo y esta de acuerdo en arrendar durante el tiempo que se señale en el presente Instrumento, el bien inmueble descrito en el punto 1 de este Apartado, para utilizarlo como oficinas anexas a la sede del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----
6. Su domicilio fiscal se ubica en el [REDACTED], mismo que señala para oír y recibir todo tipo de notificaciones.-----

III.- DE AMBAS PARTES:-----

Única: "EL IEEC" y "EL ARRENDADOR", confirman sus declaraciones y pactan conforme a su interés y voluntad para los efectos que convengan celebrar el presente Contrato al tenor de las siguientes: -----

=====**CLAUSULAS**=====

PRIMERA:- El objeto de este contrato consiste en que "EL IEEC" solicita en arrendamiento y "EL ARRENDADOR" acepta y le otorga en cuanto de hecho y por derecho le corresponda a "EL IEEC" el bien inmueble descrito en la Declaración 1 del Apartado del "ARRENDADOR".-----

SEGUNDA:- "EL ARRENDADOR" manifiesta a "EL IEEC" que el bien inmueble tiene las medidas y colindancias siguientes: **POR EL NORTE MIDE EN LINEA CURVA 22.736 (VEINTIDOS PUNTO SETECIENTOS TREINTA Y SEIS) METROS Y COLINDA CON CALLE JOSE CASTELLOT BATALLA; AL SUR MIDE 40.484 (CUARENTA PUNTO CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO) METROS Y COLINDA CON LOS PREDIOS 31 (TREINTA Y UNO) Y 40 (CUARENTA); AL ESTE MIDE EN LINEA IRREGULAR: 5.77 (CINCO PUNTO SETENTA Y SIETE) METROS Y COLINDA CON CALLE ALFARO ALOMIA, 17.463 (DIECISIETE PUNTO CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES) METROS Y COLINDA CON EL PREDIO 18B (DIECIOCHO LETRA B), POR ULTIMO 9.60 (NUEVE PUNTO SESENTA) METROS Y COLINDA CON FRACCION DEL MISMO PREDIO; AL OESTE MIDE 1.070 (UNO PUNTO CERO SETENTA) METROS Y CIERRA EL PERÍMETRO CON UNA SUPERFICIE DE 235.012 (DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO CERO DOCE) METROS CUADRADOS;** a efecto de que instalen oficinas anexas a la sede del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----

TERCERA:- "EL IEEC" y "EL ARRENDADOR", convienen que el uso a que se destina el bien inmueble materia de este contrato, será para establecer las oficinas anexas a la sede del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----

CUARTA:- Este contrato de arrendamiento será determinado y tendrá una duración efectiva de UN AÑO a partir del PRIMERO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS HASTA EL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS, o hasta que "EL IEEC" por necesidad de carácter público considere que ya no es necesario continuarlo, avisando por escrito al "ARRENDADOR" con quince (15) días de anticipación; y "EL ARRENDADOR" no podrá solicitar la desocupación del inmueble, antes del plazo establecido así como la prórroga que se pueda conceder a "EL IEEC".-----

QUINTA:- "EL IEEC" y "EL ARRENDADOR", pactan un precio convenido de **\$20,000.00 (Son: Veinte Mil Pesos 00/100 M.N.)** mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA) del 16% que equivale a la cantidad de **\$3,200.00 (Son: Un Tres Mil doscientos Pesos 00/100 M.N.)** que sumadas ambas cantidades arrojan un total de **\$23,200.00 (Son: Veintitrés Mil Doscientos Pesos 00/100 M.N.)**, menos la retención del 10% que equivale a la cantidad de **\$2,000.00 (Son: Dos Mil Pesos 00/100 M.N.)** del impuesto sobre la renta (ISR) quedando un importe neto por la cantidad de **\$21,200.00 (Son: Veintiún Mil Doscientos Pesos 00/100 M.N.)**, que percibirá "EL ARRENDADOR", dentro de los primeros diez días hábiles posteriores a la presentación de la factura correspondiente de cada mes, por concepto de renta. Las partes de común acuerdo convienen que el ciudadano RAMON ESPINOLA TORAYA expedirá únicamente facturas del mes de Enero y Febrero, y la ciudadana ROCIO DESSIEREE ESPINOLA ARCEO expedirá facturas del mes de Marzo al mes de Diciembre. -----

SEXTA:- De la entrega del bien inmueble "EL ARRENDADOR" se obliga a: -----

A).- Entregar a "EL IEEC" el bien inmueble en arrendamiento en las condiciones en que actualmente se encuentren para su utilización y en estado de servir para el uso convenido.--

B).- Entregar a "EL IEEC" el bien inmueble arrendado con las pertenencias e instalaciones.-----

C).- No estorbar de manera alguna el uso del inmueble arrendado.-----

D).- Garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado, por todo el tiempo del contrato.--

SÉPTIMA:- "EL ARRENDADOR" manifiesta a "EL IEEC", que es su voluntad arrendar el predio señalado en la **CLÁUSULA PRIMERA** de este Apartado.-----

OCTAVA:- "EL IEEC" y "EL ARRENDADOR", manifiestan que los gastos por



concepto de agua potable, energía eléctrica, teléfono y todos aquellos servicios de mantenimiento y limpieza que requiera para el funcionamiento de las oficinas anexas

Instituto Electoral del Estado de Campeche, serán a su cargo, por el tiempo que dure el arrendamiento, con excepción del impuesto predial que estará a cargo de "**EL ARRENDADOR**".-----

NOVENA:- "**EL ARRENDADOR**", se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra "**EL IEEC**" por los defectos o vicios ocultos del inmueble objeto del presente contrato, donde se establecerán las oficinas anexas a la sede del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----

DÉCIMA:- "**EL IEEC**" no será responsable de los daños o deterioros causados al inmueble por casos fortuitos y/o fuerza mayor proveniente de desastres naturales, tales como huracanes, incendios ajenos o de terceros, vecinos o desconocidos que no sean imputables directamente a "**EL IEEC**", ya que el inmueble se encuentra en un área densamente poblada.-----

DÉCIMA PRIMERA:- "**EL IEEC**" manifiesta a "**EL ARRENDADOR**" que salvo la cláusula anterior, al término del contrato del bien inmueble arrendado lo devolverá en las mismas condiciones en que le fuera entregado con el deterioro normal de su uso y del simple transcurso del tiempo.-----

DÉCIMA SEGUNDA:- "**EL IEEC**" y "**EL ARRENDADOR**", acuerdan que este contrato se terminará de acuerdo a la **CLÁUSULA CUARTA** y la rescisión del mismo procederá cuando se incumpla con lo pactado o por común acuerdo de los contratantes pagando y cubriendo los gastos y daños que pudieren ocasionarse, sujetándose en todo caso a las disposiciones legales que sean aplicables y que estén en vigor.-----

DÉCIMA TERCERA:- "**EL IEEC**" y "**EL ARRENDADOR**", convienen que el pago en caso de terminación o rescisión de este contrato, "**EL IEEC**" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.-----

DÉCIMA CUARTA:- Las partes se obligan a cumplir en todas y cada una de sus Cláusulas del presente contrato, reconociéndose mutuamente sus personalidades y en virtud de que la Constitución Política del Estado de Campeche, establece que "**EL IEEC**" es un organismo público local electoral del Estado de Campeche autónomo en su funcionamiento y el ámbito de validez y su jurisdicción de competencia es dentro del territorio estatal, se ve obligado a sujetarse en estricto apego a las leyes locales, especialmente lo señalado en el Código Civil del Estado de Campeche, Libro Cuarto, de las Obligaciones, Segunda Parte, De las Diversas Especies de Contratos, Título Sexto, Del Arrendamiento, Capítulo I, Disposiciones Generales; Capítulo II, De los Derechos y Obligaciones del Arrendador; Capítulo III, De los Derechos y Obligaciones del Arrendatario; Capítulo VIII, Del Modo de Terminar el Arrendamiento, así como en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Campeche, Título Tercero, De las Competencias, Capítulo I, Disposiciones Generales; Capítulo II, Reglas para Decidir las Competencias, y a la jurisdicción y tribunales de la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, por lo que "**EL ARRENDADOR**", en este caso, renuncia a cualquier otro fuero que por cualquier razón pudiera corresponderle tanto en el presente como en lo futuro.-----

DÉCIMA QUINTA:- "**EL IEEC**" y "**EL ARRENDADOR**", hacen constar que en la celebración del presente contrato no existe error, dolo, mala fe o vicio del consentimiento que lo invalide.-----

DÉCIMA SÉXTA:- "**EL IEEC**" y "**EL ARRENDADOR**", manifiestan haber leído y conocido el texto del presente contrato, y sabedores de sus obligaciones, fuerza y alcance legal.-----

===== **LECTURA DEL ACTA, APROBACIÓN Y FIRMA** =====

--- **EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR:** Que con los números y folios que en la nota del margen se indicarán, llevaré al Apéndice los documentos relativos a esta Escritura que leí a los comparecientes, habiéndoles explicado los alcances legales de la

misma, quiénes enterados y conformes con su contenido, la ratifican en todas y cada una de sus partes, firmándola al calce del mismo. -----

--- **RAMON ESPINOLA TORAYA.-** Firma y Rubrica.- **ROCIO DESSIREÉ ESPINOLA ARCEO.-** Firma y Rubrica.- **JOSÉ LUIS REYES CADENAS.-** Firma y Rubrica.- Lic. Luis Arturo Flores Pavón.- Firma y Rubrica.-Con fecha de Firma dos de Mayo del dos mil dieciséis.- Sello Autorizado.- Doy Fe.-----

--- **NOTA AL MARGEN.- AUTORIZACIÓN.-** El Suscrito Notario hace constar que se han cumplido con todos los requisitos legales requeridos para el presente instrumento, el día dos de Mayo del dos mil dieciséis. -----

=====DE LA EXPEDICIÓN DEL TESTIMONIO =====

--- El presente Testimonio es igual a su matriz que consta en el Protocolo a mi cargo, y los documentos que en él se incluyen, existen en original o copia certificada en el Apéndice respectivo de la Notaría Pública Número VEINTISÉIS de este Distrito al cual me remito. Y para el **INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE**, representado en este acto por el Licenciado **JOSÉ LUIS REYES CADENAS**, expido este PRIMER Testimonio en **TRES** folios útiles, debidamente sellados, autorizados y firmados en la Ciudad de San Francisco Campeche, Capital del Estado de Campeche, siendo los días dos del mes de Mayo del año dos mil dieciséis. -----


LIC. LUIS ARTURO FLORES PAVÓN

FOPL810521MS4
CED. PROF: 6115582

