

Ramón Alberto Espinola Espadas

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



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: UN MIL CIENTO DOCE 1112/2020.
RELATIVA A: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PREDIO URBANO SIN NÚMERO
UBICADO EN LA CALLE AMPLIACION PECHAL, ENTRE BALANKU Y PUERTO ESCONDIDO,
COLONIA BELLAVISTA, C.P. 24640, XPUJIL, CALAKMUL, CAMPECHE, QUE CELEBRÁN 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. TERESA MEDINA ROSALES, EN SU CARÁCTER DE APODERADA GENERAL DEL C.
HENRRI CASTRO FIGUEROA, 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 Once horas del día de hoy 11 Once del mes de
Diciembre del año 2020 Dos mil veinte.

Yo, EL LICENCIADO RAMÓN ALBERTO ESPÍNOLA ESPADAS, Titular de la Notaria 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 TERESA MEDINA ROSALES, en su carácter de apoderada
general del C. HENRRI CASTRO FIGUEROA, 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 Ochocientos noventa y siete, de fecha doce del mes de
Noviembre del dos mil catorce, pasada ante la fe del Suscrito Notario, en la que se hace constar un
PODER ESPECIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION; 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
representado 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] 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 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
INSTITUTO, (ACTUALMENTE DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN,
PRERROGATIVAS DE PARTIDOS Y AGRUPACIONES POLITICAS) y que transcribo en su parte
conducente: ..."PRIMERA.- Por éste instrumento OTORGA, la LICENCIADA INGRID RENEE
PEREZ CAMPOS, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIA EJECUTIVA DEL CONSEJO GENERAL
DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE, con las atribuciones que le
confieren los artículos uno, tres, doscientos cuarenta y dos, doscientos cuarenta y siete, doscientos
cuarenta y nueve y doscientos ochenta y dos fracción XXIII de la Ley de Instituciones y
Procedimientos Electorales para el Estado de Campeche en vigor, a favor del LICENCIADO JOSE
LUIS REYES CADENAS, un PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, como en
su derecho sea necesario para que represente al Instituto Electoral del Estado de Campeche, ante
toda clase de autoridades, sean Federales, Estatales o Municipales, así como particulares,
personas físicas o morales, en todo lo referente a organizar, dirigir, y controlar la administración de
los recursos materiales y financieros, ... SEGUNDA.- El presente Poder para los actos que es
conferido, no tiene limitación alguna.-"; representación que doy Fe 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], Apoderado Legal del Instituto Electoral del Estado de Campeche,

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 SIN NÚMERO, UBICADO EN LA CALLE AMPLIACION PECHAL, ENTRE BALANKU Y PUERTO ESCONDIDO, COLONIA BELLAVISTA, C.P. 24640, XPUJIL, CALAKMUL, CAMPECHE**, 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 incurrir quienes declaran falsamente bajo protesta de decir verdad, manifestaron que tanto ellos como su Representado: 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 que tanto ellos como su Representado: Estar al corriente sin haberlo acreditado y se sujetan a las siguientes:-

===== **D E C L A R A C I O N E S** =====

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 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 registrarán 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.

3. Tiene la obligación de instalar el Consejo Electoral **Distrital 21, en Calakmul, Campeche**, dependiente del Instituto Electoral del Estado de Campeche, es el organismo encargado de la preparación, desarrollo y vigilancia del proceso electoral, en sus respectivos ámbitos de competencia. Son dependientes del Instituto Electoral del Estado de Campeche y funcionan exclusivamente durante el proceso electoral, de conformidad con el artículo 291 de la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales del Estado de Campeche.

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 ADMINISTRACIÓN, 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. 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 el C. **HENRRI CASTRO FIGUEROA** es dueño y legítimo propietario, del **PREDIO URBANO SIN NÚMERO, UBICADO EN LA CALLE AMPLIACION PECHAL, ENTRE BALANKU Y PUERTO ESCONDIDO, COLONIA BELLAVISTA, C.P. 24640, XPUJIL, CALAKMUL, CAMPECHE**, mismo predio lo adquirió mediante Constancia de Terreno Urbano, número 1408, de fecha veintiséis de junio del año Dos mil trece, expedida por la Comisaría Ejidal de Villa de Xpujil, Calakmul, Campeche.

Ramón Alberto Espinola Espadas

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

NOTARÍA PÚBLICA
RAMÓN ALBERTO ESPINOLA ESPADAS
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.

NOTARÍA PÚBLICA
RAMÓN ALBERTO ESPINOLA ESPADAS
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.

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 21, en Calakmul, 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 21, en Calakmul, Campeche**, dependiente del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----

5. Su domicilio se ubica en el predio urbano marcado con el número ciento sesenta y tres, ubicado en la Avenida Carranza, de la colonia López Mateos, Chetumal, Quintana Roo, y de paso por 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:-----

===== CLAUSULAS =====

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: **AL NORTE MIDE: 9.90 METROS Y COLINDA CON: CALLE PECHAL DE 10 METROS, AL SUR MIDE: 9.90 METROS Y COLINDA CON: TERRENO OCUPADO, AL ESTE MIDE: 30.40 METROS Y COLINDA CON: OSCAR CARREON CABRERA, AL OESTE MIDE: 30.40 METROS Y COLINDA CON: ADELINA CABAÑA A.;** a efecto de que instalen oficinas o sede del Consejo Electoral **Distrital 21, en Calakmul, 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 21, en Calakmul, 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 **\$7,777.78 (Son: Siete Mil Setecientos setenta y siete Pesos, 78/100 M.N.)** mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA) del 16% que equivale a la cantidad de **\$1,244.44 (Son: Un Mil Doscientos cuarenta y cuatro, 44/100 M.N.)** que sumadas ambas cantidades arrojan un total de **\$9,022.22 (Son: Nueve Mil Veintidós Pesos, 22/100 M.N.)**, menos la retención del 10% que equivale a la cantidad de **\$777.78 (Son: Setecientos setenta y siete Pesos 78/100 M.N.)** del impuesto sobre la renta (ISR) quedando un importe neto por la cantidad de **\$8,244.44 (Son: Ocho Mil Doscientos cuarenta y cuatro Pesos, 44/100 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 **\$7,777.78 (Son: Siete Mil Setecientos setenta y siete Pesos, 78/100 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. **TERESA MEDINA ROSALES**, en su carácter de apoderada general del C. **HENRRI CASTRO FIGUEROA**, 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 21, en Calakmul, Campeche**, dependiente del Instituto Electoral del Estado de Campeche, serán a 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 21, en Calakmul, 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 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 lo 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 once del mes de Diciembre del año Dos mil Veinte. **DOY FE.**-----

FIRMAS Y RUBRICAS: JOSE LUIS REYES CADENAS.- TERESA MEDINA ROSALES.- 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 once 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. TERESA MEDINA ROSALES, EN SU CARÁCTER DE APODERADA GENERAL DEL C. HENRRI CASTRO FIGUEROA.-----

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

ES PRIMER TESTIMONIO DE ESTA ESCRITURA, QUE CONSTA DE OCHO FOLIOS ÚTILES, QUE EXPIDO A SOLICITUD DE EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE Y LA CIUDADANA TERESA MEDINA ROSALES, 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 ONCE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.-----

LIC. RAMÓN ALBERTO ESPÍNOLA ESPADAS.

