

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 POR LA OTRA PARTE EL C. SALVADOR CANTÚ ZAPATA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DEL C. SALVADOR CANTÚ GONZÁLEZ, 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 por 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, 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.
- d) Que se encuentra inscrito en la Secretaría 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 sede de la Comisión Municipal Electoral del municipio de Juárez, Nuevo León, en los meses de enero a octubre de 2021, y como Bodega Regional en los meses de noviembre a diciembre de la misma anualidad.
- f) Que la partida bajo la que se autoriza el presupuesto es: proyecto Juárez, para el periodo de enero a octubre de 2021, y proyecto de operación ordinaria de la Dirección de Administración, para el periodo de noviembre a diciembre de 2021, ambos proyectos bajo la cuenta de Arrendamiento de inmueble, 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 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 del "ARRENDATARIO", en sesión extraordinaria de fecha 09 de diciembre de 2020.

- h) Que señala como domicilio para efectos de oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en la 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 representado para celebrar este contrato, así como de obligarse en los términos del mismo según consta en la Escritura Pública número 12,424, de fecha 04 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Galván Herrera, Notario Público Titular número 101 del Segundo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna.
- b) Que su representado es propietario del inmueble ubicado en la calle Hidalgo, número 303, colonia Centro en el municipio de Juárez, Nuevo León (actualmente se identifica con calle Emilio Carranza, número 205, del mismo municipio), en adelante el "INMUEBLE"; con las siguientes medidas y colindancias: al norte mide 38.00 metros y da frente a la calle Hidalgo; al Sur mide 38.00 metros y colinda con propiedad del señor Gabriel González; al Oriente mide 42.00 metros y colinda con propiedad del señor Jesús Garza Treviño; y al Poniente mide 42.00 metros y colinda con la calle Capitán Emilio Carranza, teniendo como mejoras además barda de sillar en sus lados Norte, Oriente y Poniente y una noria, teniendo una superficie total de 1,596 m², lo que acredita mediante escritura pública número 9,065, de fecha 22 de enero de 2008, hijuela de la señora Casta Irene Garza González y la cesión de derechos formalizada en el acta fuera de protocolo número 39,024/2008 de fecha 22 de enero de 2008, que se emitió dentro de la misma hijuela señalada en el que al representado le fue adjudicado el "INMUEBLE", pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ramos Betancourt, Notario Público 95, con ejercicio en Guadalupe, Nuevo León; que contiene la descripción de un lote de terreno urbano ubicado en villa de Juárez, Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Segundo Distrito Registral, bajo el número 234, volumen 57, Libro III, sección Propiedad, Unidad Juárez, Nuevo León de fecha 20 de agosto de 1984.
- c) Que cuenta con facultades suficientes para dar en arrendamiento el "INMUEBLE" toda vez su representado es propietario de dicha finca.
- d) Que el C. Salvador Cantú Zapata se encuentra inscrito en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo la clave [REDACTED]
- e) Que el "INMUEBLE" se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, según se justifica con el recibo oficial correspondiente
- f) Que no tienen 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.
- 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 señala como domicilio para efectos de oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en la calle 5 de Mayo número 306, en la Zona Centro, en el Municipio de Juárez, Nuevo León, Código Postal, 67250.

III. DECLARAN LAS PARTES:

- a) Que en fecha 31 de diciembre de 2019, celebraron contrato de arrendamiento, con vigencia de 12 meses, la cual inicio el 01 de enero de 2020 y concluyó el 31 de diciembre del mismo año; en dicho instrumento se estipuló como depósito de garantía la cantidad de \$17,864.19 (diecisiete mil ochocientos sesenta y cuatro pesos 19/100 moneda nacional) misma que fue entregada al C. Salvador Cantú Zapata.
- b) Que reconocen plenamente la personalidad con la que comparecen las partes en este acto y que están de acuerdo en celebrar el presente instrumento al tenedor de las siguientes:

CLAUSTRAS

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 12 meses, de manera forzosa para la parte "ARRENDADORA"; iniciando a partir del 01 de enero de 2021, concluyendo el 31 de diciembre 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 \$19,327.58 (diecinueve mil trescientos veintisiete pesos 58/100 moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y retenciones aplicables, la cual se pagará de forma mensual mediante transferencia electrónica a la cuenta que proporcione la parte "ARRENDADORA", dentro de los primeros 10 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 íntegra por concepto de renta del "INMUEBLE" correspondiente a la vigencia total del presente contrato es de \$231,930.96 (doscientos treinta y un mil novecientos treinta pesos 96/100 moneda nacional), más el 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 del Impuesto Sobre la Renta (ISR).

El precio de la renta será fijo, por lo 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: Las partes acuerdan que derivado del instrumento que antecedió a este contrato el "ARRENDATARIO" entregó a la parte "ARRENDADORA" por concepto de depósito la cantidad de \$17,864.19 (diecisiete mil ochocientos sesenta y cuatro pesos 19/100 moneda nacional), el cual seguirá conservando para garantizar las obligaciones del "ARRENDATARIO"; así mismo, entregará a la parte "ARRENDADORA" a más tardar el día de firma del presente contrato, la cantidad de \$562.72 (quinientos sesenta y dos pesos 72/100 moneda nacional), para completar la cantidad de \$18,426.91 (dieciocho mil cuatrocientos veintiséis pesos 91/100 moneda nacional), por concepto de dicho depósito, cantidad que se entregará a favor del representante legal el C. Salvador Cantú Zapata, mismo que 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 obligan 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 obligan 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 el apartado de l inciso h) de las Declaraciones 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": El "ARRENDATARIO" se obliga por virtud del presente instrumento a realizar el mantenimiento preventivo menor y las reparaciones menores que sean necesarias para conservar el "INMUEBLE" en las condiciones en que se encuentra actualmente y que son las que permiten utilizarlo para los fines señalados en la declaración I inciso e) de este contrato.

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 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 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 15 días naturales de anticipación, sin ninguna responsabilidad para él, por caso fortuito o de fuerza mayor, así como por cuestiones presupuestales que surjan durante la vigencia del presente instrumento, por así convenir a sus intereses y sin necesidad de declaración judicial o consentimiento de la parte "ARRENDADORA", debiendo el "ARRENDATARIO" pagar a la parte "ARRENDADORA" la pensión rentaría únicamente por el tiempo que se haya arrendado el "INMUEBLE" durante ese mes.

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.

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, si así lo solicitare la parte "ARRENDADORA".

DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES: De conformidad con los Artículos 2306, fracciones III y IV y 2308 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, las partes reconocen y acuerdan que la parte "ARRENDADORA" no tendrá acceso al "INMUEBLE", salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables debidamente notificadas por el "ARRENDATARIO", y a tal efecto la parte "ARRENDADORA" no estará en posibilidad de inspeccionar los actos o actividades que se lleven a cabo en el mismo.

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" 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 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	Salvador Cantú Zapata
Teléfono:	(81)1233-1551	[REDACTED]
Correo electrónico:	jrivera@ceenl.mx	[REDACTED]

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 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.

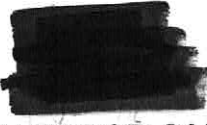
VIGÉSIMA CUARTA. NORMATIVIDAD: Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para el cumplimiento del presente Contrato, a todas y cada una de las cláusulas del mismo, así como a los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establecen el Código Civil vigente del Estado de Nuevo León 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 31 de diciembre de 2020.

"ARRENDATARIO"


DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO
CONSEJERO PRESIDENTE

"ARRENDADORA"


C. SALVADOR CANTÚ ZAPATA


TESTIGOS


C.P. JORGE ALEJANDRO RIVERA
VILLEGAS


C. HERMILA PEÑA ANAYA

DJ