

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, ACTUANDO COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO [REDACTED] EN LO SUCESIVO EL "ARRENDADOR", REPRESENTADA POR EL [REDACTED] EN SU CARACTER DE APODERADOS DEL FIDEICOMISO; POR LA OTRA, EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, EN LO SUCESIVO EL "ARRENDATARIO", REPRESENTADO POR EL LICENCIADO MIGUEL FERNANDO SANTOS MADRIGAL, DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN, CON LA PARTICIPACIÓN DEL LICENCIADO GUSTAVO OROZCO ARROYO, DIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS, AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Del "ARRENDADOR":

I.1.- Que es una sociedad constituida conforme a la legislación mexicana, según se acredita con el testimonio de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 3 de diciembre de 1993, otorgada ante la fe del Notario Público número [REDACTED] del Distrito Federal, [REDACTED] inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio número [REDACTED] con objeto social, entre otros, la prestación de servicios de banca y crédito en términos de la Ley de Instituciones de Crédito.

I.2.- Que es fiduciaria del inmueble ubicado en Calzada Apoxpa número 436 colonia Ex Hacienda Soapa, delegación Tlalpan, código postal 14300, en México, Distrito Federal, según se acredita en el testimonio de la escritura pública número [REDACTED] de fecha [REDACTED] 2008, otorgada ante la fe del [REDACTED] Notario Público número [REDACTED] del Distrito Federal.

I.3.- Que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes inscrito ante el Sistema de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo el número [REDACTED]

I.4.- Que el Ingeniero [REDACTED], tienen las facultades suficientes para la celebración del presente contrato, según lo acreditan con el testimonio de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 28 de junio de 2006, otorgada ante la fe del [REDACTED], Notario Público número [REDACTED] del Distrito Federal y que dichas facultades, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

I.5.- Que el Ingeniero [REDACTED] se identifica con credencial para votar con fotografía, bajo el número de folio [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral.

I.6.- Que el Señor [REDACTED] se identifica con credencial para votar con fotografía, bajo el número de folio [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral.

I.7.- Que cuentan con la capacidad jurídica requerida para celebrar el presente contrato.

I.8.- Que no existe impedimento legal alguno para transmitir el uso y goce temporal al "ARRENDATARIO" del inmueble señalado en la declaración I.2.

I.9.- Que para los efectos del presente contrato [REDACTED]

II.- Del "ARRENDATARIO":

II.1.- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41, base V, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 106, párrafo 1 del Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales, es un organismo público autónomo, independiente en sus decisiones y funcionamiento, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

II.2.- Que el Licenciado Miguel Fernando Santos Madrigal, Director Ejecutivo de Administración, cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente contrato, mismas que le fueron conferidas por el Secretario Ejecutivo, en términos del artículo 125, párrafo 1, inciso q) del Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales, según consta en el poder contenido en el testimonio de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 26 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Notario Público número [REDACTED] del Distrito Federal, [REDACTED]

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
CENTRALORIA GENERAL

II.3.- Que cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes inscrito ante el Sistema de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo el número IFE-901011-IH1.

II.4.- Que para cumplir los objetivos y proporcionar los servicios encomendados por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales, toma en arrendamiento el inmueble objeto de este contrato.

II.5.- Que la contratación del arrendamiento del inmueble referido en la declaración I.2. del presente instrumento, se presentó para dictamen del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios en su décima cuarta sesión extraordinaria celebrada el día 10 de octubre de 2008, con fundamento en el numeral 7 Funciones del Comité, inciso 7.19 del Manual para la Integración y Funcionamiento del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Instituto Federal Electoral y Capítulo III, punto 13 de las Políticas, Bases y Lineamientos que en materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios de cualquier naturaleza, expide el Instituto Federal Electoral, y con base en el oficio número DRMS/1076/2008, de fecha 29 de septiembre de 2008, suscrito por el Licenciado Gustavo Orzoco Arroyo, Director de Recursos Materiales y Servicios.

II.6.- Que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir el importe del presente contrato, según consta en las solicitudes de suficiencia presupuestal número 1262, 1274 y 1276, elaboradas y notificadas todas el 27 de octubre de 2008, suscrita en el rubro de visto bueno por el Licenciado José Gutiérrez Ruíz, Subdirector de Presupuesto. Para el ejercicio fiscal 2009, los recursos financieros están sujetos a la suficiencia presupuestal que le sea autorizada al "ARRENDATARIO" por la Cámara de Diputados del H. Congreso General para dicho año.

II.7.- Que para los efectos de este contrato, señala como domicilio el ubicado en Viaducto Tlalpan número 100, colonia El Arenal Tepepan, delegación Tlalpan, Código Postal 14610, en la Ciudad de México, Distrito Federal.

En mérito de las declaraciones que anteceden, las partes manifiestan su conformidad para la celebración del presente contrato con fundamento en numeral 7 Funciones del Comité, inciso 7.19 del Manual para la Integración y Funcionamiento del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, del Instituto Federal Electoral y Capítulo III, punto 13 de las Políticas, Bases y Lineamientos, que en materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios de cualquier naturaleza, expide el Instituto Federal Electoral y al tenor de las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA: OBJETO. El "ARRENDADOR" concede en arrendamiento al "ARRENDATARIO" 4,764.07 m2 del inmueble descrito en la declaración I.2. del presente instrumento, para utilizarlos como oficinas.

SEGUNDA: IMPORTE DE LA RENTA. El "ARRENDATARIO" acuerda pagar como **ARRENDADOR**, por concepto del uso y goce del espacio adicional del inmueble objeto del presente contrato, la cantidad total de \$12,366,094.44 M.N. (Doce millones trescientos sesenta y seis mil noventa y cuatro pesos 44/100 Moneda Nacional) cantidad que incluye el 15% (quince por ciento) del Impuesto al Valor Agregado.

El cumplimiento de esta obligación se efectuará mediante 14 (catorce) pagos mensuales, cada uno de ellos por la cantidad de \$883,292.46 M.N. (Ochocientos ochenta y tres mil doscientos noventa y dos pesos 46/100 Moneda Nacional), cantidad que incluye el 15% (quince por ciento) del Impuesto al Valor Agregado.

Las partes acuerdan que el monto de la renta no podrá ser incrementado durante la vigencia del contrato.

El pago de los montos correspondientes al ejercicio 2009, estará sujeto a la disponibilidad presupuestaria que le autorice la Cámara de Diputados del H. Congreso General al Instituto Federal Electoral para dicho año.

TERCERA: FORMA Y LUGAR DE PAGO. Las partes acuerdan que el pago de la renta se efectuará en moneda nacional y por mensualidades vencidas, dentro de los veinte días naturales posteriores a la presentación de la factura correspondiente.

Los pagos serán efectuados mediante transferencia bancaria a nombre de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Fideicomiso [REDACTED]

CUARTA: VIGENCIA. La vigencia del presente contrato será del 1 de noviembre de 2008 al 31 de diciembre de 2009.

QUINTA: USO DEL INMUEBLE. Las partes acuerdan que el uso y goce sobre el bien inmueble será destinado para oficinas.

El "ARRENDADOR" no se hace responsable de robos o daños ocasionados a los bienes que se encuentren resguardados dentro del inmueble arrendado.

SEXTA: SUBARRIENDO. El "ARRENDATARIO", podrá permitir el uso parcial del Inmueble objeto del presente contrato a terceros, ya sea en forma gratuita u onerosa, sin que se generen derechos a favor del "ARRENDADOR" al pago de contraprestación alguna por ese concepto.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES. Las obligaciones que se generan por virtud del presente contrato son las siguientes:

l) El "ARRENDADOR" está obligado a:

a) Entregar al "ARRENDATARIO" el inmueble en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y para el uso acordado;

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
CONTRALORIA GENERAL

b) Entregar al "ARRENDATARIO" el Inmueble arrendado en estado de servir para el uso convenido de manera inmediata o para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que garanticen al "ARRENDATARIO" la higiene y seguridad del mismo;

c) Conservar el inmueble arrendado en el mismo estado en que se encuentre al momento de la entrega, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias referentes a la de techumbre, bardas perimetrales y pisos, y siempre que no se trate de daños ocasionados por el "ARRENDATARIO";

d) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

e) Garantizar el uso o goce pacífico del bien inmueble durante la vigencia del contrato;

f) Responder de los daños y perjuicios que sufra el "ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del inmueble, anteriores al arrendamiento. Siempre y cuando sea avisado oportunamente para que pueda proceder a identificar y evaluar si efectivamente se trata de daños o vicios ocultos;

II) El "ARRENDATARIO" está obligado a:

- a) Satisfacer la renta en la forma y tiempo acordados;
- b) Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus servidores, funcionarios o subarrendatarios;
- c) Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella;
- d) Devolver el inmueble al "ARRENDADOR" con el deterioro natural causado por el uso o goce que se le confirió, y,
- e) Realizar las reparaciones de aquellos deterioros derivadas del uso normal del inmueble.

OCTAVA: CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE. El "ARRENDADOR" hará todas las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en el estado necesario para el uso estipulado. Las partes acuerdan que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no puedan efectuarse en un plazo menor de ocho días posteriores al aviso que por escrito remita el "ARRENDATARIO", éste quedará autorizado para realizarlas y deducir su costo del pago de las rentas posteriores.

NOVENA: MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES. El "ARRENDADOR" expresa su conformidad para que el "ARRENDATARIO" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales que sean necesarias para cumplir con fines a que está destinado el inmueble objeto del presente contrato, siempre y cuando estas no afecten la estructura del inmueble. Para la realización de mejoras o instalaciones, el "ARRENDATARIO" se compromete a solicitar por escrito el consentimiento del "ARRENDADOR".

El "ARRENDATARIO" será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos y podrá retirarlas en cualquier momento, ya sea durante o a la conclusión del arrendamiento, sin que ello requiera del consentimiento del "ARRENDADOR".

El "ARRENDATARIO" no podrá instalar instrumentos mecánicos o electromagnéticos, que produzcan efectos trepidatorios, así como aquellos que pongan en peligro la salud de las personas y la estructura del inmueble objeto del presente contrato.

DÉCIMA: SINIESTROS. El "ARRENDATARIO" no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción, conforme a lo dispuesto en los artículos 2435, 2483 fracción VI, y demás aplicables del Código Civil Federal, quedando terminado automáticamente este contrato, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se pudiera seguir utilizando el inmueble.

En el caso de que el "ARRENDATARIO" fuera privado, total o parcialmente, del uso y goce del inmueble por causas de reparación, tendrá derecho de no pagar arrendamiento, de pedir la reducción de la renta o rescindir el presente contrato, siempre y cuando dicha interrupción sea por más de dos meses de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2446 del Código Civil Federal.

El "ARRENDATARIO" incorporará el inmueble objeto del presente contrato al seguro de bienes patrimoniales con que cuenta.

DÉCIMA PRIMERA: PAGO DE SERVICIOS. El pago que se genere por concepto de los servicios de energía eléctrica, telefonía fija y suministro de agua potable de la superficie que ocupe el "ARRENDATARIO", serán por cuenta del mismo.

DÉCIMA SEGUNDA: SUBSISTENCIA DEL CONTRATO. Las partes acuerdan que el presente contrato subsistirá aún en el caso de que el "ARRENDATARIO" cambie su denominación o que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA TERCERA: CAUSAS DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a la rescisión del mismo, sin responsabilidad de la parte que si haya cumplido con sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito de una parte a la otra, con una anticipación de treinta días.

Asimismo, una vez vencido el plazo de vigencia del presente contrato, las partes acuerdan que cualquiera de ellos podrá dar por terminado el presente contrato, previo aviso dado a la otra parte con sesenta días de anticipación.

**INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
CONTADORÍA GENERAL**

DÉCIMA CUARTA: PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O RESCISIÓN. A la terminación o rescisión del presente contrato, el "ARRENDATARIO" cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

DÉCIMA QUINTA: NOTIFICACIONES. Todas las comunicaciones que las partes deban realizarse derivadas del presente contrato, se efectuarán por escrito en los domicilios señalados para tal efecto en el apartado de declaraciones de presente contrato. En caso de que alguno de ellos cambie de domicilio, se obliga a comunicarlo de inmediato y por escrito al otro, en la inteligencia que de no hacerlo serán válidas las notificaciones que se practiquen en los domicilios señalados en las declaraciones 1.9. y 11.7. del presente instrumento legal.

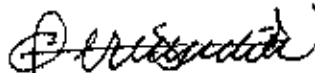
DÉCIMA SEXTA: LEGISLACIÓN APLICABLE. Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, a las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN. Para la interpretación, ejecución, cumplimiento y solución de controversias derivadas del presente contrato, así como para todo lo que no este expresamente estipulado en el mismo, las partes se someterán a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales, con sede en la ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

Leído el presente contrato y enteradas las partes de su alcance, contenido y fuerza legal, lo firman en cuatro tantos en la ciudad de México, Distrito Federal, el día 27 de octubre del 2008.

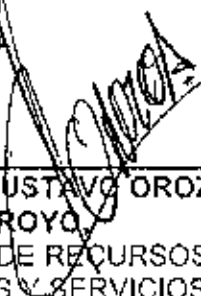
POR EL "ARRENDATARIO"

POR EL "ARRENDADOR"



LICENCIADO MIGUEL FERNANDO
SANTOS MADRIGAL,
DIRECTOR EJECUTIVO DE
ADMINISTRACIÓN.

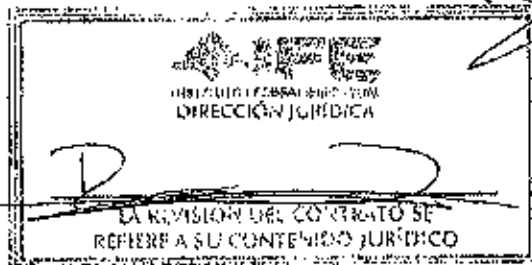




LICENCIADO GUSTAVO OROZCO
ARROYO,
DIRECTOR DE RECURSOS
MATERIALES Y SERVICIOS.






INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
DIRECCIÓN JURÍDICA
LA REVISIÓN DEL CONTRATO SE
REFIERE A SU CONTENIDO JURÍDICO