[redacted]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, "PROMOTORA URBANÍSTICA TRÉBOL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" REPRESENTADA POR [redacted] A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARA "LA ARRENDADORA" Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO REPRESENTADA POR EL LICENCIADO ARMANDO GUERRERO RAMÍREZ, A QUIEN EN LO SUBSECUENTE Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL NUMERO 604 (SEISCIENTOS CUATRO), DE LA AVENIDA PUEBLA, COLONIA ROMERO VARGAS (NAVE COLINDANTE AL EDIFICO VIEJO EN LA PARTE SUR PONIENTE), EN PUEBLA, PUEBLA; AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I.- DE "LA ARRENDADORA", A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE:

I.1. **"PROMOTORA URBANÍSTICA TRÉBOL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"** es propietaria del inmueble marcado con el Número 604 (Seiscientos cuatro), de la Avenida Puebla, en la Colonia Romero Vargas (nave colindante al edificio viejo en la parte sur poniente), en la Ciudad de Puebla, Puebla, tal y como lo demuestra con el título de propiedad consistente en el Testimonio Notarial Número 6257 (Seis mil doscientos cincuenta y siete), Volumen 137 (Ciento treinta y siete), de fecha once de diciembre de dos mil ocho, otorgado ante la Fe del Notario Público Número 51 (Cincuenta y uno), Licenciada Margarita Fernández de Lara Ruiz, de Puebla, Estado de Puebla, mismo que previo cotejo con su original, en copia simple se anexa al presente contrato.

I.2. **"PROMOTORA URBANÍSTICA TRÉBOL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, es una Sociedad Mercantil, debidamente constituida y existente conforme a las leyes de la República Mexicana, como lo demuestra con el Acta Constitutiva, que obra en el Instrumento Notarial número 25,869 (Veinticinco mil ochocientos sesenta y nueve) de fecha veintitrés de Noviembre de dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Carbia Pizarro Suárez, Notario Número 148 (Ciento cuarenta y ocho) de la Ciudad de México, Distrito Federal.

[redacted]

I.3. El [redacted] en su carácter de representante legal y que se identifica con credencial para votar, expedida a su favor por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral con número [redacted] cuenta con facultades necesarias y suficientes para poder celebrar el presente contrato, tal y como se desprende del Instrumento Notarial Número 91,525 (Noventa y un mil quinientos veinticinco) pasado ante la Fe del Licenciado José Luis Quevedo Salceda Notario Público Número 99 (Noventa y nueve) de la Ciudad de México, Distrito Federal, de fecha ocho de

diciembre del año dos mil ocho, expresando **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, que el mismo no le ha sido revocado ni en forma alguna limitado o suspendido.

I.4. Es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble mencionado en la declaración primera del presente capítulo.

I.5. Está registrada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con la clave **PUT-041124-TT6** y se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones.

I.6. Señala como domicilio legal el ubicado en **AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMERO 724 -108 A, COLONIA DEL VALLE, C.P. 03100, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, MÉXICO D.F.**.

II. DEL ARRENDATARIO, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE:

II.1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 párrafo cuarto fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 71 y 72 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla, **"EL ARRENDATARIO"**, es un organismo de carácter público y permanente, autónomo e independiente, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios, encargados de la función estatal de organizar las elecciones.

II.2. Todas las actividades de **"EL ARRENDATARIO"** se rigen por los principios de legalidad, imparcialidad, objetividad, certeza e independencia, de acuerdo con lo establecido por el artículo 8 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla.

II.3. En términos de lo dispuesto por el artículo 75 del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla, **"EL ARRENDATARIO"** tiene como fines:

a) Vigilar en el ámbito electoral el cumplimiento de las disposiciones de la Constitución Local, de las del referido Código y demás ordenamientos, que garanticen el derecho de organización y participación política de los ciudadanos;
b) Contribuir al desarrollo de la vida democrática;
c) Garantizar la celebración periódica y pacífica de las elecciones para renovar a los integrantes de los Poderes Legislativo, Ejecutivo y miembros de los Ayuntamientos;
d) Asegurar el ejercicio de los derechos políticos-electorales de los ciudadanos y de los partidos políticos vigilando el cumplimiento de sus obligaciones;
e) Vigilar la autenticidad y efectividad del voto como instrumento único de expresión de la voluntad popular;
f) Preservar el fortalecimiento del régimen de partidos políticos; y
g) Coadyuvar en la promoción y difusión de la Cultura política y la educación cívica.

II.4. Su representante legal es **ARMANDO GUERRERO RAMÍREZ**, Consejero Electoral Presidente del Consejo General del Instituto Electoral del Estado, según consta en el nombramiento expedido a su favor por el H. Congreso del Estado el veintitrés de octubre de dos mil doce; en consecuencia, tiene la personalidad y facultad suficiente para representar a **"EL ARRENDATARIO"** y suscribir el presente Contrato, en términos del artículo 91 fracción I del Código de Instituciones y Procesos Electorales del Estado de Puebla.

II.5. Cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes número **IEE-000922-MS1.**

II.6. Señala como domicilio legal el ubicado en el Edificio con el Número 2103 (Dos mil ciento tres) del Boulevard Atlixco, de la Colonia Belisario Domínguez, Código Postal 72180, en la Ciudad de Puebla.

III. DECLARAN AMBAS PARTES:

a) Que se reconocen recíprocamente la personalidad con la que comparecen a celebrar este contrato de arrendamiento.

b) Que, en la celebración de este contrato no media dolo, error, mala fe, lesión o cualquier otro elemento que vicie su voluntad.

c) Que es su voluntad obligarse en los términos del presente contrato y al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.

Es voluntad de las partes que **"LA ARRENDADORA"**, de en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, el bien inmueble ubicado en el **NÚMERO 604 (SEISCIENTOS CUATRO), DE LA AVENIDA PUEBLA, EN LA COLONIA ROMERO VARGAS (NAVE COLINDANTE AL EDIFICIO VIEJO EN LA PARTE SUR PONIENTE), EN PUEBLA, PUEBLA,** en términos de lo dispuesto por el artículo 2261 del Código Civil del Estado de Puebla.

SEGUNDA.- DESTINO DEL INMUEBLE.

Ambas partes acuerdan que **"EL ARRENDATARIO"** queda enterado que el inmueble arrendado será utilizado única y exclusivamente para **BODEGA** teniendo conocimiento pleno de los aspectos que ello implica, por lo que hacer uso del inmueble para otros fines sin contar con autorización expresa y por escrito para tal efecto de **"LA ARRENDADORA"**, esta quedará facultada para demandar la rescisión del presente contrato, así como para demandar los daños y perjuicios que fuesen ocasionados por tal inobservancia.

Las partes pactan que durante la vigencia del arrendamiento, las adecuaciones o modificaciones que requiera el inmueble materia de este contrato para cubrir las necesidades de **"EL ARRENDATARIO"**, serán pagadas a su costa, salvo lo dispuesto por el artículo 2286 del Código Civil para el Estado de Puebla; entendiendo que todas las obras o mejoras que se realicen en un futuro, quedarán en beneficio del inmueble y formarán en todo momento parte del patrimonio de **"LA ARRENDADORA"**, excepto el caso previsto por el artículo 2303 del Código Civil.

TERCERA.- DURACIÓN.

Las partes convienen que la duración de este contrato será de **UN AÑO**, el cual se empezará a computar a partir del día **PRIMERO DE ENERO DE DOS MIL TRECE,** terminando el día **TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE.**

"EL ARRENDATARIO" se obliga a notificar a **"LA ARRENDADORA"** con tres meses de anticipación la desocupación del inmueble.

Una vez fenecida la vigencia del presente contrato, no se le tendrá por renovado ni prorrogado el mismo, por lo que, sí **"EL ARRENDATARIO"** tiene la necesidad de seguir ocupando dicho inmueble, se celebrará un nuevo contrato de arrendamiento.

CUARTA.- RENTA.

"EL ARRENDATARIO", se obliga a pagar a **"LA ARRENDADORA"** o a quien sus derechos legalmente represente, por concepto de renta, en mensualidades adelantadas, la cantidad de: **$49,913.80 (CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS 80/100 M.N.)** más **$7,986.20 (SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 20/100 M.N.)** correspondiente al **16% (DIECISÉIS POR CIENTO)** de Impuesto al Valor Agregado, dando un total de **$57,900.00 (CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**

El pago de cada mes de renta deberá hacerse por adelantado dentro de los diez primeros días naturales del periodo mensual de que se trate, debiéndose realizar el mismo, en el domicilio señalado por **"LA ARRENDADORA"** en declaración I, punto 6 de este instrumento, o bien mediante deposito en cuenta bancaria, en la Institución de Crédito denominada **BANORTE**, y a la [redacted] a elección de **"EL ARRENDATARIO"**.

En caso de que el pago de las rentas se verifique en lugar o forma distinta a los señalados por **"LA ARRENDADORA"**, no deberá entenderse como renovado ni modificado en ninguna de sus cláusulas el presente acuerdo de voluntades.

[redacted]

La recepción por parte de **"LA ARRENDADORA"** de cualquier abono o pago parcial por concepto de renta, no constituye en si mismo, cumplimiento de **"EL ARRENDATARIO"**, por lo que se obliga a pagarlo íntegramente aún cuando ocupe el área arrendada en un lapso menor de tiempo.

Si por cualquier causa **"EL ARRENDATARIO"** no desocupare el Inmueble una vez llegado el término pactado para ello, se compromete a pagar los días que continué ocupándolo, a razón de dividir el importe de la renta mensual pactada, entre treinta y multiplicando el resultado por el número de días de retraso en la entrega.

QUINTA.- RESCISIÓN DE CONTRATO.

Ambas partes convienen que será causa de rescisión del presente contrato el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del mismo y en especial por los siguientes motivos:

a) Por falta de pago puntual de dos o mas meses de renta por parte de **"EL ARRENDATARIO".**

b) Si **"EL ARRENDATARIO"** traspasa, subarrienda o cede los derechos derivados de este contrato total o parcialmente.

c) Si **"EL ARRENDATARIO"** cambia el uso del bien inmueble arrendado.

Convienen las partes que de impedirse el uso del bien arrendado por caso fortuito o fuerza mayor, se procederá de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2296 del Código Civil para el Estado de Puebla.

SEXTA.- RECEPCIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DE LA ARRENDATARIA.

Es voluntad de las partes que **"LA ARRENDADORA"** se compromete a entregar a **"LA ARRENDATARIA",** el bien inmueble arrendado en las condiciones en las que se encuentra, a mas tardar el día primero de enero de dos mil trece.

SÉPTIMA.- SINIESTROS.

Es voluntad de las partes que **"LA ARRENDADORA"** no será responsable, en ningún caso de los daños que sufra **"EL ARRENDATARIO"** en sus enseres, mobiliario, automóviles, etcétera, por causa de incendio, inundaciones, robo, temblor, terremoto o cualquier causa de fuerza mayor originada por terceros o cualquier otro evento de características similares o analógicas, no previsibles.

OCTAVA.- CONSUMOS Y GASTOS.

Las partes convienen que **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar, por su cuenta, la contratación y el consumo de los servicios de energía eléctrica, gas, cuotas de mantenimiento, así como las cuotas de servicio telefónico de las líneas que sean propiedad de la **"LA ARRENDADORA"**, obligándose a devolver la línea al termino del presente contrato, sin ningún adeudo.

[redacted]

NOVENA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

Ambas partes acuerdan que **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a que una vez que llegue la fecha que se pacta para la terminación del presente contrato de arrendamiento, entregará a **"EL ARRENDADOR"** el inmueble a su entera satisfacción y sólo con el deterioro que por el uso normal sufra el mismo. De igual forma se compromete a entregar los comprobantes de pago finiquito de los servicios contratados, como luz, teléfono, gas, cable, etc., los cuales se entregaran una vez que se hayan realizado los trámites administrativos ante las dependencias y/o empresas con las que se contrató el servicio, sin que se tome como una renovación y/o prórroga del presente contrato el tiempo que

tarde **"EL ARRENDATARIO"** en las realización de los trámites de cancelación y obtención de los comprobantes de pago finiquito, conviniendo ambas partes que **"EL ARRENDATARIO"** no pagará el uso y disfrute del bien inmueble materia del presente contrato, por los días destinados a la dada de baja de los servicios contratados.

Por lo establecido en el párrafo que antecede, es voluntad de las partes que el **"EL ARRENDADOR"** se obliga a constituirse personalmente en el domicilio del bien inmueble objeto del presente contrato, **QUINCE DÍAS** antes de la fecha en que termine la vigencia del contrato, a fin de que junto con el personal del Departamento de Recursos Materiales de la Dirección Administrativa y de la Contraloría Interna de **"EL ARRENDATARIO"**, se levante el acta circunstanciada correspondiente.

Estando de acuerdo las partes que en caso de que **"EL ARRENDADOR"** no se constituya en el bien inmueble arrendado, para efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se establecerá dentro del acta referida la no comparecencia del mismo.

Acordando las partes que una vez llegado el día de la terminación del presente contrato, **"EL ARRENDADOR"** se obliga a constituirse en el inmueble objeto del arrendamiento para que, contando con la presencia de la Contraloría Interna de **"EL ARRENDATARIO"**, se haga la entrega y recepción de las llaves así como del bien inmueble objeto del presente contrato, sin que exista objeción ni negativa de recibirlo y de tomar posesión del mismo, levantando para tal efecto el acta circunstanciada correspondiente.

Siendo voluntad de las partes que para el caso de que el **"EL ARRENDADOR"** no se constituya en el inmueble objeto del arrendamiento el día de la terminación del presente acuerdo de voluntades o en su caso compareciendo se negare a recibir el inmueble o la llaves del mismo, el **"EL ARRENDATARIO"** efectuará la entrega y recepción de las llaves así como del inmueble arrendado ante la Autoridad Judicial competente, dentro de los quince días hábiles siguientes.

DÉCIMA.- SUBARRIENDO DEL BIEN INMUEBLE.

Es voluntad de las partes que **"EL ARRENDATARIO"** no podrá subarrendar total ni parcialmente sus derechos y obligaciones derivadas del presente instrumento, ni ceder, traspasar o gravar en forma alguna los derechos derivados del presente contrato, a menos que obtenga consentimiento expreso y por escrito de **"LA ARRENDADORA"**.

[redacted]

DÉCIMA PRIMERA.- DAÑOS, PÉRDIDAS, ROBOS Y DEFECTOS.

Las partes convienen que **"EL ARRENDATARIO"** deberá conserva en buen estado el bien inmueble arrendado, dando aviso de inmediato por escrito a **"LA ARRENDADORA"** de cualquier daño, deterioro o vicio oculto que pudiera afectar al mismo, para efecto de que realice la reptación correspondiente. Siendo voluntad de las partes que si **"LA ARRENDADORA"** no iniciare la realización de las reparaciones antes mencionadas, en un término que no exceda de tres días naturales contados a partir del aviso realizado por **"EL ARRENDATARIO"**, podrán ser ejecutadas por éste a cuenta de renta.

Las partes pactan que durante la vigencia del presente contrato, las adecuaciones o modificaciones que requiera el bien inmueble arrendado para cubrir las necesidades de **"EL ARRENDATARIO"**, serán pagadas a su costa, sin necesidad de dar aviso a **"LA ARRENDADORA"**, salvo lo dispuesto por el artículo 2286 del Código Civil para el Estado de Puebla; entendiendo que todas la obras o mejoras que se realicen en un futuro, quedarán en beneficio del inmueble y formarán parte del patrimonio de **"EL ARRENDADOR"**, excepto el caso previsto por el artículo 2303 del Código Civil.

Siendo voluntad de las partes que **"LA ARRENDADORA"** no será responsable de ningún daño a los bienes de **"EL ARRENDATARIO"** o de otros, situados en la localidad arrendada, áreas de uso común, ni de perdidas o daños de cualquier bien de **"EL ARRENDATARIO"** por robo, únicamente siendo responsable **"LA ARRENDADORA"** de los daños y perjuicios ocasionados a los bienes de **"EL ARRENDATARIO"** o de otros, por el deterioro natural o por las condiciones del bien inmueble arrendado.

De igual forma, las partes acuerdan que **"LA ARRENDADORA"** será responsable de los vicios o defectos del bien inmueble arrendado que impidan su uso, los hubiere conocido o no al momento de celebrar el presente acuerdo de voluntades, además de los vicios o defectos que sobrevengan en el curso del arrendamiento, sin culpa de **"EL ARRENDATARIO"**. Obligándose también a responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL ARRENDATARIO"** si se le privare del uso o goce del inmueble objeto del presente contrato, por virtud de evicción contra **"LA ARRENDADORA"**.

DÉCIMA SEGUNDA.- AVISO DE ACCIDENTES.

Es voluntad de las partes que **"EL ARRENDATARIO"** dará aviso de inmediato a **"LA ARRENDADORA"** en caso de incendio o accidentes graves en bien inmueble arrendado o en el edificio del cual forma parte la localidad, de defectos en los mismos o en cualquier enser o equipo.

DÉCIMA TERCERA.- DOMICILIO.

Las partes señalan como su domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones los siguientes:

- **"LA ARRENDADORA"**: AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMERO 724 -108 A, COLONIA DEL VALLE, C.P. 03100, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, MÉXICO D.F.
- **"EL ARRENDATARIO"**: BOULEVARD ATLIXCO NÚMERO 2103, COLONIA BELISARIO DOMÍNGUEZ, C. P. 72180, PUEBLA, PUEBLA.

DÉCIMA CUARTA.- JURISDICCIÓN.

Las partes contratantes manifiestan que cualquier situación no prevista en el presente acuerdo de voluntades, se estará a lo dispuesto por el Código Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Para cualquier controversia con relación a la interpretación, cumplimiento o ejecución de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales locales de la Ciudad de Puebla, Puebla, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios actuales o futuros.

Leído que fue el presente contrato y estando debidamente enteradas de su alcance legal, manifiestan su conformidad en todas y cada una de las partes que lo integran y de común acuerdo lo firma por cuadriplicado al calce, así como al margen para su debida constancia, en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza a primero de enero del año dos mil trece.

"LA ARRENDADORA"

[redacted]

PROMOTORA URBANISTICA TREBOL, S.A. DE C.V.

"EL ARRENDATARIO"

LIC. ARMANDO GUERRERO RAMÍREZ
CONSEJERO ELECTORAL PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO