

Not. Luis Arturo Flores Pavón

Notaria Pública No. 26

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

Correo: notaria26camp@hotmail.com



----- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES. -----

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PREDIO URBANO MARCADO CON EL NUMERO 18 (DIECIOCHO) DE LA AVENIDA FUNDADORES, AREA AH-KIM-PECH 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 IIEC"; Y POR LA OTRA PARTE, EL INGENIERO RAMON ESPINOLA TORAYA Y LA SEÑORA ROCIO DESSIREÉ ESPINOLA ARCEO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ LA ARRENDATARIA. -----

--- En la Ciudad de San Francisco de Campeche, Estado de Campeche, Estados Unidos Mexicanos, siendo las nueve horas con treinta minutos del día hoy primero del mes de Enero del años dos mil quince, 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, extendiendo el presente instrumento en el Protocolo a mi cargo.

Por lo 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 100242691 (uno, cero, cero, dos, cuatro, cero, seis, nueve, uno), 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 la [REDACTED] Román de esta Ciudad. -----

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 "IIEC", acreditando su

ELIMINADO 112 PALABRAS DE LA FOJA UNO DATOS PERSONALES

FUNDAMENTO LEGAL: ART. 4° LGPDPPSO Y 118, 119 Y 123 LTAIPEC

personalidad mediante el Testimonio de la Escritura número Ciento dos, de fecha seis de Noviembre del dos mil catorce, pasada ante la Fe del Licenciado Ramón Alberto Espinola 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]

[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 (DIECIOCHO), DE LA AVENIDA FUNDADORES, ÁREA AH-KIM-PECH, DE ESTA 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 =====

--- Una vez de haberles impuesto de las penas en que incurre quienes declaran falsamente bajo protesta de decir verdad, manifestaron: tener plena capacidad legal para contratar y obligarse de lo que Doy Fe: así como de conocerlos personalmente e interrogados con respecto al pago del impuesto Federal Sobre la Renta, declararon: Estar al corriente en haberlo acreditado y se sujetan a las siguientes: -----

===== 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.-----

--- 2.- 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.-----

--- 3.- 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. -----

--- 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 con lo establecido en los artículos 244 y 254 de la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Campeche vigente. -----

--- 5.- Se encuentra inscrito en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Clave de Registro Federal de Contribuyentes IEE970104-U43 (IEE, nueve, siete, cero, uno, cero, cuatro, cero, uno, 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 24014 (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 NÚMERO 18 (DIECIOCHO), UBICADO EN LA AVENIDA FUNDADORES, ÁREA AH-KIM-PECH, CÓDIGO POSTAL 24014 (VEINTICUATRO MIL CATORCE), DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE**, situación que acreditan mediante escritura pública, inscrita de fojas 177 (ciento setenta y siete) a 180 (ciento ochenta) del Tomo 194 Volumen "H" Libro y Sección Primera con la Inscripción I (Primera) número 173,579 (ciento setenta y tres mil quinientos setenta y nueve), en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Campeche, y mediante Escritura Pública número Ciento ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Felipe Ortega Rubio, Sustituto de la Notaría Pública número Veinticuatro de este Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche. -----

--- 2. 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. -----

--- 3. 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 o sede del INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE. -----

--- 4.- Su domicilio fiscal se ubica en el predio [REDACTED] -----

[REDACTED], Campeche, mismo que señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y está inscrito en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con Clave de Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED] -----

[REDACTED], con el giro, entre otros, de arrendamiento de inmuebles y edificios. -----

--- 5.- Cuenta con toda la capacidad legal para celebrar el presente contrato de Arrendamiento. -----

--- 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 consta de dos plantas y tiene una superficie de terreno de 1,065 m2 (Mil Sesenta y Cinco Metros Cuadrados) y con un total de construcción en ambas plantas de 1,142 m2 (Mil Ciento Cuarenta y Dos Metros Cuadrados); la construcción consta con catorce medios baños y un baño completo, divisiones interiores a base de tabla roca y acabado de primera, doce cajones para vehículos en la parte delantera del edificio y seis cajones cerrados en la parte trasera, además de una cisterna con capacidad de almacenamiento de 1,100 (mil cien) litros, también cuenta con un espacio tipo cocineta habilitado para comedor. -----

--- 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 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 DE DOS MIL DIECISEIS HASTA EL TRIENTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS. -----

--- QUINTA: "EL IEEC" y "EL ARRENDADOR", pactan un precio convenido de \$ 67,000.50 (SON: SESENTA Y SIETE MIL PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA) del 16% (dieciséis por ciento) que equivale a la cantidad de \$ 10,720.08 (SON: DIEZ MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS 08/100 MONEDA NACIONAL), que sumadas ambas cantidades arrojan un total de \$ 77,720.58 (SON: SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS 58/100 MONEDA NACIONAL.), menos la retención del 10% (diez por ciento) que equivale a la cantidad de \$ 6,700.05 (SON: SEIS MIL SETECIENTOS PESOS 05/100 MONEDA NACIONAL) del impuesto sobre la renta (ISR) quedando un importe neto por la cantidad de \$ 71,020.53 (SON: SETENTA Y UN MIL VEINTE PESOS 53/100 MONEDA NACIONAL), que percibirá "EL ARRENDADOR", dentro de los primeros diez días hábiles posteriores a la presentación de la factura correspondiente. 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 compromete 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 del 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 o 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 será determinado 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 SEXTA:** "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. -----

--- **JOSÉ LUIS REYES CADENAS.-** Firma y Rubrica.- **RAMÓN ESPINOLA TORAYA.-** Firma y Rubrica.- **ROCIO DESSIREÉ ESPINOLA ARCEO.-** Firma y Rubrica.- Ante Mí.- Licenciado Luis Arturo Flores Pavón.- Firma y Rúbrica.- Con fecha de firma dos de Mayo del dos mil dieciséis.- Sello de 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

