

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA COMISIÓN ESTATAL ELECTORAL, REPRESENTADA POR EL DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO, EN SU CARÁCTER DE CONSEJERO PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDATARIO", Y POR OTRA PARTE LA C. MARIA ISABEL PÉREZ AYALA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LOS C.C. ERNESTO MATA TÉLLEZ Y MARIA ELENA PEREZ AYALA; A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO LA "ARRENDADORA", SUJETÁNDOSE AL CONTENIDO DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I. DECLARA EL "ARRENDATARIO":

- a) Que el Dr. Mario Alberto Garza Castillo es Consejero Presidente de la Comisión Estatal Electoral, mediante el acuerdo número INE/CG165/2014 emitido por el Instituto Nacional Electoral de fecha 30 de septiembre del año 2014, y de conformidad con el artículo 98, fracción VIII de la Ley Electoral para el Estado de Nuevo León acredita su personalidad como representante legal de este organismo electoral.
- b) Que es un organismo público, independiente y autónomo, con personalidad jurídica propia, de carácter permanente responsable de la preparación, dirección, organización y vigilancia de los procesos electorales ordinarios y extraordinarios para la elección de Gobernador, Diputados y Ayuntamientos que se realicen en la entidad.
- c) Que conforme a lo establecido por el artículo 85 de la Ley Electoral del Estado, dentro de los fines del "ARRENDATARIO" se encuentran los siguientes: contribuir al desarrollo de la vida democrática y al fortalecimiento del sistema de Partidos Políticos; garantizando el cumplimiento de los principios rectores del proceso electoral, contenidos en la Constitución Política del Estado; coadyuvar en la promoción y difusión de la cultura democrática, así como de los derechos y obligaciones de carácter político-electoral de los ciudadanos.
- d) Que se encuentra inscrito en la Secretaria de Hacienda y Crédito Público bajo la clave CEE961226-28A.
- e) Que es su deseo arrendar el bien inmueble objeto del presente contrato para ser utilizado como Bodega Regional.
- f) Que la partida bajo la que se autoriza el presupuesto es: Proyecto de Bodegas Regionales, bajo la cuenta de Arrendamiento de Edificios y Locales, de conformidad con lo establecido por el artículo 46, fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.
- g) Que el procedimiento bajo el cual se llevó a cabo la adjudicación del contrato es de asignación directa, lo anterior por encontrarse en el supuesto de los artículos 25, fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León y el artículo 55 fracción I de la Ley de Egresos del Estado de Nuevo León para el año 2017-dos mil diecisiete.
- h) Que señala como domicilio para efectos de oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en la avenida Francisco I. Madero número 1420 Poniente, zona Centro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Código Postal 64000.



Maria Isabel Perez Ayala

II. DECLARA LA "ARRENDADORA":

- a) Que cuenta con poder general para pleitos y cobranzas, y actos de administración de fecha 22 de junio de 2011, otorgado por los C.C. Ernesto Mata Téllez y Maria Elena Perez Ayala, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 7,062, pasada ante la fe del licenciado Eduardo Alfonso García Olivares, Notario Público Titular número 126 del Sexto Distrito Registral en Ciudad Anáhuac, Nuevo León, manifestando bajo protesta de decir verdad que dicho poder no le ha sido revocada, ni limitado.
- b) Que sus representados son propietarios del inmueble ubicado en la calle Victoria, número 42, en Lampazos de Naranjo, Nuevo León, en adelante el "INMUEBLE"; según se acredita con el contrato de compra-venta de fecha 2 de abril de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, ratificado por el C. Alfredo Quiroga Garza, Alcalde Segundo Judicial en funciones de Notario Público por Ministerio de Ley, que contiene la descripción de un lote de terreno número 14, manzana 143, con una superficie de 522.50 metros cuadrados, el cual mide y colinda como sigue: al Sur, su frente mide 19.40 metros y linda con la calle Victoria de por medio; al Norte, mide 22.40 metros y linda con el lote número 12, propiedad del Señor Erasmo Quiroga Guedea; al Oriente, mide 25.00 metros y linda con el lote número 15, propiedad del Señor Profesor José Ángel Villarreal y al Poniente, mide 25.00 metros y linda con el lote número 13, propiedad de los Hermanos Longoria; inmueble que se encuentra registrado bajo el número 97, volumen 48, libro 45, sección I Propiedad, Unidad Lampazos de fecha 18-dieciocho de mayo de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Sexto Distrito Registral en el Estado con residencia en Villaldama, Nuevo León.
- c) Que cuenta con facultades suficientes para dar en arrendamiento el "INMUEBLE" toda vez que sus representados tienen la posesión y dominio del "INMUEBLE".
- d) Que la C. María Isabel Perez Ayala se encuentra inscrita en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo la clave: PEA1630619J39.
- e) Que el "INMUEBLE" se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, según se justifica con el recibo oficial correspondiente.
- f) Que la compareciente, ni sus representados, tienen relación personal, familiar o de negocios con algún servidor público con facultad de decisión respecto al presente contrato de servicios, así como tampoco tienen relación directa o indirecta con algún integrante de un partido político.
- g) Que sobre el "INMUEBLE" no pesa ningún derecho real o personal de los que sea titular persona extraña a los propietarios y que limite el uso del mismo para el desarrollo de sus fines. Asimismo declaran que el "INMUEBLE" no presenta vicios o defectos en su construcción y por lo tanto, se encuentra en buenas condiciones para su uso.
- h) Que para los efectos del presente instrumento, así como para el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones señala como domicilio ubicado [REDACTED]

III. DECLARAN LAS PARTES

- a) Que en fecha 01-primero de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis habían celebrado contrato de arrendamiento, el cual feneció el día 31-treinta y uno de diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, en dicho contrato se entregó el depósito en garantía por la cantidad de cantidad de \$4,103.33 (cuatro mil ciento tres pesos 33/100 moneda nacional).

María Isabel Pérez Ayala

b) Que reconocen plenamente la personalidad con la que comparecen en este acto y que están de acuerdo en celebrar el presente instrumento al tenedor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. CONSENTIMIENTO Y OBJETO: La "ARRENDADORA" otorga en arrendamiento el "INMUEBLE" con sus construcciones al "ARRENDATARIO", quien lo recibe en tal concepto para el objeto y fines señalados en la declaración I inciso e), del presente instrumento, el cual reúne todas las condiciones de higiene y salubridad correspondientes.

SEGUNDA. VIGENCIA: Ambas partes manifiestan que la vigencia del presente contrato es de 10-diez meses, de manera forzosa para la "ARRENDADORA"; que comenzará a partir del día 1º-primero de enero del año 2017-dos mil diecisiete, concluyendo el día 31-treinta y uno de octubre de la misma anualidad.

TERCERA. PENSIÓN RENTARIA: La renta estipulada por el uso del "INMUEBLE" durante la vigencia de este instrumento, será por la cantidad de \$ 4,448.51 (cuatro mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 51/100 moneda nacional) mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado por los meses de enero a octubre del año 2017-dos mil diecisiete, la cual se pagará a la representante legal la C. María Isabel Pérez Ayala, dentro de los primeros 10-diez días hábiles de cada mes, previa entrega de la factura o del recibo con los requisitos fiscales correspondientes en el domicilio del "ARRENDATARIO".

La cantidad total por concepto de renta del "INMUEBLE" correspondiente a los 10-diez meses es de \$44,485.10 (cuarenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos 10/100 moneda nacional), más el Impuesto al Valor Agregado.

El recibo correspondiente a cada mes será el único medio para justificar el pago de las mensualidades entregadas.

CUARTA. DEPÓSITO EN GARANTÍA: Las partes acuerdan que derivado de un contrato de arrendamiento que antecedió a éste contrato y dio inicio a la relación contractual, el "ARRENDATARIO" entregó a la "ARRENDADORA" por concepto de depósito la cantidad de \$4,103.33 (cuatro mil ciento tres pesos 33/100 moneda nacional), el cual seguirá conservando para garantizar las obligaciones del "ARRENDATARIO"; así mismo, entregará al "ARRENDADOR" a más tardar el día de firma del presente contrato, la cantidad de \$137.88 (ciento treinta y siete pesos 88/100 moneda nacional), para completar la cantidad de \$4,241.21 (cuatro mil doscientos cuarenta y un pesos 21/100 moneda nacional), por concepto de dicho depósito.

En caso de existir adeudos por renta, por recibos pendientes de pago de los servicios públicos o por daños al "INMUEBLE" imputables al "ARRENDATARIO", la "ARRENDADORA" podrá disponer todo o parte del depósito para liquidar los adeudos pendientes, entregando al "ARRENDATARIO" el recibo correspondiente a la renta, comprobante del pago de los recibos de los servicios públicos o en su caso de las reparaciones realizadas al "INMUEBLE".

Mo. Isabel Pérez Ayala

La "ARRENDADORA" se obliga a la devolución del total o parte del depósito según el caso, al "ARRENDATARIO" dentro de los 10-diez días naturales posteriores a la terminación del presente contrato, en el entendido que, de no realizar la devolución, la "ARRENDADORA" se obliga a pagar el interés moratorio legal sobre la cantidad a devolver al "ARRENDATARIO" durante el tiempo de su incumplimiento. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar dicho depósito al concepto de pensión rentaría del último mes estipulado, para lo cual la "ARRENDADORA" otorga su anuencia desde este momento, por si esa fuera la voluntad del "ARRENDATARIO".

Por otro lado, en caso de incumplimiento de este contrato por parte de la "ARRENDADORA", independientemente de la forma de acción que se ejercite, se obliga a devolver al "ARRENDATARIO" el importe total del depósito dentro de los 10-diez días naturales siguientes al día del aviso de incumplimiento.

QUINTA. USO Y DESTINO: El "ARRENDATARIO" se obliga a destinar el "INMUEBLE" para los fines señalados en la declaración I inciso e) de este contrato.

Por su parte, la "ARRENDADORA" declara y garantiza al "ARRENDATARIO" que el "INMUEBLE" cuenta con todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarios para la realización del objeto y fines señalados anteriormente, por lo que la "ARRENDADORA" se obliga a sacar y mantener en paz y a salvo al "ARRENDATARIO" de cualquier reclamación o demanda que se haga éste, con motivo de la falta de obtención o irregularidades en las licencias, permisos y autorizaciones, así como a indemnizar y responder de los daños y perjuicios y gastos que causen al "ARRENDATARIO" por dichos conceptos.

SEXTA. DERECHO DE PRORROGA: Una vez terminada la vigencia del presente contrato, el "ARRENDATARIO" tendrá derecho a la prórroga del arrendamiento del "INMUEBLE", en caso de solicitarlo.

En caso de que el "ARRENDATARIO" quisiera seguir arrendando el "INMUEBLE" por un plazo mayor al señalado, deberá notificar a la "ARRENDADORA" con 30-treinta días naturales de anticipación a la fecha en que termine el presente contrato.

SÉPTIMA. ESTADO DEL "INMUEBLE": La "ARRENDADORA" se obliga por virtud del presente instrumento y en términos del artículo 2306 fracción II del Código Civil vigente en el Estado, a realizar las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" en las condiciones en que se encuentra actualmente y que son las que permiten utilizarlo como Bodega Regional. El "ARRENDATARIO" se compromete a dar aviso a la "ARRENDADORA" de toda situación que afecte o pueda afectar al "INMUEBLE" o a los derechos de la "ARRENDADORA", para que ésta ocurra a la prevención del daño o en su caso, a la reparación. Por otro lado, al término de la vigencia del contrato el "ARRENDATARIO" deberá desocupar el "INMUEBLE", el cual deberá dejar en el estado en que le fue entregado, salvo el desgaste por el uso normal y paso del tiempo, contando con un período de gracia de 30-treinta días posteriores para retirar las mejoras y adecuaciones que hubiere realizado en el "INMUEBLE".

OCTAVA. REPARACIONES: El "ARRENDATARIO" por su parte se obliga en términos del artículo 2338 del Código Civil antes citado, a realizar las reparaciones de los deterioros causados por las personas que utilicen el "INMUEBLE" arrendado en este sentido, además

Ma. Isabel Perez Ayala

se obliga a cuidar y mantener las instalaciones en el estado en que se encuentran actualmente.

NOVENA. ANUNCIO DE IDENTIFICACIÓN: La "ARRENDADORA" faculta en este acto al "ARRENDATARIO" el derecho de colocar uno o varios anuncios publicitarios en el interior y exterior del "INMUEBLE", siendo responsabilidad del "ARRENDATARIO" los permisos, gastos e impuestos que esto demande. El "ARRENDATARIO" se obliga a retirar los anuncios publicitarios que fueron colocados en el "INMUEBLE" al término de la vigencia de este contrato.

DÉCIMA. TERMINACIÓN ANTICIPADA: Ambas partes acuerdan que el "ARRENDATARIO" podrá dar por terminado el presente contrato unilateralmente, mediante aviso por escrito a la "ARRENDADORA" con 10-diez días naturales de anticipación, sin responsabilidad económica para el "ARRENDATARIO" y sin necesidad de declaración judicial o consentimiento de la "ARRENDADORA".

DÉCIMA PRIMERA. PENA CONVENCIONAL: En caso de incumplimiento a cualesquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, por parte de la "ARRENDADORA", se hará acreedora a una Pena Convencional que las partes estipulan equivalente al monto de 2-dos meses de renta y deberá devolver de inmediato la cantidad entregada en Depósito. Si transcurridos 10-diez días naturales posteriores al aviso de incumplimiento no ha cubierto la "ARRENDADORA" la mencionada cantidad se generarán intereses moratorios legales, sobre saldos insolutos.

DÉCIMA SEGUNDA. PAGO DE SERVICIOS Y ADEUDOS EXISTENTES: La "ARRENDADORA" se obliga a pagar en su totalidad los adeudos o multas existentes por concepto del consumo de los servicios de luz, agua y drenaje, generados antes del inicio de la vigencia del presente contrato. Asimismo, el "ARRENDATARIO" será responsable del pago de los servicios mencionados a partir del inicio de la vigencia de este contrato, por lo anterior, en caso de que el "INMUEBLE" reciba algún otro servicio público o privado aparte de los mencionados, el "ARRENDATARIO" no será responsable del pago de los servicios contratados no mencionados.

DÉCIMA TERCERA. PERMISOS PARA MEJORAS: La "ARRENDADORA" autoriza desde este momento de manera expresa al "ARRENDATARIO" a realizar cualesquier mejora material que estime necesaria al "INMUEBLE", para la consecución del objeto para el cual fue arrendado.

DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES: El "ARRENDATARIO" por su libre voluntad y por disposición de los artículos 2309 y 2313 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, queda obligado desde ahora a informar a la "ARRENDADORA" a la brevedad posible toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o prepare sobre el "INMUEBLE" arrendados, bajo pena de pagar daños y perjuicios que su omisión cause.

DÉCIMA QUINTA. DEVOLUCIÓN DEL "INMUEBLE": Como consecuencia de que el "ARRENDATARIO" ha recibido el "INMUEBLE" con expresa descripción de las partes y accesorios de que se componen, se compromete y obliga en los términos del artículo 2336 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, a devolverlo al concluir el arrendamiento, tal como lo recibió.



María Isabel Pérez Ayala -

DÉCIMA SEXTA. SUBARRENDAMIENTO: La "ARRENDADORA" por medio de este instrumento y en forma especial y expresa prohíbe al "ARRENDATARIO" a subarrendar el "INMUEBLE" objeto de este contrato, a toda persona en cualquier tiempo y forma. Para el caso del incumplimiento de esta disposición por parte del "ARRENDATARIO", se constituirá la cláusula de rescisión conforme a lo establecido en el artículo 2383 fracción III del Código Civil vigente en el Estado, lo anterior sin perjuicio de poder exigir a ésta y al subarrendatario, el pago de daños y perjuicios. Por otra parte, la "ARRENDADORA" no podrá ceder los derechos y obligaciones del presente contrato a terceros sin el consentimiento previo y por escrito otorgado por el "ARRENDATARIO".

DÉCIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES: Para todo lo relativo al presente contrato, las partes señalan como sus domicilios los descritos en las declaraciones del presente instrumento y acuerdan que cualquier cambio que se presente en los domicilios señalados, deberá ser notificado a su contraparte. Las partes acuerdan que los avisos, comunicaciones, notificaciones o interpelaciones que deban darse una a la otra, derivadas del presente contrato, surtirán plenos efectos y podrán ser cumplidos mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o a través de cualquier otro medio tecnológico, siempre que sea posible atribuirlos a las partes y la información relativa sea accesible para su ulterior consulta; para lo cual las partes señalan respectivamente los medios siguientes:

	"ARRENDATARIO"	"ARRENDADORA":
Enlace:	Jorge Alejandro Rivera Villegas	María Isabel Pérez Ayala
Teléfono:	[REDACTED]	[REDACTED]
Correo electrónico:	[REDACTED]	[REDACTED]

Asimismo, ambas partes acuerdan que el lugar del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que emanen del presente acto jurídico será el del "ARRENDATARIO".

DÉCIMA OCTAVA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR: Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, siempre y cuando el incumplimiento se derive de caso fortuito o de fuerza mayor.

DÉCIMA NOVENA. MODIFICACIONES: Las partes acuerdan que cualquier modificación que se pretenda realizar al presente Contrato se deberá hacer por escrito, mediante la celebración del documento correspondiente, el cual será suscrito por los representantes que cuenten con las facultades para ello.

VIGÉSIMA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS: Las partes convienen en que los títulos que aparecen en cada una de las cláusulas de este Contrato, son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente no se considerará que definen, limitan o describen el contenido de las cláusulas del mismo, ni para efectos de su interpretación o cumplimiento

VIGÉSIMA PRIMERA. INTEGRIDAD DEL CONTRATO: Las partes manifiestan que el presente contrato constituye el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del presente instrumento, por lo que no surtirán efectos legales cualesquier comunicación oral o escrita, que hayan efectuado las partes con anterioridad a la fecha de firma de este contrato. Cualquier modificación al presente instrumento requerirá ser otorgada por escrito y

[Handwritten signature]
María Isabel Pérez Ayala

firmada por los representantes legales de cada una de las partes para que surta efectos legales.

VIGÉSIMA SEGUNDA. COMPETENCIA: Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a los Tribunales del Estado de Nuevo León competentes en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando a cualquier fuero que por razón de domicilio presente o futuro pudiere corresponderles.

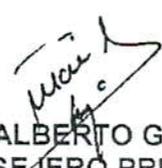
VIGÉSIMA TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente contrato es de naturaleza estrictamente civil y, no genera entre las partes, relación de sociedad ni asociación, no existe mandato entre las partes, ni relación laboral. De ninguna manera podrá entenderse que existe relación obrero-patronal entre las partes, ni entre los empleados de una para con la otra, si los tuviere, pues la única vinculación jurídica entre "ARRENDATARIO" y "ARRENDADORA" es la generada por los compromisos que se derivan del clausulado del presente contrato.

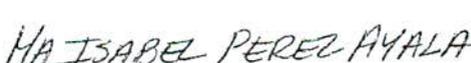
VIGÉSIMA CUARTA. NORMATIVIDAD: Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para el cumplimiento del presente Contrato, a todas y cada una de las cláusulas del mismo, así como a los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establecen el Código Civil vigente del Estado de Nuevo León y la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

Enteradas las partes del contenido y alcance legal de este contrato, lo firman de conformidad y por duplicado ante los testigos que suscriben al calce en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 30-treinta de diciembre de 2016-dos mil dieciséis.

"ARRENDATARIO"

"ARRENDADORA"


DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO
CONSEJERO PRESIDENTE


C. MARÍA ISABEL PÉREZ AYALA
REPRESENTANTE LEGAL

TESTIGOS


D.J.

