ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCUENTA Y SIETE (57) DEL DOS MIL QUINCE, DEL LIBRO XXVI DEL PROTOCOLO XXI QUE ADMINISTRO, RELATIVA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PREDIO URBANO LOTE DOCE LOCAL PLANTA ALTA DE LA MANZANA G-1, DEL ÁREA COMERCIAL DE LA SECCIÓN FUNDADORES DE LA ZONA AH-KIM-PECH, DE ESTA CIUDAD, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA OLGA MARÍA BAEZA VILLALOBOS E INGENIERO RAÚL ALBERTO BERNÉS GÓMEZ, COMO "LA ARRENDADORA" Y LA OTRA PARTE TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE REPRESENTADO POR EL LIC. VÍCTOR MANUEL RIVERO ÁLVAREZ COMO "EL ARRENDATARIO"; Y EL CONVENIO TRANSACCIONAL EN RELACIÓN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA OLGA MARÍA BAEZA VILLALOBOS E INGENIERO RAÚL ALBERTO BERNÉS GÓMEZ, COMO "LA ARRENDADORA" Y LA OTRA PARTE TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE REPRESENTADO POR EL LIC. VÍCTOR MANUEL RIVERO ÁLVAREZ COMO "EL ARRENDATARIO".----------

10 MAR 2016
11:08

En la Ciudad de San Francisco de Campeche, Estado de Campeche, Estados Unidos Mexicanos siendo las veinte horas del día de hoy treinta de diciembre del año dos mil quince, ANTE MÍ LICENCIADA IRIS ANGÉLICA GARCÍA MONGE, Notaria Pública del Estado en ejercicio, titular de la NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO de este Primer Distrito Judicial del Estado apercibidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, bajo protesta de ley, comparecen: ----------

POR UNA PARTE: La señora OLGA MARÍA BAEZA VILLALOBOS, quien se identificó con su credencial para votar con fotografía, con número de folio 0000002120708 (cero cero cero cero cero cero dos uno dos cero siete cero ocho), expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral, y dijo hacerlo por su propio y personal derecho y en su carácter de representante legal de la Copropiedad SEÑORA OLGA MARÍA BAEZA VILLALOBOS E INGENIERO RAÚL ALBERTO BERNÉS GÓMEZ, lo que acredita con el Convenio de la Copropiedad Mercantil, protocolizado con fecha catorce de septiembre de mil novecientos noventa y tres, mediante Escritura Pública Número Ciento Setenta y Ocho pasada ante la fe del notario público número 41 de esta ciudad, licenciado Héctor Javier Arce Romero; manifestando que las facultades que ostenta hasta la presente fecha no le han sido revocadas ni modificadas de forma alguna y quién por su generales manifiesta ser: mexicana, mayor de edad legal por haber nacido en día dieciséis del mes de septiembre del año mil novecientos cincuenta y seis, con clave de R.F.C. BAVO570916QB3, con C.U.R.P. BAVO570916MCCZLL02, casada bajo el régimen de separación de bienes, empresaria y con domicilio para el pago y notificaciones en el predio marcado con el número Ciento Treinta y Cinco de la avenida Patricio Trueba de Regil del fraccionamiento Fracciorama Dos Mil de esta ciudad; y a quien en lo sucesivo y para efectos de este instrumento se le denominará como "LA ARRENDADORA".----------

Y POR LA OTRA PARTE:- El señor Víctor Manuel Rivero Álvarez quien se identificó con su credencial para votar con fotografía, con número de folio 0051014351039 (cero cero cinco uno cero uno cuatro tres cinco uno cero tres nueve), expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral; quién lo hace en su carácter de representante legal del TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE, con domicilio fiscal avenida Joaquín Clausell número 7, planta alta, colonia Área Ah Kim Pech Sector Fundadores,

entre avenida Lavalle Urbina y calle Sin Nombre, C.P. 24010 y para efectos de este instrumento se le denominará como "EL ARRENDATARIO".----------

AMBAS PARTES DECLARAN: Que es su voluntad y la de sus representados formalizar el contrato y el convenio expresado en el encabezado de este instrumento al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: ----------

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

D E C L A R A C I Ó N :

PRIMERA.- La señora OLGA MARÍA BAEZA VILLALOBOS, manifiesta: que la copropiedad que representa es dueña y legítima propietaria del predio urbano marcado como lote doce de la manzana G-1, del área comercial de la Sección Fundadores de la Zona Ah-Kim-Pech, con las medidas y colindancias siguientes: al Noreste mide treinta y siete metros con sesenta y cuatro centímetros y colinda con el lote trece de la manzana G-Uno; al Noroeste mide dieciséis metros con treinta y un centímetros y colinda con el lote uno de la manzana G-Uno; al Suroeste mide treinta y siete metros con setenta y cuatro centímetros y colinda con la avenida Joaquín Clausell; y al Sureste mide diecisiete metros con cuarenta y tres centímetros y colinda con la avenida María Lavalle Urbina, cerrándose el perímetro con una superficie de seiscientos treinta y cuatro punto setenta y uno metros cuadrados.- Propiedad inscrita a favor de OLGA MARÍA BAEZA VILLALOBOS y RAÚL ALBERTO BERNÉS GÓMEZ en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, de fojas 101 a 104 del Tomo 74 Volumen C Libro Primero y Sección Primera de ese registro, bajo Inscripción II Número 87215.- FOLIO REAL ELECTRÓNICO 81422.- Predio que no tiene gravamen alguno, ni tiene restricciones al derecho de propiedad, como se acredita con la Libertad de Gravamen que se lleva al apéndice para constancia.----------

SEGUNDA.- Añade la declarante que sobre dicho predio se encuentra una construcción de dos plantas que ocupa toda la superficie de terreno descrita en la declaración que antecede, que por así convenir a sus intereses ha decidido dar en arrendamiento al TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE la totalidad de la planta alta, cuyas medidas y colindancias coinciden con las descritas en la declaración primera de este instrumento.----

C L Á U S U L A S :

PRIMERA.- OBJETO.- Manifiesta "LA ARRENDADORA" haber convenido con "EL ARRENDATARIO" darle en arrendamiento con todas las obligaciones y derechos que otorga e impone el uso, goce o disfrute TODA LA PLANTA ALTA del inmueble descrito en la declaración primera que antecede y "EL ARRENDATARIO" toma en arrendamiento TODA LA PLANTA ALTA del referido inmueble.- Ambas partes expresan que en este documento de referirán a la parte del inmueble que se arrienda como **el local**.----------

SEGUNDA.- PLAZO CONVENIDO.- Ambas partes manifiestan que el plazo de duración de este contrato será de CINCO AÑOS, que comenzará a surtir efecto a partir del día (01) primero del mes de enero del dos mil dieciséis y concluirá el día (31 treinta y uno) de diciembre del dos mil veinte.- Los contratantes de común acuerdo estipulan que si "EL ARRENDATARIO" desocupare el local objeto de este contrato antes de lo acordado deberá dar aviso por escrito a "LA ARRENDADORA" con treinta días naturales de anticipación.----------

TERCERA.- IMPORTE, FORMA Y LUGAR DE PAGO.- Convienen los comparecientes que el importe de pago de renta mensual es la cantidad de:

$ 29,000.00 (VEINTINUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado y menos las retenciones de impuestos ordenadas por las leyes fiscales aplicables al momento de efectuarse el pago. La renta será cubierta por mes anticipado en el domicilio de "LA ARRENDADORA" ubicado en el predio marcado con el número Ciento Treinta y Cinco de la avenida Patricio Trueba de Regil del fraccionamiento Fracciorama Dos Mil de esta ciudad. El pago de la cantidad convenida como renta mensual será cubierto íntegro y sin descuento de ninguna clase y a más tardar dentro de los primeros veinticinco días de cada mes anticipado, a la presentación del recibo correspondiente.- Para el caso de que de común acuerdo las partes prorrogaran el plazo pactado en este instrumento y "EL ARRENDATARIO" continuara utilizando el local después del vencimiento de este contrato, "EL ARRENDATARIO" expresamente acepta que el precio de la renta mencionado líneas arriba, experimente un incremento anual equivalente al porcentaje de incremento de la inflación que determine el Banco de México, situación que en lo sucesivo regirá en tanto no se celebre un nuevo contrato de arrendamiento o en tanto "EL ARRENDATARIO" no entregue y desocupe el local que atañe a este convenio. ----------

CUARTA.- USO.- El local arrendado, será utilizado única y exclusivamente para el uso de OFICINAS. ----------

QUINTA.- CONSERVACIÓN, MEJORAS Y DEVOLUCIÓN DEL LOCAL.- El cuidado y conservación del local objeto de este contrato, será exclusivamente por cuenta de "EL ARRENDATARIO", así como el pago de los servicios de luz eléctrica, agua potable y demás servicios. Fuera de las obras de reparación y conservación, no podrá "EL ARRENDATARIO" hacer obra alguna sin el consentimiento expreso dado por escrito de "LA ARRENDADORA", y todas las obras que hiciere el inquilino quedarán en beneficio del local arrendado. "EL ARRENDATARIO" se compromete a devolver el local en el mismo buen estado en el que se le entrega, al corriente en el pago de todos sus servicios, salvo deterioro causado por el tiempo y su uso moderado. ----------

SEXTA.- CAUSAS DE DESOCUPACIÓN Y ENTREGA ANTICIPADA.- Si "EL ARRENDATARIO" dejare de pagar una sola mensualidad o más en relación a la renta mensual convenida en la cláusula tercera de esta escritura, o bien dejare de pagar un solo recibo o más por cualquiera de los servicios a los que alude la cláusula quinta de este instrumento, "LA ARRENDADORA" podrá exigir la desocupación y entrega del local antes de vencerse el plazo convenido. La misma acción podrá ejercer "LA ARRENDADORA" en caso de que "EL ARRENDATARIO" infrinja cualquiera de las condiciones establecidas en este contrato.- "EL ARRENDATARIO" no podrá introducir ni almacenar en el local multicitado, materiales peligrosos y /0 prohibidos por la ley y artículos inflamables o explosivos, siendo responsable "EL ARRENDATARIO" de los daños y perjuicios que por su negligencia o mala fe se ocasionen. -------

SÉPTIMA.- CAUSAS DE RESCISIÓN.- "LA ARRENDADORA" podrá rescindir este contrato, por las causas pactadas en la cláusula anterior y por las siguientes: -

A).- Porque "EL ARRENDATARIO" destine el bien arrendado a un uso distinto del convenido.----------

B).- Porque "EL ARRENDATARIO" subarriende parcial o totalmente el local objeto de este contrato o lo de en uso parcial o totalmente bajo cualquier título, sin autorización dada por escrito por "LA ARRENDADORA".----------

C).- Porque "EL ARRENDATARIO" genere actos o ruidos que perturben la

tranquilidad o la seguridad de los vecinos.----------
D).- Porque "EL ARRENDATARIO" incumpla cualquiera de las cláusulas aquí convenidas y las expresamente ordenadas por el Código Civil del Estado de Campeche en vigor.----------
OCTAVA.- CLÁUSULA ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.- "LA ARRENDADORA" manifiesta que el local dado en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" será utilizado para el fin pactado en este contrato, uso lícito de acuerdo a la ley, por lo que en caso de que el inquilino realice cualquier acción que contravenga las disposiciones legales, será de su única y absoluta responsabilidad, liberando desde este momento a "LA ARRENDADORA". El local objeto de este contrato no cae dentro de los supuestos señalados en la Ley Federal de Extinción de Dominio, quedando dichos actos bajo la estricta responsabilidad de "EL ARRENDATARIO".- El inquilino no podrá realizar actos que vayan en contra de las leyes mexicanas, el incumplimiento de este acuerdo será una causa especial para dar por terminado este convenio y pedir su ejecución judicial, así mismo libera expresamente a "LA ARRENDADORA" de cualquier responsabilidad civil, penal o de cualquier otro tipo en que pudiera incurrir "EL ARRENDATARIO" al interior del local objeto de este contrato. Igualmente queda prohibido a "EL ARRENDATARIO" realizar cualquier tipo de conducta que ponga en riesgo a quienes asistan al local, así como a los vecinos, escandalizar y realizar cualquier conducta que moleste, no permita el descanso, altere la paz y sana convivencia o que de cualquier forma incomode a los visitantes del local, sus asistentes y vecinos. ----------
NOVENA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- JURISDICCIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento de éste contrato las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del fuero común de esta ciudad de San Francisco de Campeche, apegándose en lo correspondiente al arrendamiento a los lineamientos establecidos en el Código Civil, y conforme a lo preceptuado en el Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes en el Estado de Campeche. ----------

CONVENIO TRANSACCIONAL

CLÁUSULAS

De conformidad con lo estipulado en el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora OLGA MARÍA BAEZA VILLALOBOS por su propio y personal derecho y en representación de su copropietario, y el TRIBUNAL ELECTORAL DEL ESTADO DE CAMPECHE representado por el licenciado VÍCTOR MANUEL RIVERO ÁLVAREZ que consta en este mismo instrumento, la primera como "LA ARRENDADORA" y el segundo como "EL ARRENDATARIO", respectivamente, ambas partes declaran que es su voluntad someterse a las siguientes cláusulas para el caso de que "LA ARRENDADORA" decidiera pedir la ejecución del contrato de arrendamiento en la vía de apremio y convienen en que: ----------
PRIMERA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a desocupar el LOCAL que fue objeto del contrato de arrendamiento celebrado, precisamente en la fecha señalada en la cláusula SEGUNDA de dicho contrato o sea el día treinta y uno de diciembre del año dos mil veinte, y en el caso de no hacerlo bastará que "LA ARRENDADORA" acuda ante el juez competente pidiendo que en ejecución de este convenio transaccional y sin instauración de juicio alguno, ordene se proceda al lanzamiento de "EL ARRENDATARIO", y a la desocupación del LOCAL motivo de este convenio, así como también para

que ordene se embarguen bienes suficientes para garantizar las prestaciones adeudadas por "EL ARRENDATARIO" y los honorarios del abogado que intervendría en la ejecución. ----------

SEGUNDA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir los gastos referentes a los servicios de luz eléctrica y de telefonía utilizados hasta la fecha de desocupación del LOCAL, y en caso de no hacerlo, y si los adeudos sobrepasan la cantidad entregada a "LA ARRENDADORA" por concepto de depósito, podrá ésta acudir ante el juez competente a solicitar que en ejecución del presente convenio se embarguen suficientes para garantizar el pago de los adeudos causados. ----------

TERCERA.- La presente transacción tiene respecto a las partes la misma eficacia de cosa juzgada de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo dos mil ochocientos cincuenta (2,850) del Código Civil del Estado de Campeche en vigor. ----------

CUARTA.- Las partes se someten en todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este convenio transaccional a la jurisdicción de los jueces y tribunales competentes de esta ciudad capital.----------

CLÁUSULA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.- AVISO DE PRIVACIDAD.- La notaria hace saber a los comparecientes que sus datos personales sólo son tratados por el personal adscrito a esta Notaría a efecto de elaborar este instrumento público notarial, por lo cual sus datos personales no se transfieren a ningún tercero ajeno a ella, salvo para el cumplimiento de obligaciones legales ante las autoridades competentes tales como los registros públicos, las autoridades tributarias, así como las autoridades judiciales. ----------

IDENTIFICACIÓN Y PREVENCIONES LEGALES:

LA NOTARIA HACE CONTAR: Que los comparecientes se identificaron ante mí con sus credenciales de elector ya relacionadas, que no observé en ellos manifestaciones de incapacidad civil, ni estoy enterada de que la padezcan, y que los previne de las penas en que incurren quienes declaran falsamente y que declararon: Tener plena capacidad para el acto que celebran y respecto al pago del Impuesto Federal Sobre la Renta expresaron no adeudarlo sin haberlo acreditado.----------

LECTURA DEL ACTA, APROBACIÓN Y FIRMA:

No teniendo nada más que agregarse, los comparecientes a quienes les leí en alta y clara voz el presente instrumento, imponiéndoles de su fuerza y valor legal, quienes enterados y conformes con su contenido, lo ratifican en todas y cada una de sus partes y firman para constancia.- DOY FE.-ttt.----------

AUTORIZACIÓN PREVENTIVA:

FIRMAS Y RÚBRICAS: OLGA MARÍA BAEZA VILLALOBOS y VÍCTOR MANUEL RIVERO ÁLVAREZ ante mí licenciada IRIS ANGÉLICA GARCÍA MONGE.- San Francisco de Campeche, Campeche a 30 de diciembre de dos mil quince.- CONSTE.- Sello Notarial de AUTORIZAR.----------

AUTORIZACIÓN DEFINITIVA:

CON FECHA VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS, UNA VEZ CUMPLIDOS TODOS LOS REQUISITOS LEGALES CONFORME A LA NATURALEZA DE ESTE INSTRUMENTO, AUTORICE DEFINITIVAMENTE EL MISMO.- LICDA. IRIS ANGÉLICA GARCÍA MONGE.- CONSTE.----------

DOCUMENTOS DEL APÉNDICE:

DOCUMENTO No.57. A.2015.- Libertad de Gravamen.----------

DOCUMENTO No.57.B.2015.- Croquis de ubicación del predio que se arrienda.----------

DOCUMENTO No.57.C.2015.- Copia del acta constitutiva del Convenio de Sociedad Mercantil con el que la arrendadora acredita su representación.-----

DOCUMENTO No.57.D.2015.- Copia del documento con el que el arrendatario acredita su personalidad.----------

PRIMER TESTIMONIO:

LA NOTARIA HACE CONSTAR: El presente instrumento constante de tres fojas útiles es copia fiel y exacta del original que conservo de las páginas 292 a 297 del Tomo 26 del Protocolo 21 a mi cargo, mismo que expido por duplicado a solicitud de los señores OLGA MARÍA BAEZA VILLALOBOS y VÍCTOR MANUEL RIVERO ÁLVAREZ, el día nueve de marzo del año dos dieciséis.- CONSTE.----------

LIC. IRIS ANGELICA GARCIA MONGE
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
ESTADO DE CAMPECHE
SAN FRANCISCO DE CAMPECHE
NOTARIA PUBLICA No. 21

LICDA. IRIS ANGÉLICA GARCÍA MONGE.
NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO.
CÉDULA PROFESIONAL 1565193.