TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRES (003/2018)

DE FECHA: 17 DE ENERO DE 2018

RELATIVA AL: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PREDIO URBANO UBICADO EN LA CALLE PROLONGACIÓN ALLENDE SIN NUMERO DE LA COLONIA SAN RAFAEL DE ESTA CIUDAD, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR JAIME AUGUSTO RUIZ MORENO, COMO "EL ARRENDADOR"; Y POR OTRA EL INSTITUTO ESTATAL DE LA EDUCACIÓN PARA LOS ADULTOS DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO, GILBERTO EMMANUEL BRITO SILVA EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL, COMO "EL ARRENDATARIO".

TOMO XXIV

EXPEDIDO EL 17 DE ENERO DE 2018





Ric. María de los Dolores Ortiz Ranz

Notaría Pública No. 51 San Francisco de Campeche, Campeche

En la Ciudad de San Francisco de Campeche, Capital del Estado de Campeche, Estados Unidos Mexicanos, siendo las dieciseis horas del día de hoy miércoles diecisiete de enero del año dos mil dieciocho, Ante Mi, Licenciada MARÍA DE LOS DOLORES ORTIZ LANZ, Notario Público, en ejercicio, Sustituto de la Notaría Pública Número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado de Campeche, comparecieron bajo protesta de decir verdad:

---POR UNA PARTE: EL SEÑOR JAIME AUGUSTO RUIZ MORENO, por su propio y personal derecho, y por sus generales dijo ser: Mexicano por nacimiento y ascendencia, mayor de edad legal, nacido en Hecelchakán, Estado de Campeche, el día seis de octubre de mil novecientos cincuenta y siete, soltero, Arquitecto, con Clave Única de Registro de Población RUMJ571006HCCZRM05, con Registro Federal de Contribuyentes RUMJ571006PU1, con domicilio ubicado en la Calle Bravo Número doce Barrio de San Román de esta Ciudad, quien se identifica con su credencial para votar número 0052065074952 (cero, cero, cinco, dos, cero, seis, cinco, cero, siete, cuatro, nueve, cinco, dos) y en lo sucesivo se le denominará como "EL ARRENDADOR".

-- Y POR LA OTRA PARTE: EL LICENCIADO GILBERTO EMMANUEL BRITO SILVA, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO ESTATAL DE LA EDUCACIÓN PARA LOS ADULTOS DEL ESTADO DE CAMPECHE y acredita su personalidad y la real existencia de su representado, con el Acuerdo del Ejecutivo por el que se crea el Instituto Estatal de la Educación para los Adultos del Estado de Campeche, publicado en el Periódico Oficial del Estado, de fecha 22 veintidos de abril de 1999 mil novecientos noventa y nueve, mediante el cual se crea el Instituto Estatal de la Educación para los Adultos del Estado de Campeche, el cual establece lo siguiente: "... ACUERDO: Articulo 1.- Se crea el Instituto Estatal de la Educación para los Adultos del Estado de Campeche como organismo descentralizado de la Administración Pública, con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía de gestión y domicilio en la Ciudad de Campeche, y quedará sectorizado a la Secretaria de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno del Estado de Campeche.- Artículo 2.- El Instituto Estatal de Educación para Adultos tendrá por objeto prestar los servicios de educación básica en el Estado de Campeche y la cual comprende la alfabetización, la educación primaria y la secundaria, así como la formación para el trabajo, con los contenidos particulares para atender las necesidades educativas especificas de ese sector de la población y se apoyará en la solidaridad social.- La educación para adultos como parte del Sistema Educativo Nacional deberá cumplir con los planes y programas de estudio que rigen a esta modalidad educativa no escolarizada y consiguientemente observar la normatividad establecida por el Instituto Nacional para la Educación de los Adultos - Articulo 3 - Para el cumplimiento de su objeto, el Instituto Estatal tendrá las siguientes atribuciones: I.- Promover, organizar, ofrecer e impartir educación básica para adultos; II.- Regular el desarrollo de las funciones sustantivas y de apoyo a cargo de los órganos institucionales; III.- Crear conciencia sobre la problemática relacionada con el rezago educativo existente en la población adulta, así como fomentar y realizar investigaciones y estudios respecto de esta prioridad nacional y estatal, a fin de adoptar las





Ma Puerrey

técnicas adecuadas para motivar y propiciar la acción comunitaria;-- Artículo 6.- La administración del Instituto Estatal estará a cargo de: I.- Una Junta de Gobierno y.- II.- Un Director General.- Artículo 7.- La Junta de Gobierno será el órgano supremo del Instituto y estará integrada por: I.- El Gobernador del Estado, quien la presidirá; II.- El Secretario de Educación, Cultura y Deporte del Estado, en su carácter de vicepresidente, y quien suplirá en sus ausencias al presidente; III.- Un representante de la Secretaría de Educación Pública del Gobierno Federal.- IV.- Diecinueve vocales que serán: a). El Secretario de Finanzas y Administración; b). El Secretario de Desarrollo Social; c). El Secretario de la Contraloria; d). El Secretario de Obras Públicas y Comunicaciones; e). Un representante del Instituto Nacional de Educación para Adultos; f). Los Presidentes de los HH. Ayuntamientos de los diez Municipios del Estado; así como el presidente del Comité Municipal para la administración del Municipio Libre de Candelaria; g). El Presidente del Patronato Estatal de Fomento Educativo; A.C.; h). Un representante de la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del estado; i). Un representante de los trabajadores, designado por el Comité Ejecutivo Nacional del Sindicato Único de Trabajadores del Instituto Nacional para la Educación de los Adultos.-...- Los miembros ex-oficio de la Junta de Gobierno ejercerán sus cargos por tiempo indefinido mientras desempeñen el puesto público que representencia Los demás integrantes de la Junta de Gobierno durarán en su cargo tres años y podrán/sirratificados para otro período de igual duración.-...- Artículo 10.- El Director General será nombrado por el presidente de la Junta de Gobierno. Tendrá la representación legal del organismo; durará en su cargo tres años y podrá ser nombrado por otro período de igúal duración.-- Artículo 12.- Son facultades y obligaciones del Director General; I.- Dirigir técnica y administrativamente al organismo; II.- Ejercer la representación legal del organismo, como apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración,-III.- Otorgar poderes generales y especiales con las facultades que le competan, sin perder el ejercicio directo de éstas, ..., así como sustituir y revocar dichos poderes;- Para los efectos legales correspondientes señala su domícilio en la calle 8 ocho número 2 dos de la Colonia Centro de esta Ciudad; con Registro Federal de Contribuyente IEE990423V79.-----Y con el nombramiento expedido por el Gobernador Constitucional del Estado de Campeche, Licenciado Rafael Alejandro Moreno Cárdenas, de fecha veintiuno de octubre de dos mil dieciséis, en el cual se le designa como Director General del Instituto Estatal de la Educación para los Adultos del Estado de Campeche; documento que tengo a la vista y que devuelvo al interesado por serle necesario para otros fines y que agrego en copia debidamente certificada al apéndice de la presente escritura, manifestando el compareciente que la personalidad que ostenta hasta la presente fecha, no le ha sido revocada ni modificada en forma alguna y que su representado tiene personalidad jurídica, y por sus generales dijo ser: Mexicano por nacimiento y ascendencia, mayor de edad legal, nacido el día veinticinco de septiembre de mil novecientos noventa, funcionario público, Clave Única de Registro de Población BISG900925HCCRLL03, Registro Federal de Contribuyentes BISG9009251F9 y con domicilio en calle 8 ocho número 2 dos de la Colonia Centro de esta Ciudad, quien se identifica con su credencial de elector con número 0087116826379 (cero, cero, ocho, siete, uno, uno, seis, ocho, dos, seis, tres, siete, nueve y en lo sucesivo se le denominará como "EL ARRENDATARIO" ----

---Asimismo, los comparecientes bajo protesta de decir verdad manifiestan no adeudar el impuesto federal sobre la renta, por si y por su representación, sin haberlo acreditado; capaces para el acto, que se identifican con sus credenciales para votar con fotografía, que en copias fotostáticas debidamente certificadas agrego al apéndice de esta escritura y declaran: Que vienen a formalizar un contrato de Arrendamiento del: PREDIO URBANO UBICADO EN LA CALLE PROLONGACIÓN ALLENDE SIN NUMERO DE LA COLONIA

Ric. María de los Volores Ortiz Ranz

Notaría Pública No. 51 San Francisco de Campeche, Campeche

SAN RAFAEL DE ESTA CIUDAD, EL SEÑOR JAIME AUGUSTO RUIZ MORENÓ, como "EL ARRENDADOR" y EL INSTITUTO ESTATAL DE LA EDUCACIÓN PARA LOS ADULTOS DEL ESTADO DE CAMPECHE, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO GILBERTO EMMANUEL BRITO SILVA, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL como "EL ARRENDATARIO", mismo que se formaliza conforme a las declaraciones y cláusulas siguientes:

------DECLARACIONES------

---PRIMERA.- EL SEÑOR JAIME AUGUSTO RUIZ MORENO, manifiesta que es dueño y legitimo propietario del: PREDIO URBANO UBICADO EN LA CALLE PROLONGACIÓN ALLENDE SIN NUMERO DE LA COLONIA SAN RAFAEL DE ESTA CIUDAD, EL CUAL TIENE LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORTE, MIDE SESENTA Y TRES METROS CUARENTA CENTIMETROS Y COLINDA CON LA PROPIEDAD DE LA SEÑORA ANA PATRICIA PEDRAZA MISSET; AL SUR, MIDE PRIMERAMENTE, DIEZ METROS CUARENTA CENTIMETROS, QUIEBRA EN ANGULO RECTO HACIA EL NORTE Y MIDE SEIS METROS, VEINTICINCO CENTIMETROS, Y DE ESTE PUNTO CONTINUA EN LINEA RECTA HACIA EL ESTE Y MIDE SESENTA Y SEIS METROS, OCHENTA CENTIMETROS, COLINDANDO TODOS ESTOS LADOS CON LA CALLE PROLONGACIÓN ALLENDE Y CON LA PROPIEDAD DE LA SEÑORA ELIA ROJAS TORREZ; AL ESTE, MIDE VEINTICUATRO METROS, CUARENTA CENTIMETROS Y COLINDA CON LA CALLE PRIVADA; AL OESTE, MIDE VEINTE METROS NOVENTA CENTIMETROS Y COLINDA CON LA PROPIEDAD DE LA SEÑORA ANA PATRICIA PEDRAZA MISSET Y SE CIERRA EL PERIMETRO DE ESTA FRACCIÓN, CON UNA SUPERFICIE DE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS; debidamente inscrito a favor del SEÑOR JAIME AUGUSTO RUIZ MORENO de fojas 252 doscientos cincuenta y dos a 264 doscientos sesenta y dos, del tomo 468-B cuatrocientos sesenta y ocho volumen B, libro y sección primeros, con la inscripción II segunda, número 140318 ciento cuarenta mil trescientos dieciocho en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, al corriente en el pago de sus impuestos prediales, energía eléctrica y agua potable.-----

---SEGUNDA.- Las partes convienen que el plazo del arrendamiento será por CINCO AÑOS, mismo que comenzará a surtir efectos a partir del día UNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO AL DÍA TREINTA Y UNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS ----TERCERA.- "EL ARRENDATARIO", se compromete a pagar a "EL ARRENDADOR" la



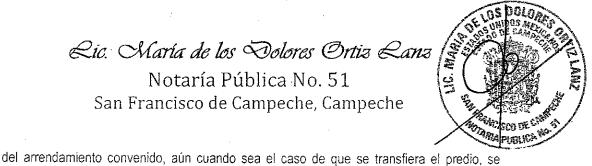


impuesto al valor agregado y que ambas partes convienen de común acuerdo, por mensualidades vencidas; cantidad que deberá depositarse dentro de los primeros diez dias naturales contados a partir de la fecha de vencimiento de la renta estipulada, en la caja del
Departamento de Administración y Finanzas de la Dirección General del Instituto Estatal de
la Educación para los Adultos del Estado de Campeche.
CUARTA Las partes acuerdan que el incremento anual al importe de la renta convenida
no podrá exceder del incremento anual igual al por ciento de la tasa inflacionaria del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicada por el Instituto Nacional de Estadística
y Geografía (INEGI) o a la cantidad acordada por ambas partes de conformidad a la
disposición presupuestaria del Instituto
QUINTA DEPÓSITO; "EL ARRENDATARIO" entrega a "EL ARRENDADOR" en este
acto la cantidad de \$ 120,000.00 (SON: CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA
NACIONAL), más el impuesto al valor agregado, que ambas partes convienen de común
acuerdo como depósito. Al termino del presente contrato de arrendamiento el depósito
mencionado será devuelto por "EL ARRENDADOR" a "EL ARRENDATARIO", siempre y
cuando el predio se encuentre libre de todo adeudo por concepto de renta, energía eléctrica,
servicio telefónico, agua potable y demás servicios contratados por "EL ARRENDATARIO".
Ambas partes convienen en que si "EL ARRENDATARIO" desocupa el predio antes der
plazo del arrendamiento, la cantidad otorgada como depósito quedará a favor de
ARRENDADOR"
SEXTA El predio rentado, motivo del presente arrendamiento se destinará para uso de
OFICINAS, sin que por ninguna razón pueda dársele un uso distinto, no pudiendo
ARRENDATARIO" depositar en el mismo, materiales inflamables, explosivos o corrosivos y
si asi lo hiciere será bajo su más estricta responsabilidad
SÉPTIMA Queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" subarrendar o conceder derechos
de este contrato a terceras personas, ya sean en todo o en parte por el predio que arrienda.
siendo motivo de rescisión del contrato faltar a lo anterior
OCTAVA El predio rentado lo recibe "EL ARRENDATARIO" en las condiciones en que
se encuentra, con sus servicios de agua potable, energía eléctrica y demás servicios con los
que cuenta el citado inmueble, en perfectas condiciones de uso
Dicho inmueble, será devuelto en las mismas condiciones a "EL ARRENDADOR", al
término del contrato, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y por su uso moderado
y al corriente con el pago de todos los servicios, quedando a cargo de "EL ARRENDADOR"
las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de
servir para el uso estipulado. Ambas partes contratantes convienen que cuando se trate de
reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días
después de recibido el aviso por escrito de "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR",
"EL ARRENDATARIO" quedará autorizado para hacer las reparaciones y deducir su costo
del importe de las rentas posteriores.
"EL ARRENDADOR" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra "EL ARRENDATARIO" por los defectos o visios acultos del insuvable.
ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del inmueble.
NOVENA Serán de cuenta y cargo de "EL ARRENDATARIO" toda clase de
reparaciones que deban hacerse al predio rentado, por mandato o disposiciones de orden
Federal, Estatal o Municipal o provenientes de las Leyes y Reglamentos de Policía, Ornato y
Sanitarios, inclusive las multas que pusieren las autoridades por falta de cumplimiento a las mismas y correrá por cuenta exclusiva de "EL ARRENDATARIO", el para de todos los
mismas y correrá por cuenta exclusiva de "EL ARRENDATARIO" el pago de todos los servicios contratados
DÉCIMA "EL ARRENDADOR" se obliga a mantener vigente este contrato por el plazo
promise. In Approximation of onlide a manufacture vidence este contrato por el biazo

Ric. María de los Dolores Ortiz Ranz

Notaría Pública No. 51 San Francisco de Campeche, Campeche

obliga a imponer a su sucesor esta obligación.--------DÉCIMA PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" que podrá contratar con la Empresa de Seguros que le ofrezca mejores ventajas y beneficios, una póliza de seguros cuya cobertura proteja exclusivamente los bienes muebles que se encuentren en el interior del inmueble y



que forman parte del patrimonio del Instituto, quedando exento de incluir en la póliza contratada el inmueble, cuya protección a través de una póliza de seguros, en su caso, será de cuenta y cargo de "EL ARRENDADOR". ---------DÉCIMA SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO" sin permiso previo y por escrito de "EL ARRENDADOR" no podrá hacer reformas o modificaciones en el predio que toma en arrendamiento, las que hiciere con autorización quedarán en beneficio del predio sin derecho a pago ni compensación, ni descuento, pudiendo retirar solamente las que no causen daño al predio al separarse. ---DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD LABORAL. "EL ARRENDATARIO" Y "EL ARRENDADOR" son partes contratantes totalmente independientes, por lo que no existe relación o nexo obrero-patronal entre estos, quedando entendido que "EL ARRENDATARIO" será el único responsable del pago de salario, prestaciones de ley, cuotas al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ISSSTE, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado FOVISSSTE, Impuesto Sobre la Renta y demás impuestos, derechos y obligaciones que se causen con motivos de los empleados y personal que utilice en la operación de las oficinas que instalarán en el inmueble arrendado. En virtud de lo anterior, "EL ARRENDATARIO" se obliga a sacar en paz y a salvo a "EL ARRENDADOR" de cualquier juicio o reclamación que se presente en su contra por estos conceptos; igualmente deberá indemnizarlo en un término de cinco días contados a partir de la fecha en que este lo requiera por los daños y perjuicios que esto pudiera ocasionarle.-------DÉCIMA CUARTA.- EXTINCIÓN DE DOMINIO.- "EL ARRENDADOR", manifiesta que el predio dado en este acto en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", será para uso de OFICINAS con fines lícitos de acuerdo a la Ley, por lo que en caso de que "EL ARRENDATARIO", realice cualquier acción que contravenga las disposiciones legales, será

de su única y absoluta responsabilidad, liberando desde este momento a "EL ARRENDADOR". El inmueble no cae en los supuestos señalados en la Ley Federal de Extinción de Dominio o en la Ley de Extinción de Dominio del Estado de Campeche, quedando dichos actos bajo la estricta responsabilidad de "EL ARRENDATARIO".--------DÉCIMA QUINTA.- El contrato terminará por el vencimiento del plazo o por rescisión anticipada en los casos previstos por la Ley, siendo causa de rescisión faltar a su cumplimiento por "EL ARRENDATARIO" y a la falta de pago de una o más de las rentas

---DÉCIMA SEXTA.- El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en las cláusulas anteriores por parte de "EL ARRENDATARIO", es causa suficiente para la rescisión del presente contrato,---------DÉCIMA SÉPTIMA.- Para interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la Ciudad de San Francisco de Campeche, renunciando al fuero que por razones de su domicilio presente o futuro pudieran corresponder. Para todo lo no previsto en el presente contrato, serán aplicables las disposiciones que contempla el Código Civil para el Estado de Campeche en

---DÉCIMA OCTAVA.- Celebran este contrato por su firme y libre voluntad, con la renta convencional que se fija y por tanto renuncian a toda disposición legal en contrario vigente o

mensuales convenidas,-----



que en adelante se expida
Con los número y folios que se harán constar llevo al apéndice los documentos relativos a
esta escritura, que en alta y clara voz leí a los comparecientes, explicándoles su valor y
fuerza legal, que dijeron conocer y enterados y conformes la firman al calce para constancia
en mi unión el día diecisiete del mes de enero de dos mil dieciocho Doy Fe
ARQUITECTO JAIME AUGUSTO RUIZ MORENO LICENCIADO GILBERTO
EMMANUEL BRITO SILVA LICENCIADA MARÍA DE LOS DOLORES ORTIZ LANZ
Firmas ilegibles Sello de Autorizar de la Notario
NOTA PRIMERA:- Con esta fecha autorizo la presente escritura San Francisco de
Campeche, Campeche, a los diecisiete días del mes de enero de dos mil dieciocho Doy
Fe
DEL APÉNDICE:
DOCUMENTO UNO: Son las identificaciones de los comparecientes
DOCUMENTO DOS: Es un nombramiento
Es igual a su matriz y documentos que incluye existentes en el protocolo y apéndice de la
Notaria Pública número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito Judicial del Estado a número Cincuenta y Uno de este Primer Distrito
cargo a que me remito y para el señor JAIME AUGUSTO RUIZ MORENO y EL INSTITUTO DE CARGO DE LA CONTROL DE CARGO
ESTATAL DE LA EDUCACIÓN PARA LOS ADULTOS DEL ESTADO DE CAMPLE,
expido hoy primer testimonio de la presente escritura en tres folios útiles, debidamente
cotejados y firmados en la Ciudad de San Francisco de Campeche, Estado de Campeche,
Estados Unidos Mexicanos, siendo los diecisiete diazonas de perero de dos mil
dieciocho Doy Fe
(E) (E)
LIC. MARÍA DE LOS DO LORES OF THE PUBLICANTA
due Factor and

CED. PROF. 1050605