

Not. Luis Arturo Flores Pavón
Notaría Pública No. 26
Calle Montecristo No. 25 Barrio de San Román
Con esquina Calle 16 C.P. 24040
San Francisco de Campeche, Camp. Tel. (981) 816-8077
Correo: notaria26camp@hotmail.com



**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO (241/2020).-TOMO NUMERO: 180 (CIENTO OCHENTA).-----
FOLIOS:3641 A 3644 (TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO A TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO).-----
--- RELATIVA A: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL USUFRUCTO VITALICIO 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 LA SEÑORA ROCÍÓ DESSIREE ESPÍNOLA ARCEO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL ARRENDADOR”, Y POR LA OTRA 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” -----**

---- En la Ciudad de San Francisco de Campeche, Estado de Campeche, Estados Unidos Mexicanos, siendo las diez horas con quince minutos del día hoy veintiuno del mes de octubre del años dos mil veinte, 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.-----

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

--- POR UNA PARTE: La señora **ROCÍÓ DESSIREE ESPÍNOLA ARCEO**; a quien en lo sucesivo se le denominará la parte “ARRENDADORA DEL USUFRUCTO VITALICIO”. -----

--- Y POR LA OTRA PARTE: El Licenciado **JOSÉ LUIS REYES CADENAS**; REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN Y PRERROGATIVAS, EL LICENCIADO JOSÉ LUIS REYES CADENAS, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte “ARRENDATARIA”. -----

--- FORMALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO: Los comparecientes manifiestan que el motivo de su presencia en este Acto, es la formalización de un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL USUFRUCTO VITALICIO**, 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, el cual lo sujetan a las Declaraciones y Cláusulas 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, 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. -----

--- 3.- Con fecha **9 de enero del 2020 dos mil veinte** la Junta General Ejecutiva del Instituto Electoral del Estado de Campeche, realizó una reunión de trabajo en la que se autorizó la celebración del presente contrato. -----

--- 4.-Representa legalmente al **ARRENDATARIO** y ostenta la personalidad jurídica el Licenciado **JOSÉ LUIS REYES CADENAS**, Director Ejecutivo de Administración y Prerrogativas, misma que le fue conferida mediante Escritura Pública número 102 ciento dos de fecha 6 seis de noviembre de 2014 dos mil catorce, relativa al Poder General para Actos de Administración, que otorgó la Licenciada Ingrid Renee Pérez Campos, en su carácter de Secretaría Ejecutiva del Consejo General del Instituto Electoral del Estado de Campeche, con las atribuciones que le confiere el artículo doscientos ochenta y dos fracción XXIII vigésima tercera de la Ley de Instituciones y Procedimientos Electorales para el Estado de Campeche, en vigor. -----

--- 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.- 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. Manifiesta ser legítima Arrendataria del Usufructo Vitalicio 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 sesenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Felipe Ortega Pérez, Sustituto de la Notaria 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.- El ARRENDADOR, autoriza a la ciudadana ROCÍO DESSIREE ESPÍNOLA ARCEO como Arrendataria del Usufructo como se menciona en la cláusula Cuarta de la escritura pública número ciento sesenta y seis, de fecha dieciocho de febrero del dos mil dieciséis, el predio urbano dado en arrendamiento será utilizado para que LA ARRENDATARIA" lo pueda usar para su provecho o para que pueda OTORGARLO en arrendamiento a terceros.-----

--- 4.- Conoce los requerimientos de "EL IIEEC", 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 sede del Instituto Electoral del Estado de Campeche.-----

--- 5.- Su domicilio fiscal se ubica en el predio urbano marcado con el [REDACTED] mismo que señala para oír y recibir todo tipo de notificaciones.--

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

Única: "EL IIEEC" 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: -----

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

--- **PRIMERA:** El objeto de este contrato consiste en que "EL IIEEC" solicita en arrendamiento y "EL ARRENDADOR" acepta y le otorga en cuanto de hecho y por derecho le corresponda a "EL IIEEC" 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 VEINTE HASTA EL TRIENTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE**. -----

--- **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 quince días hábiles posteriores a la presentación de la factura correspondiente de cada mes, por concepto de renta, El IEEC hizo entrega como depósito a **"EL ARRENDADOR"** la cantidad de \$ **35,000.00 (SON: TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, con fecha 28 de diciembre del año 2001 y con número de cheque 9191, mismo que podrá ser aplicado a **cuenta del último mes de renta de este contrato**.-----

--- **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 **ARRENDADOR** y el **ARRENDATARIO**, expresamente convienen en 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 pagados en su totalidad por el **ARRENDATARIO**, durante el tiempo que dure el arrendamiento, con excepción del impuesto predial que estará a cargo del **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



Fe. Así como de haberse identificado ante el Suscrito, interrogados con respecto al pago del Impuesto Federal sobre la Renta, declararon no adeudarlo, sin haberlo acreditado. Los comparecientes bajo protesta de decir verdad declaran que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana con el suscrito notario de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. De igual manera se hace constar que hago del conocimiento de los comparecientes el contenido de la fracción III (tercera) del artículo tercero de la ley de la materia respecto al concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, y al respecto me declararon que en el presente instrumento actúan en su nombre y por cuenta propia por ser quienes se benefician del acto que se contiene y quien ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario por ninguna de las partes. -----

===== **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. - **ROCIÓ DESSIREE ESPINOLA ARCEO.**- Firma y Rubrica.- Ante Mí.- Licenciado Luis Arturo Flores Pavón.- Firma y Rúbrica.- Con fecha de firma diez de noviembre del dos mil veinte.- Sello de Autorizado.- Doy Fe. -----

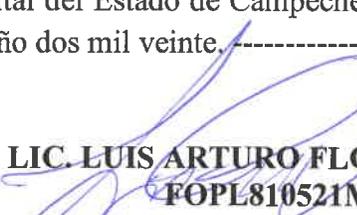
--- **NOTA AL MARGEN.- AUTORIZACIÓN.-** El Suscrito Notario hace constar que se han cumplido con todos los requisitos legales requeridos para el presente instrumento, el día diez de noviembre del dos mil veinte. -----

--- **DEL APÉNDICE.-** Con los números y folios del _ “A”, llevo al Apéndice los documentos relativos a esta Escritura. -----

--- **DOCUMENTO Y FOLIO NÚMERO 241 “A”.- PERSONALIDAD DEL CIUDADANO JOSÉ LUIS REYES CADENAS DEL INSTITUTO ELECTORA DEL ESTADO DE CAMPECHE.**-----

===== **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 POR SU APODERADO EL LICENCIADO JOSÉ LUIS REYES CADENAS**, expido este **PRIMER** Testimonio en **CUATRO** folios útiles, debidamente sellados, autorizados y firmados en la Ciudad de San Francisco Campeche, Capital del Estado de Campeche, siendo los diez días del mes de noviembre del año dos mil veinte. -----


LIC. LUIS ARTURO FLORES PAVÓN
FOPL810521MS4
CED. PROF: 6115582



