

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 Y POR SUS PROPIOS DERECHOS, LOS C.C. MAURO DUQUE MARTÍNEZ Y MICAELA VILLARREAL FERNÁNDEZ, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO LOS "ARRENDADORES", AMBAS PARTES CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE 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 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 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" 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 CEE961226-28.
- 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 El Carmen, 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 El Carmen, 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 el artículo 70, fracción I 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 30 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. DECLARAN LOS "ARRENDADORES":

- a) Que son mexicanos, mayores de edad, en pleno ejercicio de sus derechos civiles y con capacidad legal para celebrar el presente contrato y obligarse en los términos del mismo.
- b) Que son propietarios, en plena posesión y dominio, del inmueble ubicado en la calle Ocampo, número 703, zona Centro, de municipio de El Carmen, Nuevo León, en adelante el "INMUEBLE"; construido sobre el lote que se identifica como el 4-B, de la manzana número 24, con superficie total de 787.10 m², acreditando dicha propiedad con el contrato de compraventa formalizado en escritura pública número 7,311 de fecha 11 de mayo de 1988, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Garza Zambrano, Notario Público número 32 con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, que contiene la descripción de un lote de terreno marcado con el número 4 de subdivisión, de la manzana marcada con el número 24, ubicado en Villa del Carmen, Nuevo León, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte 66.50-sesenta y seis metros cincuenta centímetros a dar frente a la calle Escobedo; al sur 66.50-sesenta y seis metros cincuenta centímetros a colindar con la calle Ocampo; al oriente 29.00-veintinueve metros a colindar con calle sin nombre, formando dos ochavos de 3 metros cada uno en las esquinas de la calle Escobedo y la calle Ocampo; y al poniente 57.45-cincuenta y siete metros cuarenta y cinco centímetros a colindar con el lote número 1-uno de la subdivisión; con una superficie total de 3,135.00-tres mil ciento treinta y cinco metros cuadrados; inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el número 41, volumen 20, libro I, sección propiedad, unidad Villa del Carmen, en fecha 12 de septiembre de 1988. Dicho inmueble, el de mayor extensión, se subdividió en 4 porciones, según se acredita con el oficio número MCN/O.P/102/2010 de fecha 26 de agosto de 2010, emitido por el C. Presidente Municipal de El Carmen, Nuevo León el licenciado Rolando Hugo García Rodríguez y la responsable de Obras Públicas y Desarrollo Urbano la arquitecta Ana Lilia Villarreal Loera; de donde se deduce el referido lote 4-B.
- c) Que cuentan con las facultades suficientes para dar en arrendamiento el "INMUEBLE" toda vez que se encuentran en plena posesión y dominio del mismo.
- d) Que el C. Mauro Duque Martínez se encuentra inscrito en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo la clave [REDACTED]
- e) Que se encuentran al corriente en el pago del Impuesto Predial a cargo del "INMUEBLE", según lo justifican 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. Así mismo 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 señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en calle [REDACTED]

III. DECLARAN LAS PARTES:

- a) Que en fecha 31 de diciembre de 2019, celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble, con vigencia de 12, el cual empezó 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 \$5,699.09 (cinco mil seiscientos noventa y nueve pesos 09/100 moneda nacional), la cual fue entregada al C. Mauro Duque Martínez en el contrato antes descrito.

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

CLAUSULAS:

PRIMERA. CONSENTIMIENTO Y OBJETO: Los "ARRENDADORES" otorgan en arrendamiento el "INMUEBLE" con sus mejoras existentes al "ARRENDATARIO", quien recibe en tal concepto para el objeto y fines señalados en la declaración (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 los "ARRENDADORES"; iniciando a partir del día 01 de enero de 2021, concluyendo el día 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 \$6,165.95 (seis mil ciento sesenta y cinco pesos 95/100 moneda nacional) mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), la cual se pagará de forma mensual mediante transferencia electrónica a la cuenta que proporcionen a los "ARRENDADORES", dentro de los primeros 10 días hábiles del mes, previa entrega de la factura o del recibo con los requisitos fiscales correspondientes, expedida por el C. Mauro Duque Martínez, en el domicilio del "ARRENDATARIO".

La cantidad íntegra por concepto de renta del "INMUEBLE" correspondiente a la vigencia total del presente contrato es de \$73,991.40 (setenta y tres mil novecientos noventa y un pesos 40/100 moneda nacional), más el IVA, aplicando las retenciones correspondientes.

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

Por su parte 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 de un contrato de arrendamiento que antecedió a éste contrato, el "ARRENDATARIO" entregó a los "ARRENDADORES" por concepto de depósito la cantidad de \$5,699.09 (cinco mil seiscientos noventa y nueve pesos 09/100 moneda nacional), el cual seguirán conservando para garantizar las obligaciones del "ARRENDATARIO"; así mismo entregará a los "ARRENDADORES" a más tardar el día de la firma del presente contrato la cantidad de \$179.53 (ciento setenta y nueve pesos 53/100 moneda nacional), para completar la cantidad de \$5,878.62 (cinco mil ochocientos setenta y ocho pesos 62/100 moneda nacional), por concepto de dicho depósito, cantidad que se entregará a favor del C. Mauro Duque Martínez, 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", que sea imputable al "ARRENDATARIO", con excepción de los daños que sean consecuencia de 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", los "ARRENDADORES" podrán 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".

Los "ARRENDADORES" se obligan 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, los "ARRENDADORES" 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 los "ARRENDADORES" otorgan su anuencia desde este momento, por si esa fuera la voluntad del "ARRENDATARIO".

En caso de incumplimiento de este contrato por parte de los "ARRENDADORES", 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.

Los "ARRENDADORES" realizará la devolución del depósito en garantía a que se refiere esta cláusula, a favor del "ARRENDATARIO" en el domicilio señalado en las declaraciones I inciso h) de este contrato.

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.

Los "ARRENDADORES" declaran y garantizan 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 los "ARRENDADORES" se obligan a sacar y mantener en paz y a salvo al "ARRENDATARIO" de cualquier reclamación o demanda que se haga a 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 los "ARRENDADORES" con 30 días naturales de anticipación a la fecha en que termine el presente contrato.

SÉPTIMA. ESTADO DEL "INMUEBLE": Los "ARRENDADORES" se obligan 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 para fines señalados en la declaración I inciso e) de este contrato.

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

NOVENA. ANUNCIO DE IDENTIFICACIÓN: Los "ARRENDADORES" facultan 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, sin necesidad de previo juicio, y sin ninguna responsabilidad para él, por casi fortuito o fuerza mayor, así como por cuestiones presupuestales que surjan durante la vigencia del presente instrumento, por así convenir a sus intereses; mediante aviso por escrito a los "ARRENDADORES" con 15 días naturales de anticipación, debiendo el "ARRENDATARIO" pagar a los "ARRENDADORES", 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 los "ARRENDADORES", 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 han cubierto los "ARRENDADORES" 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: Los "ARRENDADORES" se obligan 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 independiente de los mencionados, el "ARRENDATARIO" no será responsable del pago de los servicios contratados no especificados.

DÉCIMA TERCERA. PERMISOS PARA MEJORAS: Los "ARRENDADORES" autorizan 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" contará 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: 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 los "ARRENDADORES" no tendrá acceso al "INMUEBLE", salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables debidamente notificadas por el "ARRENDATARIO", y a tal efecto los "ARRENDADORES" 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 los

"ARRENDADORES" 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 lo recibió.

DÉCIMA SEXTA. PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN: Los "ARRENDADORES" 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. Los "ARRENDADORES" 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"
Enlace: Jorge Alejandro Rivera Villegas
Teléfono: (81)1233-1551
Correo electrónico: jrivera@ceenl.mx

"ARRENDADORES":
[REDACTED]
[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 "ARRENDADORES" 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"

[Redacted signature]

DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO
CONSEJERO PRESIDENTE

[Redacted]

[Redacted]

"ARRENDADORES"

[Redacted signature]

C. MAURO DUQUE MARTÍNEZ

[Redacted signature]

C. MICAELA VILLARREAL FERNÁNDEZ

TESTIGOS

[Redacted signature]

C. MAURO DUQUE VILLARREAL

[Redacted signature]

C.P. JORGE ALEJANDRO RIVERA
VILLEGAS

.DJ