



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PLURIANUAL DE INMUEBLE
NÚMERO INE/JLE/02/2019
JUNTA LOCAL EJECUTIVA
EN EL ESTADO DE YUCATÁN

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PLURIANUAL DE INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C.P. FERNANDO BALMES PÉREZ, VOCAL EJECUTIVO DE LA JUNTA LOCAL EJECUTIVA EN YUCATÁN, Y POR LA OTRA LA PERSONA MORAL DENOMINADA "MZ FINANCIERA INTEGRAL", S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADOR ÚNICO EL L.A.E. LORENZO DE JESÚS MEDINA GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA "ARRENDADORA" DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

1. Del ARRENDATARIO:

- 1.1. Que es un organismo público, autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio de conformidad con lo previsto en el artículo 41 segundo párrafo Base V apartado A y 134 primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el artículo 29 de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales (en lo sucesivo la "LGIPE");
- 1.2. Que su representante legal el Contador Público Fernando Balmes Pérez, cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente contrato, según consta en la escritura pública del Poder Notarial número 172119, del 17 de junio de 2014, otorgada ante la fe del Notario Público número 151 del Distrito Federal, Licenciado Cecilio González Márquez, y manifiesta que a la fecha del presente sus facultades no le han sido modificadas, revocadas, ni limitadas en forma alguna;
- 1.3. Que el inmueble materia de este contrato, se continuará ocupando para la sede de las oficinas que ocupa la Junta Local Ejecutiva del Instituto Nacional Electoral en el estado de Yucatán, exceptuándose a la Vocalía del Registro Federal de Electores de la propia Junta, bajo la modalidad de arrendamiento.
- 1.4. Que cuenta con los recursos económicos para cubrir el compromiso derivado del presente contrato;
- 1.5. Que el Arquitecto Luis Fidel Azcoytia Álvarez, Director de Obras y Conservación, es el Responsable inmobiliario del Instituto Nacional Electoral, teniendo a su cargo la coordinación, supervisión y evaluación de las acciones que en materia inmobiliaria realice el Instituto, de conformidad con el artículo 12, del Manual de Administración Inmobiliaria del Instituto Nacional Electoral;
- 1.6. Que, para los efectos legales del presente contrato, señala como domicilio el ubicado en la calle 29, número 145, por 32 y 34, Código Postal 97127, de la Colonia Buenavista, de esta Ciudad;



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PLURIANUAL DE INMUEBLE
NÚMERO INE/JLE/02/2019
JUNTA LOCAL EJECUTIVA
EN EL ESTADO DE YUCATÁN

2. De la ARRENDADORA:

- 2.1. Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable, legalmente constituida de acuerdo a las leyes mercantiles, denominada **"MZ Financiera Integral", S.A. de C.V.**, según la Póliza número sesenta y cuatro, de fecha quince de junio de dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado en Derecho Juan José López Castro, Corredor Público del Estado de Quintana Roo, en ejercicio, Titular de la Correduría Pública número Ocho, misma que obra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Delegación Cancún, Quintana Roo, bajo el folio mercantil electrónico número **14518**; que esta sociedad está domiciliada en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, sin perjuicio de las sucursales o agencias que pueda establecer en cualquier otro punto de la República Mexicana o del extranjero;
- 2.2. Que es la legítima propietaria del **Inmueble** ubicado en la calle 29, número 145, por 32 y 34, Código Postal 97127, de la Colonia Buenavista, de esta Ciudad, según consta en la Escritura Pública No.1689 del día 04 de octubre de 2016, otorgada ante la fe del Notario Público No. 46 del Estado de Yucatán, con residencia en la ciudad de Mérida, Yucatán, Lic. Fernando Villanueva Jorge, actuando como suplente del Titular de la Notaría Pública Número 39, con residencia en la ciudad de Mérida, Yucatán, Lic. Alejandro W. Breach Esquivel, por ausencia temporal del mismo; este predio se encuentra inscrito a folio electrónico del predio: **460643**, con número de inscripción: **2142568**, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán;
- 2.3. Que su Administrador Único, el **L.A.E. Lorenzo de Jesús Medina González**, cuenta con capacidad legal para celebrar el presente contrato y cumplir con sus términos, en virtud de contar con las más amplias facultades en derecho necesarias para este otorgamiento, incluyendo las facultades para administrar los bienes y negocios de la sociedad y celebrar toda clase de actos, operaciones y contratos relacionados con el objeto social con todas las facultades de un apoderado general para realizar actos de dominio, las cuales, según declara bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna, misma personalidad que le fue otorgada en el documento mencionado en el apartado 2.1, identificándose en este acto con su Credencial para Votar, expedida por el Instituto Federal Electoral, con clave de elector: [REDACTED] Asimismo, hace constar que su Registro Federal de Contribuyentes es [REDACTED]
- 2.4. Que a la fecha de celebración del presente contrato, no existe proceso judicial o extrajudicial, acción, demanda, juicio, reclamación, audiencia, citatorio, notificación de violación, investigación o procedimiento civil, laboral administrativo o penal, pendiente de resolver en riesgo de ser presentado en



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PLURIANUAL DE INMUEBLE
NÚMERO INE/JLE/02/2019
JUNTA LOCAL EJECUTIVA
EN EL ESTADO DE YUCATÁN

contra de la **Arrendadora** relacionado con el bien **Inmueble** objeto del presente contrato, que impida su arrendamiento u ocupación; y que no existen amenazas o contingencias que pudieran derivar en demandas, reclamos o condenas contra el objeto del presente contrato;

- 2.5. Que la referida persona moral, cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes inscrito ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo el número **MF1040615H16**;
- 2.6. Que el Inmueble cumple con todas las disposiciones legales aplicables y cuenta con todas las licencias, permisos, constancias de uso de suelo, permisos de ocupación de construcciones y de protección civil, expedidos por el gobierno estatal y municipal para el tipo de ocupación que se le continuará dando;
- 2.7. Que señala como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en la calle [REDACTED] Código Postal [REDACTED] en [REDACTED];

Una vez declarado lo anterior, las **Partes** manifiestan su conformidad en obligarse en términos de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.

La **Arrendadora** otorga en arrendamiento plurianual al **Arrendatario** el inmueble siguiente: "**Solar sin casa antes, ahora con casa, ubicado en esta ciudad y municipio de Mérida, en la manzana dieciocho de la nueva sección catastral catorce, marcado con el número ciento cuarenta y cinco de la calle veintinueve de la colonia Buenavista, con la extensión de treinta metros de frente por cuarenta y cinco metros de fondo, con superficie total de mil trescientos cincuenta metros cuadrados y una superficie rentable de construcción de seiscientos sesenta metros setenta y siete decímetros cuadrados y los linderos siguientes: Al norte, predio ciento veintiséis de la calle veintisiete antes de la señora María Isabel Molina de Bolio, según el título de propiedad; al oriente, la calle treinta y dos; al sur, la calle de su ubicación; y al poniente, predio ciento cuarenta y cinco de la calle veintinueve**", para uso de las oficinas de la Junta Local Ejecutiva, exceptuando la Vocalía del Registro Federal de Electores, del Instituto Nacional Electoral en el estado de Yucatán.

SEGUNDA.- IMPORTE DE LA RENTA.

El **Arrendatario** acuerda pagar por concepto de renta mensual a la **Arrendadora**, la cantidad de **\$134,222.81 (Son: ciento treinta y cuatro mil doscientos veintidós pesos, 81/100 M.N.)** más el 16% (dieciséis por ciento) del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un monto de **\$21,475.65 (Son: Veintiún mil cuatrocientos setenta y cinco pesos, 65/100 M.N.)** resultando un total de **\$155,698.46 (Son: Ciento cincuenta y**



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PLURIANUAL DE INMUEBLE
NÚMERO INE/JLE/02/2019
JUNTA LOCAL EJECUTIVA
EN EL ESTADO DE YUCATÁN

cinco mil pesos, seiscientos noventa y ocho pesos, 46/100 M.N.) cantidad que incluye el IVA.

TERCERA.- FORMA Y LUGAR DE PAGO.

El pago de la **renta mensual** se efectuará en moneda nacional y por mensualidades vencidas, mediante cheque, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento de cada mes, **contados a partir de la entrega del comprobante que cumpla con los requisitos fiscales establecidos en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación**, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 88 del Manual de Administración Inmobiliaria del Instituto Federal Electoral.

Los recibos correspondientes serán entregados por el **Arrendador** a la **Arrendataria** en el inmueble ubicado en calle 29, número 145, por 32 y 34, Código Postal 97127, de la Colonia Buenavista, de la ciudad de Mérida, en el Estado de Yucatán, al representante designado por el **Arrendatario**, y deberán cumplir con los siguientes datos fiscales:

Razón Social:	"MZ Financiera Integral", S.A. de C.V.
R.F.C.:	MF1040615H16
Domicilio Fiscal:	Colonia del Valle Centro, número exterior 401, número interior 318, entre Calle Eugenia y Calle de San Borja, Benito Juárez, en la Ciudad de México, Código Postal 03100.

CUARTA.- VIGENCIA.

La vigencia del presente contrato será de dos años, contados a partir del primero de enero de 2019 al 31 de diciembre del año 2020.

QUINTA.- RENTA PARA EJERCICIOS SUBSECUENTES AL TÉRMINO DEL CONTRATO.

La **Arrendadora** acepta y conviene que para el caso de que, al término de la vigencia del presente contrato, subsista en el **Arrendatario** la necesidad de continuar con el arrendamiento del **Inmueble**, el primer incremento se otorgará a los dos años cumplidos, esto es, al finalizar el presente contrato plurianual, por lo que el incremento de la renta podrá ser:

- a) Menor o igual al índice inflacionario anualizado que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), del año fiscal que corresponda, previa solicitud del **Arrendador** y negociación entre las **Partes**, porcentaje que en su caso, será ratificado por la Dirección Ejecutiva de Administración del Instituto Nacional Electoral mediante la Circular correspondiente.

SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.

Ambas **Partes** están de acuerdo con el inventario y condiciones de instalaciones y equipos propios del inmueble que la **Arrendadora** entrega al **Arrendatario**, dándolo



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PLURIANUAL DE INMUEBLE
NÚMERO INE/JLE/02/2019
JUNTA LOCAL EJECUTIVA
EN EL ESTADO DE YUCATÁN

este por recibido a entera satisfacción conforme a las características y especificaciones que se detallan en el anexo que forma parte integral de este contrato.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES.

Las obligaciones que se generen por virtud del presente contrato son las siguientes:

- I) La **Arrendadora** está obligada, de manera enunciativa más no limitativa, a:
- 1) Entregar al **Arrendatario** el **Inmueble** en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y para el uso acordado;
 - 2) A conservar el inmueble arrendado en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el mismo durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad;
 - 3) No impedir o afectar de manera alguna el uso del **Inmueble**, a menos que sea por causa de reparaciones urgentes o mantenimiento programado, previo aviso y acuerdo por escrito con el **Arrendatario**;
 - 4) Garantizar el uso y goce pacífico del **Inmueble**;
 - 5) Mantener vigentes todos los permisos, licencias y autorizaciones para que el **Inmueble** pueda seguir siendo utilizado para el fin contratado;
 - 6) Responder de los daños y perjuicios que sufra el **Arrendatario** como consecuencia de los defectos o vicios ocultos del **Inmueble**; y
 - 7) La documentación relativa a la seguridad estructural, el certificado de libertad de gravámenes con una antigüedad no mayor a seis meses, los usos permitidos para el inmueble y, en general, todas las especificaciones derivadas de las características de la edificación, obran en el expediente formado con motivo del arrendamiento del inmueble materia de este contrato.

La **Arrendadora** no se hará responsable de robos o daños ocasionados a los bienes que se encuentren resguardados dentro del **Inmueble**.

- II) El **Arrendatario** está obligado a:
- 1) Pagar la renta en forma y tiempo acordados;
 - 2) Responder de los daños que sufra el **Inmueble** por culpa o negligencia de los visitantes al mismo y sus servidores o funcionarios públicos;
 - 3) Utilizar el **Inmueble** solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza y diseño; y
 - 4) No subarrendar el bien **Inmueble** en todo o en parte ni ceder sus derechos.

OCTAVA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

La **Arrendadora** hará todas las reparaciones necesarias para conservar el **Inmueble** arrendado para el uso acordado, incluyendo su impermeabilización, y el equipo instalado en el **Inmueble**, conforme a las características y especificaciones descritas en el anexo señalado en la Cláusula Sexta. El **Arrendatario** dará aviso por escrito a la **Arrendadora** de las reparaciones que se requieran. Las **Partes** acuerdan que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no puedan efectuarse en un



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PLURIANUAL DE INMUEBLE
NÚMERO INE/JLE/02/2019
JUNTA LOCAL EJECUTIVA
EN EL ESTADO DE YUCATÁN

plazo menor de cinco días naturales posteriores al aviso que por escrito remita el **Arrendatario** a la **Arrendadora**, aquél quedara autorizado para realizarlas y deducir su costo del pago de la o las rentas subsecuentes.

NOVENA.- MEJORAS Y ADECUACIONES AL INMUEBLE.

La **Arrendadora** acepta que el **Arrendatario** lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales que sean necesarias para cumplir con los fines a que está destinado el **Inmueble**.

Las adecuaciones e instalaciones de equipos especiales realizadas por el **Arrendatario** pertenecen a este; por lo que, en su caso, el **Arrendatario** podrá retirarlas en cualquier momento, ya sea durante la vigencia del contrato o a la conclusión del mismo, sin que ello requiera del consentimiento de la **Arrendadora**.

Para la realización de cualquier otra obra, el **Arrendatario** se compromete a solicitar previamente y por escrito el consentimiento de la **Arrendadora**.

DÉCIMA.- SINIESTROS.

El **Arrendatario** no es responsable de los daños y perjuicios causados al **Inmueble** por incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción, conforme a lo dispuesto en los artículos 1593 y 1594, y demás aplicables del Código Civil del Estado de Yucatán, quedando terminado automáticamente este contrato, si por cualquiera de las circunstancias antes descritas no se pudiera seguir utilizando el **Inmueble**.

En caso de que el **Arrendatario** fuera privado, total o parcialmente, del uso o goce del **Inmueble** por causa de reparaciones, tendrá derecho de no pagar arrendamiento, pedir la reducción proporcional 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 los artículos 1589, 1590, 1591, 1602, 1631 y 1632, del Código Civil del Estado de Yucatán.

DÉCIMA PRIMERA.- IMPUESTOS.

Las partes acuerdan que cada una de ellas cubrirá los impuestos y/o los derechos que a su cargo se causen en el cumplimiento del presente contrato y a lo dispuesto en la legislación fiscal vigente.

DÉCIMA SEGUNDA.- PAGO DE SERVICIOS.

El pago que se genere por concepto de suministro de los servicios de energía eléctrica, telefonía, gas, agua potable y cualquier otro servicio contratado por el **Arrendatario**, así como el mantenimiento preventivo y/o correctivo dentro del **Inmueble**, serán por cuenta del **Arrendatario**.

DÉCIMA TERCERA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO.

Las partes convienen que el presente contrato subsistirá en caso de que el **Arrendatario** cambie de denominación o que las unidades administrativas del Instituto



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PLURIANUAL DE INMUEBLE
NÚMERO INE/JLE/02/2019
JUNTA LOCAL EJECUTIVA
EN EL ESTADO DE YUCATÁN

que ocupan el **Inmueble** cambien de adscripción. Asimismo, si por cualquier motivo se verifica la transmisión de la propiedad del **Inmueble**, el arrendamiento subsistirá en los términos del presente contrato y con respecto al pago de las rentas, el **Arrendatario** tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el presente instrumento, a partir de la fecha en que le sea notificada y sea verificado el correspondiente título de propiedad.

DÉCIMA CUARTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.

Cualquiera de las **Partes** podrá dar por terminada anticipadamente este contrato previa notificación por escrito que realice una a la otra con 30 (treinta) días naturales de anticipación. En caso de la terminación anticipada del presente contrato, el **Arrendatario** cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que verifique la desocupación.

DÉCIMA QUINTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

El **Arrendatario** se obliga a devolver el **Inmueble** a la **Arrendadora** con el deterioro propio generado por el uso y goce del **Inmueble**, mediante acta de entrega-recepción que se firme para tal efecto y en la que conste la plena conformidad del **Arrendador**.

DÉCIMA SEXTA.- MODIFICACIONES.

El presente contrato podrá ser modificado previo acuerdo de las **Partes**, manifestado por escrito y debidamente firmado por sus representantes legales.

DÉCIMA SÉPTIMA. CONFIDENCIALIDAD.

Toda la información relacionada con el presente contrato de arrendamiento plurianual es confidencial y así se mantendrá, excepto que la misma sea solicitada en términos de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, aplicable en términos de lo previsto en el considerando 4 del Acuerdo mediante el cual el Pleno del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, establece las bases de interpretación y aplicación de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, de 10 de junio de 2015, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 del mismo mes y año a la LEGIPE.

DÉCIMA OCTAVA.- NOTIFICACIONES.

Todas las comunicaciones que las **Partes** deban hacer derivadas del presente contrato, se harán por escrito en los domicilios señalados en el apartado de declaraciones del presente instrumento legal y en caso de que alguno cambie de domicilio, se obliga a comunicarlo por escrito al otro dentro de los 5 (cinco) días hábiles previos a que ocurra el cambio, en la inteligencia que de no hacerlo serán válidas las que se practiquen en los domicilios indicados en el presente instrumento legal.



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PLURIANUAL DE INMUEBLE
NÚMERO INE/JLE/02/2019
JUNTA LOCAL EJECUTIVA
EN EL ESTADO DE YUCATÁN

DECIMA NOVENA.- JURISDICCIÓN.

Para la interpretación, ejecución, cumplimiento y solución de controversias derivadas del presente contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes se someterán a la legislación y a la competencia de los tribunales locales del Estado de Yucatán, renunciando a cualquier otro 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 por cuadruplicado en Mérida, Yucatán, el primero de marzo de 2019.

POR "EL ARRENDATARIO"

C.P. Fernando Balmes Pérez
Vocal Ejecutivo de la Junta Local
del INE en el estado de Yucatán

POR "LA ARRENDADORA"

**L.A.E. Lorenzo de Jesús Medina
González**
Administrador Único de "MZ Financiera
Integral", S.A. de C.V. "

TESTIGOS

Lic. Juan Carlos Ara Sarmiento
Vocal Secretario de la Junta Local
del INE en el estado de Yucatán

**C.P. Mario Rodolfo Escalante
López**
Jefe de Recursos Materiales de
la Junta Local del INE en el
estado de Yucatán



Nombre del área del cual es titular quien clasifica: Junta Local Ejecutiva en el estado de Yucatán.

Documento del que se elabora la versión pública: contrato de arrendamiento

Secciones clasificadas: Único

Fundamento Legal: En términos de los artículos 106, párrafo III de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 15, párrafo 2, inciso I) del Reglamento del Instituto Nacional Electoral en Materia de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 19 del Manual para la elaboración de Versiones Públicas por parte de los Organos Responsables del Instituto Federal Electoral, se testan las presentes secciones por contener datos personales

Lic. Juan Carlos Ara Sarmiento
**Vocal Secretario de la Junta Local Ejecutiva
del Instituto Nacional Electoral en el estado de Yucatán**



Fecha de clasificación: 31/03/2020.

Área responsable: Junta Local Ejecutiva en el estado de Yucatán.

Información clasificada como confidencial (datos personales testados en el documento):

Registro Federal de Contribuyentes (R.F.C.), dirección, colonia, Código Postal (C.P.) y teléfono.

Periodo de clasificación: Permanente por tratarse datos personales.

Fundamento Legal: En términos de los artículos 106, fracción III, 116 y 120, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 98, fracción III, 113, fracción I, y 117, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; numerales séptimo, fracción III y trigésimo octavo, fracción I, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas.

Motivación: Cualquier información concerniente a una persona física identificada o identificable, serán considerados datos personales confidenciales, misma que requiere del consentimiento del titular para su difusión.

Rúbrica y cargo del titular del área responsable: Rúbrica autógrafa quien clasifica.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Carlos Ara Sarmiento', is centered on the page.

Lic. Juan Carlos Ara Sarmiento
Vocal Secretario de la Junta Local Ejecutiva
del Instituto Nacional Electoral en el estado de Yucatán

Fecha de desclasificación: No aplica, por tratarse de información confidencial, pues la misma se protege de manera permanente.