

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA COMISIÓN ESTATAL ELECTORAL, REPRESENTADA POR EL DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO, CONSEJERO PRESIDENTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDATARIO", Y EL C. BERNARDO MARTÍNEZ BALLESTEROS EN REPRESENTACIÓN DE EDIFICACIONES MATZ, S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO LA PARTE "ARRENDADORA", LOS CUALES SE OBLIGAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I. DECLARA EL "ARRENDATARIO":

- a) Que el Dr. Mario Alberto Garza Castillo acredita su cargo de 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.
- b) Que conforme a lo establecido en el artículo 85 de la Ley Electoral para el Estado de Nuevo León, dentro de los fines de la Comisión Estatal Electoral 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.
- c) Que de conformidad con el artículo 87 de la Ley Electoral para el Estado de Nuevo León es un organismo público de carácter permanente, independiente en sus decisiones y autónomo en su funcionamiento, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Es 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.
- d) Que se encuentra inscrito en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo la clave CEE961226-28A, para los efectos fiscales respectivos.
- e) Que requiere el arrendamiento del inmueble descrito en el presente instrumento para ser utilizado como sede de la Comisión Municipal Electoral del municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- f) Que la partida bajo la que se autoriza el presupuesto es del proyecto Guadalupe, bajo la cuenta de Arrendamiento de inmueble, de conformidad con lo establecido por los artículos 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 y 42, fracción I de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, y artículo 70, fracción II de la Ley de Egresos del Estado de Nuevo León para el ejercicio fiscal 2020, y por así haberlo autorizado el Comité de Adquisiciones y Contratación de Servicios de la Comisión Estatal Electoral, en sesión extraordinaria de fecha 23 de diciembre de 2020.

- h) Que señala como domicilio para efectos de oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en calle 5 de Mayo, número 975 Oriente, zona Centro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Código Postal 64000.

II. DECLARA LA PARTE "ARRENDADORA":

- a) Que es mexicano, mayor de edad, en pleno ejercicio de sus derechos civiles, con capacidad legal y facultades suficientes otorgadas por su representada para celebrar este contrato, así como de obligarse en los términos del mismo, lo cual acredita con la Escritura Pública número 27,574, de fecha 04 de diciembre de 2000, ante el Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, titular de la Notaría Pública número 37, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- b) Que su representada es una Sociedad Mercantil debidamente constituida y existente bajo las leyes mexicanas, y que tiene como objeto social, entre otros, la compra-venta, arrendamiento, subarrendamiento, lotificación, urbanización y fraccionamiento de bienes inmuebles, según consta en la escritura pública descrita en el inciso anterior.
- c) Que su representada cuenta con las facultades suficientes para dar en arrendamiento los locales comerciales marcados con los números 211, 212, 213, 214, 215 y 216, de la plaza comercial denominada "Plaza Matz", ubicada en la calle Ignacio Morones Prieto, número 914, Colonia La Huerta, en el municipio de Guadalupe, Nuevo León, en adelante el "INMUEBLE", plaza comercial que se encuentra construida sobre el terreno que tiene las siguientes medidas y colindancias:
1. Lote de terreno marcado con el número 1, ubicado sobre la calle 5 de Mayo y Avenida Morones Prieto del municipio de Guadalupe, Nuevo León, con una superficie total de 1 hectárea 1,467.78 m², con las siguientes medidas y colindancias, del punto 1 al 2 mide 45.19 m. con rumbo S 39°47'16W, del punto 2 al 3 mide 76.06, con rumbo S 39°29'09"W, y da frente a estos dos puntos con avenida Morones Prieto, del punto 3 al 4 mide 17.13 m, con rumbo S 13°05'03"W, del punto 4 al punto 5 mide 9.29 m. con rumbo S 05°49'40"W, del punto 5 al 6 mide 15.73 m. con rumbo S 04°37'18 W, del punto 6 al 7 mide 3.12 m. con rumbo S 01°10'31"E, colinda en estos puntos con frente a la calle 5 de Mayo; del punto 7 al 17 mide 123.72 m, con rumbo N 86°57'04"E, colinda con el lote número 2; del punto 17 al 18 mide 97.34 m, colinda con propiedad particular; y del punto 18 al 1 para cerrar el perímetro mide 50.04 m. con rumbo N 46°58'49"W, colinda con propiedad particular.
 2. Lote de terreno marcado con el número 2, ubicado sobre la calle 5 de Mayo del municipio de Guadalupe, Nuevo León, con una superficie total de 6,998.82 m², con las siguientes medidas y colindancias, del punto 7 al 8 mide 47.35 m. del punto 8 mide 47.35 m, del punto 8 al 8 mide 6.63 m. con frente a la calle 5 de Mayo, del punto 8 al 19 mide 59.49 m, del punto 19 al 15 mide 65.25 m, colinda en estos dos puntos con el lote número 3, del punto 15 al 16 mide 7.62 m., del punto 16 al 17 mide 47.66 m, colinda con propiedad particular, del punto 17 al 7 para cerrar el perímetro mide 123.72 m. y colinda con el lote número 1 y con la bodega en ellos construida marcada con el número 914 de la calle Morones Prieto.

Lo que acredita mediante Escritura Pública número 19,888, de fecha 31 de diciembre de 2002 emitida por el Licenciado Raúl Pedraza Díaz, titular de la Notaría Pública número 2, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 1797, volumen 126, libro 37, sección 1-propiedad, unidad Guadalupe, Nuevo León, en fecha 14 de mayo de 2003.

3. Que EDIFICACIONES MATZ, S.A. DE C.V. se encuentra inscrito en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo la clave [REDACTED]
4. Que su representada se encuentra al corriente en los pagos del Impuesto Predial a cargo del "INMUEBLE", según lo justifica con los recibos oficiales correspondientes.
5. Que no tiene relación personal, familiar o de negocios con algún servidor público con facultad de decisión respecto al presente contrato, así como tampoco tienen relación directa o indirecta con algún integrante de un partido político.
6. 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, declara que el "INMUEBLE" no presenta vicios o defectos en su construcción y por lo tanto, se encuentra en buenas condiciones para su uso.
7. Que tiene su domicilio fiscal [REDACTED]
[REDACTED], señalando el mismo para los efectos del presente instrumento, para el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones, así como para oír y recibir notificaciones.

III. DECLARAN LAS PARTES:

ÚNICA. Que reconocen plenamente la personalidad con la que comparecen en este acto y que están de acuerdo en celebrar el presente instrumento al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. CONSENTIMIENTO Y OBJETO: La parte "ARRENDADORA" otorga en arrendamiento el "INMUEBLE" con sus mejoras existentes al "ARRENDATARIO", quien 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 meses, de manera forzosa para la parte "ARRENDADORA"; que comenzará a partir del 01 de enero de 2021, concluyendo el 31 de octubre del mismo año.

TERCERA. PENSIÓN RENTARIA: La renta estipulada por el uso del "INMUEBLE" durante la vigencia de este instrumento será por la cantidad de \$105,000.00 (ciento cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y retenciones aplicables, las cuales se pagarán de forma mensual mediante transferencia electrónica a la cuenta que proporcione la parte "ARRENDADORA", dentro de los primeros

10 días hábiles del mes, previa entrega de la factura o del recibo con los requisitos fiscales correspondientes.

La cantidad íntegra por concepto de renta del "INMUEBLE" correspondiente a la vigencia total del presente contrato es de \$1,050,000.00 (un millón cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), más (IVA), aplicando las retenciones correspondientes.

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

El "ARRENDATARIO" se obliga a entregar el documento de la retención de Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.).

El precio de la renta será fijo, por el cual no será aplicable ningún ajuste durante la vigencia de este instrumento, ni en el caso de ocurrir a la prórroga.

CUARTA. DEPÓSITO EN GARANTÍA: El "ARRENDATARIO" entregará a la parte "ARRENDADORA" a más tardar el día de firma del presente contrato, un depósito por una cantidad equivalente a \$243,600.00 (doscientos cuarenta y tres mil seiscientos pesos 00/100 moneda nacional). Dicho depósito sirve para garantizar las obligaciones del "ARRENDATARIO" bajo el presente instrumento, así como la reparación de algún daño notorio que se cause al "INMUEBLE" y que sea imputable al "ARRENDATARIO", con excepción de los daños que sean consecuencia de su uso normal.

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 parte "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".

La parte "ARRENDADORA" se obliga a la devolución del total o parte del depósito según el caso, al "ARRENDATARIO" dentro de los 30 días naturales posteriores a la terminación del presente contrato, sin necesidad de que medie requerimiento alguno, en el entendido que, de no realizar la devolución, la parte "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 parte "ARRENDADORA" otorga su anuencia desde este momento, por si esa fuera la voluntad del "ARRENDATARIO".

En caso de incumplimiento de este contrato por la parte "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 días naturales siguientes al día del aviso de incumplimiento.

La parte "ARRENDADORA" realizará la devolución del depósito en garantía a que se refiere esta cláusula, a favor del "ARRENDATARIO" en el domicilio señalado en la declaración de l inciso h) de este contrato.

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

La parte "ARRENDADORA" declara y garantiza al "ARRENDATARIO" que el "INMUEBLE" cuenta con todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarios a fin de establecerse en el "INMUEBLE" para la realización del objeto y fines señalados anteriormente, por lo que la parte "ARRENDADORA" se obligan a sacar y mantener en paz y a salvo al "ARRENDATARIO" de cualquier reclamación o demanda que se haga este, 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 parte "ARRENDADORA" con anticipación a la fecha en que termine el presente contrato, para que éste otorgue su consentimiento por escrito a dicha petición.

SÉPTIMA. ESTADO DEL "INMUEBLE": La parte "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 sede de la Comisión Municipal Electoral.

Por su parte, el "ARRENDATARIO" se compromete a dar aviso a la parte "ARRENDADORA" de toda situación que afecte o pueda afectar al "INMUEBLE" o a los derechos de la parte "ARRENDADORA", para que este 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 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 se obliga a cuidar y mantener las instalaciones en el estado en que se encuentran actualmente.

NOVENA. ANUNCIO DE IDENTIFICACIÓN: La parte "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 parte "ARRENDADORA" con 10 días naturales de anticipación, sin responsabilidad económica para el "ARRENDATARIO" y sin necesidad de declaración judicial o consentimiento de la parte "ARRENDADORA".

DÉCIMA PRIMERA. PENA CONVENCIONAL: En caso de rescisión del presente contrato por la parte "ARRENDADORA", sin previo consentimiento del "ARRENDATARIO", queda obligada a indemnizar a éste, por la cantidad equivalente al 20% del monto total del presente contrato y devolver de inmediato la cantidad entregada en Depósito. Si transcurridos 10 días naturales posteriores al aviso de rescisión no ha cubierto la parte "ARRENDADORA" las mencionadas cantidades, se generarán intereses moratorios a razón de una tasa del 0.5% mensual, sobre saldos insolutos.

DÉCIMA SEGUNDA. PAGO DE SERVICIOS Y ADEUDOS EXISTENTES: La parte "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 independientemente de los mencionados, el "ARRENDATARIO" no será responsable del pago de los servicios contratados no especificados.

La parte "ARRENDADORA", es responsable del cumplimiento del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, que se pudieran generar para el mantenimiento de las áreas comunes del "INMUEBLE".

DÉCIMA TERCERA. PERMISOS PARA MEJORAS: La parte "ARRENDADORA" autoriza desde este momento al "ARRENDATARIO" a realizar todas aquellas mejoras y adecuaciones que sean necesarias para el perfecto funcionamiento del giro para el cual es contratado el "INMUEBLE", con la única obligación de devolver el mismo en las mismas condiciones en que fue arrendado, para lo cual el "ARRENDATARIO" contara con un periodo de gracia de 30 días posteriores a la conclusión del contrato para retirar las mejoras y adecuaciones que se hubiere realizado en el inmueble.

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 parte "ARRENDADORA" a la brevedad posible toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o prepare sobre el "INMUEBLE" arrendado, 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 los recibió.

DÉCIMA SEXTA. PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN: La parte "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. La parte "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 convencionales los descritos en las declaraciones del presente instrumento, mismos que fingirán como lugar idóneo para efecto de recibir toda clase de notificaciones, interpelaciones, requerimientos y/o cualquier otro trámite no previsto dentro del presente contrato. Del mismo modo, las partes se obligan a avisar a su contraparte cualquier cambio que se presente en los domicilios señalados.

Por otro lado, 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 información relativa que sea accesible para su ulterior consulta; para lo cual las partes señalan respectivamente los medios siguientes:

	"ARRENDATARIO"	"ARRENDADORA"
Enlace:	Jorge Alejandro Rivera Villegas	Bernardo Martínez Ballesteros
Teléfono:	8112-331-551	[REDACTED]
Correo electrónico:	jrivera@ceenl.mx	[REDACTED]

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 es el único y total acuerdo entre las partes con relación al objeto del presente instrumento, por lo que no surtirán efectos legales cualquier 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 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 la parte "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 24 de diciembre de 2020.

"ARRENDATARIO"

[REDACTED]

DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO
CONSEJERO PRESIDENTE

[REDACTED]

"ARRENDADORA"

[REDACTED]

C. BERNARDO MARTÍNEZ BALLESTEROS

TESTIGOS

[REDACTED]

[REDACTED]

C.P. JORGE ALEJANDRO RIVERA
VILLEGAS

C. BEATRIZ LUCERO GRIMALDO DÁVILA

DJ

[REDACTED]