

Ramón Alberto Espinola Espadas

NOTARÍA PÚBLICA NO.20
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: UN MIL CIENTO CUATRO 1104/2020.-----
RELATIVA A: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PREDIO URBANO SIN NUMERO,
UBICADO EN LA CALLE PROLONGACION ALLENDE, ENTRE LOMAS DEL PEDREGAL Y
AVENIDA DEL DUQUE, COLONIA SAN ARTURO, C.P. 24040, DE ESTA CIUDAD. QUE
CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE,
REPRESENTADA POR EL C. LICENCIADO JOSE LUIS REYES CADENAS, APODERADO
LEGAL DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE, COMO
"ARRENDATARIO", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE NOMBRARÁ POR SUS SIGLAS COMO
"IEEC"; Y POR LA OTRA PARTE, LA C. GUADALUPE CONCEPCION AVILA RODRIGUEZ, EN
SU CARACTER DE APODERADA LEGAL DE LA CIUDADANA ANA ROSA ZAPATA AVILA, A
QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE NOMBRARÁ COMO "LA ARRENDADORA".-----

En la Ciudad de SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAPITAL DEL ESTADO DE CAMPECHE,
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, siendo las Diecisiete horas del día de hoy 10 Diez del mes de
Diciembre del año 2020 Dos mil veinte.-----

Yo, EL LICENCIADO RAMÓN ALBERTO ESPÍNOLA ESPADAS, Titular de la Notaría Pública
número VEINTE con sede en esta Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, de éste
Primer Distrito Judicial en el Estado.-----

COMPARECEN ANTE MÍ:-----

POR UNA PARTE:- La ciudadana GUADALUPE CONCEPCION AVILA RODRIGUEZ, en su
carácter de apoderada legal de la ciudadana ANA ROSA ZAPATA AVILA, quien se identificó Ante
Mí, con su credencial para votar con fotografía, con Clave de Elector [REDACTED]
expedida por el Instituto Nacional Electoral, misma que en copia fotostática debidamente cotejada
por Mí, agrego al apéndice de ésta Escritura con el Número correspondiente, representación que
me demuestra con el Testimonio de la escritura pública número Uno, de fecha cuatro del mes de
Enero del dos mil diez, pasada ante la fe de la Licenciada Lucila del Carmen Gamboa Rodriguez,
Notario Público en el Estado, en ejercicio, encargada temporal de la Notaría Pública número
Cuarenta y seis, de este Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta misma Ciudad,
por impedimento legal de su titular el Licenciado Juan Antonio Renedo Dorantes, en la que se hace
constar un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE
ADMINISTRACIÓN, y que transcribo en su parte conducente: ..."CLAUSULA.- UNICA: LA C. ANA
ROSA ZAPATA AVILA, manifiesta: Que en este acto confiere PODER GENERAL PARA PLEITOS
Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y las
especiales que conforme a la ley requieren clausula especial,... en favor de la C. GUADALUPE
CONCEPCION AVILA RODRIGUEZ, para que la represente ante toda clase de personas físicas o
morales, Autoridades Federales, Estatales y Municipales, Administrativas, Judiciales, Tributarias, ...
otorgar poderes generales y especiales, sustituirlos y revocarlos, ratificando desde ahora el
otorgante, todo cuanto haga su referida apoderada en ejercicio de este propio mandato que se
confiere con el carácter de irrevocable.- ..."; documento que doy Fe de tener a la vista, y que en
copia certificada, llevo al apéndice de esta Escritura, y me manifiesta que dicha representación no
le ha sido revocada ni modificada en forma alguna, y que su representada tiene capacidad legal
para celebrar el presente contrato, manifestando por sus generales ser: [REDACTED]

[REDACTED]

POR LA OTRA PARTE:- El C. Licenciado JOSE LUIS REYES CADENAS, quien se identifica Ante
Mí, con su credencial para votar con fotografía, con clave de Elector [REDACTED]
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 Legal del INSTITUTO
ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE "IEEC", acreditando su personalidad con el
Testimonio de la Escritura Pública número Ciento dos, de fecha Seis de Noviembre del año Dos mil
catorce, pasada ante la fe del Suscrito Notario, relativa a un PODER GENERAL PARA ACTOS DE
ADMINISTRACION, que otorga la LICENCIADA INGRID RENEE PEREZ CAMPOS, EN SU
CARÁCTER DE SECRETARIA EJECUTIVA DEL CONSEJO GENERAL DEL INSTITUTO
ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE, EN FAVOR DEL LICENCIADO JOSE LUIS REYES
CADENAS, DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACION Y PRERROGATIVAS DEL CITADO

ELIMINADO 112 PALABRAS DATOS PERSONALES, FUNDAMENTO LEGAL ART. 4° LGPDPPSO Y
118,119 Y 123 LTAIPEC, ARTS. 3° FRACCIÓN IX, 5° Y 6° LPDPPSOEC.



*Ramón Alberto Espinola Espadas*

NOTARÍA PÚBLICA NO.20  
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.



4. Representa legalmente a "EL IEEC" y ostenta la personalidad jurídica el C. LIC. JOSE LUIS REYES CADENAS, Apoderado Legal, cargo y representación que le fue conferido mediante Testimonio de la Escritura Pública número Ciento dos, de fecha Seis de Noviembre del año Dos mil catorce, pasada ante la fe del Suscrito Notario, relativa a un PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, que otorga la LICENCIADA INGRID RENEE PEREZ CAMPOS, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIA EJECUTIVA DEL CONSEJO GENERAL DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE, EN FAVOR DEL LICENCIADO JOSE LUIS REYES CADENAS, DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACION Y PRERROGATIVAS DEL CITADO INSTITUTO, (ACTUALMENTE DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACION, PRERROGATIVAS DE PARTIDOS Y AGRUPACIONES POLITICAS).-----

5. Con fecha 27 de Octubre de 2020, la Junta General Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado de Campeche, celebró reunión de trabajo en la que autorizó la celebración del presente contrato.-----

6. Se encuentra inscrito en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el Registro Federal de Contribuyentes IEE970104-U43 y su domicilio fiscal se localiza en el predio ubicado en la Av. Fundadores, No. 18, en el área Ah-Kim-Pech de esta Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, C.P. 24014.-----

7. Cuenta con la capacidad legal para celebrar el presente contrato. -----

**II.- DE LA ARRENDADORA.**-----

1. Manifiesta llamarse como ha quedado escrito, ser mexicana por nacimiento y ascendencia, mayor de edad legal, tal y como se acredita con la copia simple de la Credencial para Votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral; así mismo, manifiesta que su Poderdante la C. ANA ROSA ZAPATA AVILA es titular del Usufructo Vitalicio, del PREDIO URBANO SIN NUMERO, UBICADO EN LA CALLE PROLONGACION ALLENDE, ENTRE LOMAS DEL PEDREGAL Y AVENIDA DEL DUQUE, COLONIA SAN ARTURO, C.P. 24040, DE ESTA CIUDAD, mismo predio lo adquirió mediante escritura pública número Doscientos cuatro, de fecha quince de octubre del año Dos mil diecinueve, Pasada ante la fe del Licenciado Tirso Rene Rodriguez de la Gala Guerrero, Abogado y Notario Público del Estado en ejercicio, titular de la Notaria Pública número Dieciocho del Primer Distrito Judicial del Estado; dicho inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad.-----

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. No existe impedimento legal alguno para arrendar el bien inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo como oficina o sede del Consejo Electoral **Distrital 5, en Campeche**, dependiente del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----

4. Conoce los requerimientos de "EL IEEC", que ha celebrado pláticas con el mismo y está 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 Consejo Electoral **Distrital 5, en Campeche**, dependiente del Instituto Electoral del Estado de Campeche.--

5. Su domicilio se ubica en el predio urbano marcado como lote dos, manzana tres, ubicado en la Segunda Privada de Resurgimiento, fraccionamiento Resurgimiento de esta Ciudad, mismo que señala para oír y recibir todo tipo de notificaciones.-----

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

Única: "EL IEEC" y "LA ARRENDADORA", 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:-----

**=====C L A U S U L A S=====**

**PRIMERA:-** El objeto de este contrato consiste en que "EL IEEC" solicita en arrendamiento y "LA ARRENDADORA" 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 de "LA ARRENDADORA".-----

**SEGUNDA:-** "LA ARRENDADORA" manifiesta a "EL IEEC" que el bien inmueble tiene las medidas y colindancias siguientes: **POR EL FRENTE MIDE DIEZ METROS Y COLINDA CON CALLE PARTICULAR DE LA PROLONGACION ALLENDE; AL FONDO MIDE DIEZ METROS Y COLINDA CON LA FINCA SAN CAYETANO; Y A SU COSTADO MIDE CUARENTA Y CINCO METROS Y COLINDA CON TERRENO DEL QUE SE DESMEMBRA; Y AL OTRO COSTADO MIDE CUARENTA Y CINCO METROS Y COLINDA CON TERRENO DEL QUE SE DESMEMBRA CERRANDOSE EL PERIMETRO.;** a efecto de que instalen oficinas o sede del Consejo Electoral **Distrital 5, en Campeche**, dependiente del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----

**TERCERA:- "EL IEEC" y "LA ARRENDADORA",** convienen que el uso a que se destina el bien inmueble materia de este contrato, será para establecer las oficinas o sede del Consejo Electoral **Distrital 5, en Campeche**, dependiente del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----

**CUARTA:-** Este contrato de arrendamiento será determinado y tendrá una duración efectiva durante el periodo comprendido del **01 de Diciembre de 2020**, hasta el **31 de Julio de 2021**, renovándose automáticamente a partir del **01 de Agosto del 2021**, por tiempo indefinido hasta la conclusión del proceso electoral, o hasta que **"EL IEEC"** por necesidad de carácter público considere que ya no es necesario continuarlo, avisando por escrito a **"LA ARRENDADORA"** con quince (15) días de anticipación; y **"LA ARRENDADORA"** 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 "LA ARRENDADORA",** pactan un precio convenido de **\$9,433.96 (Son: Nueve Mil Cuatrocientos treinta y tres Pesos, 96/100 M.N.)** mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA) del 16% que equivale a la cantidad de **\$1,509.43 (Son: Un Mil Quinientos nueve Pesos, 43/100 M.N.)** que sumadas ambas cantidades arrojan un total de **\$10,943.39 (Son: Diez Mil Novecientos cuarenta y tres Pesos, 39/100 M.N.)**, menos la retención del 10% que equivale a la cantidad de **\$943.39 (Son: Novecientos cuarenta y tres Pesos 39/100 M.N.)** del impuesto sobre la renta (ISR) quedando un importe neto por la cantidad de **\$10,000.00 (Son: Diez Mil Pesos, 00/100 M.N.)**, que percibirá **"LA ARRENDADORA"**, dentro de los primeros diez días hábiles posteriores de cada mes, por concepto de renta; y a la firma del presente contrato **"EL IEEC"** hará entrega como depósito a **"LA ARRENDADORA"**, la cantidad de **\$9,433.96 (Son: Nueve Mil Cuatrocientos treinta y tres Pesos, 96/100 M.N.)**, equivalente a un (1) mes de arrendamiento; mismo que podrá ser aplicado como pago del último mes de renta de este contrato, por lo que **"LA ARRENDADORA"** se compromete a canjear el recibo de depósito por la factura fiscal correspondiente.-----

Asimismo la C. **GUADALUPE CONCEPCION AVILA RODRIGUEZ**, en su carácter de apoderada legal de la ciudadana **ANA ROSA ZAPATA AVILA**, manifiesta que será la **responsable de expedir a su propio nombre los recibos fiscales de Arrendamiento.**-----

**SEXTA:-** De la entrega del bien inmueble **"LA ARRENDADORA"** 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:- "LA ARRENDADORA"** manifiesta a **"EL IEEC"**, que es su voluntad arrendar el predio señalado en la Declaración 1 del Apartado de **"LA ARRENDADORA"**.-----

**OCTAVA:- "EL IEEC" y "LA ARRENDADORA",** 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 sede del Consejo Electoral **Distrital 5, en Campeche**, dependiente del Instituto Electoral del Estado de Campeche, serán cargo de **"EL IEEC"**, por el tiempo que dure el arrendamiento, con excepción del impuesto predial que estará a cargo de **"LA ARRENDADORA"**.-----

**NOVENA:- "LA ARRENDADORA",** 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 Consejo Electoral **Distrital 5, en Campeche**, dependiente 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 **"LA ARRENDADORA"** 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 "LA ARRENDADORA",** 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 "LA ARRENDADORA",** 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

*Ramón Alberto Espinola Espadas*

NOTARÍA PÚBLICA NO.20  
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.

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 "LA ARRENDADORA", en este caso, renuncia a cualquier otro fuero que por cualquier razón pudiera corresponderle tanto en el presente como en el futuro.-----

**DÉCIMA QUINTA:-** "EL IEEC" y "LA ARRENDADORA", 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 "LA ARRENDADORA", 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 leí a los comparecientes la presente escritura y les explique su valor y fuerza legal; me manifestaron estar enterados y conformes y que los requerí para que firmaran para constancia en unión del notario autorizante, el día diez del mes de Diciembre del año Dos mil Veinte. **DOY FE.**-----

**FIRMAS Y RUBRICAS:** JOSE LUIS REYES CADENAS.- GUADALUPE CONCEPCION AVILA RODRIGUEZ.-ANTE MÍ: LICENCIADO RAMÓN ALBERTO ESPÍNOLA ESPADAS.-Sello notarial de Autorizar.-----

**NOTA PRIMERA:-** Con los Números y folios del Uno al Tres, llevo al apéndice los documentos relativos a ésta Escritura que hoy autorizo; San Francisco de Campeche al día diez del mes de Diciembre del año dos Mil Veinte.-----

DOCUMENTO Y FOLIO NÚMERO UNO.- (001).- PARA ACREDITAR LA PERSONALIDAD DEL LICENCIADO JOSE LUIS REYES CADENAS.-----

DOCUMENTO Y FOLIO NÚMERO DOS.- (002).- COPIA DE IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES.-----

DOCUMENTO Y FOLIO NÚMERO TRES.- (003).- ES LA REPRESENTACION DE LA C. GUADALUPE CONCEPCION AVILA RODRIGUEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE LA C. ANA ROSA ZAPATA AVILA.-----

===== **TESTIMONIO** =====

ES **PRIMER TESTIMONIO** DE ESTA ESCRITURA, QUE CONSTA DE NUEVE FOLIOS ÚTILES, QUE EXPIDO A SOLICITUD DE **EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE** Y LA CIUDADANA **GUADALUPE CONCEPCION AVILA RODRIGUEZ**, PARA QUE LES SIRVA DE TITULO JUSTIFICATIVO DE ARRENDAMIENTO.- **DOY FE.** EN LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAPITAL DEL ESTADO DE CAMPECHE, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS SIENDO EL DIA DIEZ DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.-----

LIC. RAMÓN ALBERTO ESPINOLA ESPADAS





REPTO ES  
UNIDOS ME  
DE CAMB