

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, "CORPORATIVO EL ÁNGEL C.H.P. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR [REDACTED] A QUIEN EN LO SUBSECUENTE Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO ARMANDO GUERRERO RAMÍREZ, A QUIEN EN LO SUBSECUENTE Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", MISMO QUE SE CELEBRA AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- DECLARA "EL ARRENDADOR":

I.1. [REDACTED] son **USUFRUCTUARIOS VITALICIOS** y [REDACTED]

[REDACTED] son **NUDOS PROPIETARIOS**, de la porción restante de una fracción de terreno segregada del Solar número Noventa y siete de la Manzana Número Diecisiete del Pueblo de la Libertad, actualmente Colonia Belisario Domínguez de esta Ciudad, tal y como lo demuestran con la copia certificada del Instrumento número 10,195 (Diez mil ciento noventa y cinco), volumen CLXXIII (Centésimo septuagésimo tercero) de fecha veintidós de abril de mil novecientos ochenta y uno, otorgado ante la Fe del Licenciado Antonio Oropeza Hernández, Notario Público número 23 (Veintitrés) de la Ciudad de Puebla, Estado de Puebla; mismo que previo cotejo con su original, en copia simple se anexa al presente contrato.

I.2. En su calidad de **USUFRUCTUARIA VITALICIA** y Albacea y Única Heredera a bienes [REDACTED] celebró con la Sociedad denominada "**CORPORATIVO EL ÁNGEL C.H.P. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", representada por [REDACTED] contrato de Comodato de fecha treinta de mayo de dos mil ocho, mediante el cual se le otorga a la sociedad citada el derecho temporal de usar y disfrutar el bien inmueble consistente en el Edificio marcado con el número 2103 (Dos mil ciento tres) del Boulevard Atlixco, de la Colonia Belisario Domínguez, con el propósito de que la sociedad aproveche los productos y beneficios que de él pueda obtener. Contrato del cual se anexa copia certificada para formar parte integrante del presente acuerdo de voluntades.

I.3. La sociedad "**CORPORATIVO EL ÁNGEL C.H.P. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", es una sociedad legalmente constituida según Instrumento Notarial número 27,662 (Veintisiete mil seiscientos sesenta y dos), volumen 532 (Quinientos treinta y dos) de fecha uno de abril del dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Horacio Hidalgo Mendoza, Notario Público número 22 (Veintidós) del Distrito Judicial de Puebla, Puebla.

I.4. La sociedad "**CORPORATIVO EL ÁNGEL C.H.P. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**" tiene por objeto la compraventa de bienes muebles e inmuebles; arrendamiento y administración de bienes muebles e inmuebles; entre otros.

I.5. [REDACTED] quien se identifica con credencial para votar número [REDACTED] y folio número [REDACTED] expedida a su favor por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral; en su carácter de Apoderada Legal de "**EL ARRENDADOR**", tiene facultades para suscribir el presente contrato de conformidad con el

Instrumento Notarial Número 28,850 (Veintiocho mil ochocientos cincuenta), Volumen 549 (Quinientos cuarenta y nueve), de fecha diecinueve de octubre de dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Horacio Hidalgo Mendoza, Notario Público Número 22 (Veintidós) del Distrito Judicial de Puebla, Puebla; **MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** que el mismo no le ha sido revocado ni en forma alguna limitado o suspendido.

I.6. Es voluntad de [REDACTED] en su carácter de apoderada legal de la sociedad **"CORPORATIVO EL ÁNGEL C.H.P. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, dar en arrendamiento el inmueble mencionado en la declaración primera del presente capítulo, actualmente marcado con el número 2103 (Dos mil ciento tres) del Boulevard Atlixco, de la Colonia Belisario Domínguez, en la Ciudad de Puebla.

I.7. Cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes número **CAC-080401-AL4**.

I.8. El inmueble señalado con antelación, no adeuda cantidad alguna por concepto de agua, luz, teléfono y basura, que pudiera corresponderle, por lo que se encuentra al corriente con los pagos respectivos, en atención a que los mismos han sido cubiertos en su totalidad.

I.9.- Que de las reparaciones realizadas recientemente al inmueble, así como las adecuaciones de éste para dejarlo en óptimas condiciones para su funcionamiento, **"EL ARRENDATARIO"**, acepta que el inmueble se encuentra en óptimas condiciones tanto de apariencia como de funcionalidad, por lo que manifiesta su conformidad de que el inmueble se encuentra en buen estado material.

I.10. Tiene su domicilio para todos los efectos a que haya lugar en la Casa marcada con el número 4108 (Cuatro mil ciento ocho) de la Calle 9 (Nueve) "C" Sur, de la Colonia Gabriel Pastor, Segunda Sección, C.P. 72420., en la Ciudad de Puebla, Puebla.

II.- DECLARA **"EL ARRENDATARIO"**:

II.1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 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. Cuenta con los recursos suficientes para cubrir el importe de este contrato.

II.7. Señala como domicilio legal el inmueble objeto del presente arrendamiento y que es el ubicado en el Edificio con el número 2103 (Dos mil ciento tres) del Boulevard Atlixco, de la Colonia Belisario Domínguez, en la Ciudad de Puebla.

III.- DECLARAN AMBAS PARTES:

III.1. Que, se reconocen recíprocamente la personalidad con que se ostentan.

III.2. Es su más libre voluntad celebrar el presente contrato de arrendamiento.

III.3. En la celebración de este contrato no media dolo, error, mala fe, lesión o cualquier otro elemento que vicie su ánimo.

III.4. Conocen la totalidad del Inmueble materia del arrendamiento y manifiestan que visto el aspecto y la estructura del inmueble se encuentra en óptimas condiciones de apariencia y funcionalidad, en atención a que se le ha dado el mantenimiento adecuado al mismo, manifestando estar conformes en sujetar su compromiso jurídico en los términos y condiciones que se insertan en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Es voluntad de las partes que **"EL ARRENDADOR"** conceda a **"EL ARRENDATARIO"** el uso y disfrute del edificio ubicado en el Boulevard Atlixco, número 2103 (Dos mil ciento tres), Colonia Belisario Domínguez, C.P. 72180, en la Ciudad de Puebla, Puebla, en términos de lo dispuesto por el artículo 2261 del Código Civil del Estado de Puebla.

SEGUNDA.- Ambas partes acuerdan que el plazo a que se sujetará la vigencia del presente contrato será a partir del día **PRIMERO DE ENERO AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE**.

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

TERCERA.- Las partes convienen que **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a cubrir mensualmente a **"EL ARRENDADOR"** por concepto de renta, la cantidad de **\$190,000.00 (CIENTO NOVENTA MIL PESOS 00/100 MN.)** incluido el Impuesto al Valor Agregado.

El pago establecido anteriormente será cubierto dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación del recibo original correspondiente y debidamente requisitado ante la Dirección Administrativa de **"EL ARRENDATARIO"**, el cual se encuentra ubicado en el quinto piso del bien inmueble objeto del presente contrato, sito en Boulevard Atlixco, número 2103 (Dos mil ciento tres), Colonia Belisario Domínguez; pago que se realizará mediante cheque nominativo o depósito en cuenta bancaria de **"EL ARRENDADOR"**.

CUARTA.- "EL ARRENDADOR" se compromete a conceder a **"EL ARRENDATARIO"**, durante la vigencia de este contrato el uso y disfrute del Inmueble que se menciona en la **CLÁUSULA PRIMERA**, con el objeto de que este último establezca las oficinas del Instituto Electoral del Estado, **"EL ARRENDADOR"** hace constar que el bien inmueble arrendado se encuentra en condiciones adecuadas para el uso de oficinas administrativas, teniendo conocimiento pleno de los aspectos que ello implica.

QUINTA.- Ambas partes reconocen que **"EL ARRENDATARIO"** efectuó un pago por concepto de depósito por la cantidad de **\$190,000.00 (CIENTO NOVENTA MIL PESOS 00/100 MN.)** incluido el Impuesto al Valor Agregado a **"EL ARRENDADOR"**, al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, cantidad que al momento de terminar el contrato señalado en dicho Antecedente, no le fue devuelto a **"EL ARRENDATARIO"**, por lo que esta cantidad surtirá los mismos efectos como garantía para los daños ocasionados en el bien inmueble arrendado, en los términos que se establecen en la cláusula siguiente dentro del presente acuerdo de voluntades.

Para el caso de que no exista adeudo alguno por gastos de reparación en los daños que sufra el inmueble y no exista renovación, prórroga o la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, la cantidad señalada como depósito deberá de regresar en forma íntegra a **"EL ARRENDATARIO"** el día en que termina la vigencia del presente contrato de arrendamiento, acorde a lo establecido en la **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA** del presente acuerdo de voluntades.

SEXTA.- "EL ARRENDADOR" tiene conocimiento pleno que el inmueble materia del presente contrato, no cuenta con adeudo alguno de los servicios de energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico, así como de cualquier otro servicio de que dependa el inmueble, así **"EL ARRENDATARIO"** responderá de los servicios que contrate y de los que dependa dentro del periodo de vigencia del presente acuerdo de voluntades.

SÉPTIMA.- Es voluntad de las partes que **"EL ARRENDATARIO"** se comprometa a no subarrendar ni a ceder a terceras personas, parcial o totalmente, el uso del inmueble materia del presente contrato, sin el consentimiento por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.

OCTAVA.- Las partes acuerdan, que será **"EL ARRENDATARIO"**, quién debe conservar el buen estado del inmueble, comprometiéndose el mismo a cubrir los gastos generados por el concepto de mantenimiento.

NOVENA.- Ambas partes convienen que en caso de que se detecte algún vicio oculto u ocurra un caso fortuito o de fuerza mayor que le ocasione daños al inmueble objeto del presente arrendamiento, independientemente del mantenimiento al que está obligado **"EL ARRENDATARIO"**, éste deberá dar aviso de inmediato a **"EL ARRENDADOR"** de cualquier situación que pudiera afectar al mismo, a efecto de que realice las reparaciones correspondientes; en caso contrario será responsable de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por ese motivo.

Convienen las partes que si **"EL ARRENDADOR"** no iniciare la realización de las reparaciones a que se refiere la presente cláusula, en un término que no exceda de tres días naturales contados a partir del aviso hecho por **"EL ARRENDATARIO"**, podrán ser ejecutadas por éste a cuenta de renta.

DÉCIMA.- 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, sin necesidad de dar aviso a **"EL ARRENDADOR"**, salvo lo dispuesto por el artículo 2286 del Código Civil para el Estado de Puebla; entendiéndose que todas las 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.

DÉCIMA PRIMERA.- 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.

De igual forma, **"EL ARRENDADOR"** será responsable de los vicios o defectos del bien 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 **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA SEGUNDA.- **"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 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 contrata el servicio, sin que se tome como una renovación y/o prórroga del contrato de arrendamiento, 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 inmueble objeto del arrendamiento **QUINCE DÍAS** antes de la fecha en que termina la vigencia del presente contrato, a fin de que junto con el personal del Departamento de Recursos Materiales de la Dirección Administrativa y por 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.

DÉCIMA TERCERA.- Ambas partes acuerdan que una vez llegado el día de la terminación del presente acuerdo de voluntades, **"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 inmueble objeto del presente contrato, sin que exista objeción o 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 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 las llaves del mismo, “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 CUARTA.- Para el caso de que ambas partes acordaran que “EL ARRENDATARIO” continúe teniendo el uso y disfrute del inmueble materia del presente acuerdo de voluntades y toda vez que terminada la vigencia del presente contrato no se le tendrá por renovada ni existe prórroga alguna, es menester llevar a cabo la celebración de un nuevo contrato, por lo que será “EL ARRENDATARIO” quien tenga la prioridad para solicitar a “EL ARRENDADOR” la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, por el tiempo que sea necesario para la ejecución de sus funciones, durante la vigencia que sea establecida dentro del nuevo acuerdo de voluntades.

Aunado a lo señalado en el párrafo anterior, en caso de celebrarse un nuevo contrato de arrendamiento, el depósito referido en la **CLÁUSULA QUINTA** del presente acuerdo de voluntades no será devuelto y surtirá los mismos efectos para el nuevo contrato de arrendamiento, siguiendo la misma suerte que la que se establece en el presente acuerdo de voluntades.

DÉCIMA QUINTA.- Es voluntad de las partes que, si por cualquier causa “EL ARRENDATARIO” no desocupare el inmueble objeto del presente contrato, una vez transcurrido el plazo por el que se pactó el arrendamiento del mismo y no se haya celebrado un nuevo contrato de arrendamiento, se compromete a pagar los días que continuara 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 materia de este contrato.

En ese tenor, ambas partes acuerdan que se podrá aplicar el depósito otorgado en el presente acuerdo de voluntades y que se establece en la **CLÁUSULA QUINTA**, para hacer efectivo el pago de un mes de renta, para lo cual “EL ARRENDADOR” se compromete a exhibir el recibo de arrendamiento correspondiente; en caso contrario, el presente acuerdo de voluntades servirá como recibo y comprobante del pago correspondiente, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

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

DÉCIMA SÉPTIMA.- Las partes convienen que “EL ARRENDADOR”, se hace responsable del 100% de los gastos generados por el mantenimiento y reparación de las fallas presentadas en el elevador del inmueble materia del presente acuerdo de voluntades, las cuales deberán ser atendidas en el término de 24 horas, contadas a partir del aviso que realice “EL ARRENDATARIO”.

Asimismo, las partes acuerdan, para el caso, de que “EL ARRENDADOR” sea omiso en el cumplimiento de la obligación antes descrita, “EL ARRENDATARIO” podrá elegir entre, rescindir el presente contrato, en términos de la cláusula siguiente, o en su caso, “EL ARRENDATARIO” procederá a la reparación del elevador del inmueble conforme a lo

establecido en el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla, y demás disposiciones legales aplicables.

DÉCIMA OCTAVA.- Este Contrato podrá ser rescindido de pleno derecho por “**EL ARRENDATARIO**” de forma unilateral sin necesidad de resolución, mediante simple aviso dado por escrito con quince días de anticipación a “**EL ARRENDADOR**”, renunciando éste último a lo establecido en el artículo 2319 del Código Civil vigente en Estado de Puebla.

Para el caso, de que se termine anticipadamente el presente acuerdo de voluntades, la entrega del bien inmueble objeto del presente contrato se realizará conforme a los procedimientos establecidos en las cláusulas **DÉCIMA SEGUNDA**, **DÉCIMA TERCERA** y **DÉCIMA QUINTA** párrafo segundo del presente acuerdo de voluntades.

DÉCIMA NOVENA.- Cualquier cambio, modificación o ampliación que se requiera al presente acuerdo de voluntades se debe realizar por escrito, mismos que no deben contravenir a las condiciones que se establece en el presente contrato.

VIGÉSIMA.- Las partes contratantes manifiestan su conformidad, de que cualquier tipo de controversia que se suscite con motivo de la interpretación, aplicación o cumplimiento del presente contrato, así como para lo no previsto en el mismo, se resolverá de común acuerdo entre los contratantes. Así mismo, para el caso de no llegar a una solución, se someten a las leyes y jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Puebla, por lo que renuncian expresamente al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

Leído el presente contrato y enteradas las partes que en él intervienen, de su valor alcance y consecuencias jurídicas, se suscribe por triplicado en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza, al día primero de enero del dos mil catorce.

“**EL ARRENDADOR**”



“**EL ARRENDATARIO**”

LIC. ARMANDO GUERRERO RAMÍREZ.
REPRESENTANTE LEGAL DEL
INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO.