

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, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDATARIO", POR SUS PROPIOS DERECHOS LA C. MARIA GUADALUPE GONZÁLEZ ELIZALDI, Y EN REPRESENTACIÓN DE LAS C.C. MÓNICA GABRIELA MARTÍNEZ GONZÁLEZ, CLAUDIA CAROLINA MARTÍNEZ GONZÁLEZ Y KARLA DANIELA MARTÍNEZ GONZÁLEZ; 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 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 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 de "LA COMISIÓN".
- f) Que la partida bajo la que se autoriza el presupuesto es proyecto de operación ordinaria de la Dirección de Administración, 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 77, fracción II de la Ley de Egresos del Estado de Nuevo León para el ejercicio fiscal 2021, y por así haberlo autorizado el Comité de Adquisiciones y Contratación de Servicios de la Comisión Estatal Electoral, en sesión extraordinaria de fecha 17 de febrero de 2021.
- 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 "ARRENDADORA":

- a) Que es mexicana, mayor 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, por sus propios derechos y en representación de Mónica Gabriela Martínez González, Claudia Carolina Martínez González y Karla Daniela Martínez González, acreditando el poder de representación mediante escritura pública número 16,076 de fecha 28 de enero de 2021, ante la fe de la licenciada Marcela Ibarra Campos, Notario publico Titular de la Notaría Pública número 30, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado.
- b) Que en conjunto de sus representadas son propietarias del inmueble ubicado en Avenida Morones Prieto, número 1300 poniente, Fraccionamiento Pio X, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en adelante el "INMUEBLE"; el cual cuenta con una superficie total de 1,536.65 m2 y las siguiente medidas y colindancias: 30.30 metros de frente al Norte y a la calle Moctezuma (lateral de la avenida Ignacio Morones Prieto); 43.35 metros en su lado Sur y da frente a la privada Moctezuma; 41.47 metros, en su lado oriente y Noreste y da frente a la Avenida Pio X; y 41.14 en su lado Poniente a colindar con los lotes número 8 y 3; encontrándose la manzana circundada por las siguientes calles: al Norte, Moctezuma (lateral de la avenida Morones Prieto); al Sur, privada Moctezuma; al Oriente y Noreste, avenida Pio X y al Poniente Porfirio Díaz; propiedad adquirida mediante contrato de compra-venta, según consta en la Escritura Pública número 3,793 de fecha 15 de junio de 1999, ante el Licenciado Silvestre G. Guzmán Morales, Notario Público titular de la Notaria Pública 10, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 5080, volumen 244, libro 127, sección I propiedad, Monterrey, Nuevo León, en fecha 11 de agosto de 1999.
- c) Que en fecha 01 de marzo de 2014, el señor Jesús Guillermo Martínez Arizpe falleció, lo cual consta en acta de defunción número 2998, que obra en el libro 2, foja 1449957, emitida por el C. Arturo Gerardo Garza Ríos, Oficial número 25 del Registro Civil, del municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 04 de marzo de 2014.
- d) Que cuenta con los permisos necesarios y las facultades suficientes para dar en arrendamiento el "INMUEBLE" toda vez que se encuentra en plena posesión y dominio del mismo, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que cuenta con la autorización de las personas con derecho a la herencia del señor Jesús Guillermo Martínez Arizpe.
- e) Que la C. María Guadalupe González Elizaldi se encuentra inscrita en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo la clave GOEG560726NC5.
- f) Que el "INMUEBLE" se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, según se justifica con el recibo oficial correspondiente.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Que para los efectos del presente instrumento, así como para el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones señala como domicilio ubicado en la calle [REDACTED]

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:

CLÁUSULAS

PRIMERA. CONSENTIMIENTO Y OBJETO: La "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 8 meses 11 días, de manera forzosa para la "ARRENDADORA"; iniciando a partir del día 18 de febrero de 2021, concluyendo el día 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 \$104,895.10 (ciento cuatro mil ochocientos noventa y cinco pesos 10/100 moneda nacional), mensuales, haciendo mención que por los días del 18 al 28 de febrero de 2021 se pagará como renta la cantidad de \$38,461.54 (treinta y ocho mil cuatrocientos sesenta y un pesos 54/100 moneda nacional), cantidades más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y retenciones aplicables, las cuales se pagarán mediante transferencia electrónica a la cuenta que proporcione la "ARRENDADORA", dentro de los primeros 10 días hábiles del 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 \$877,622.34 (ochocientos setenta y siete mil seiscientos veintidós pesos 34/100 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 "ARRENDADORA", a más tardar el día de firma del presente contrato, un depósito por la cantidad de \$100,000.00 (cien mil 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 "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 "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 "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".

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 días naturales siguientes al día del aviso de incumplimiento.

La "ARRENDADORA" 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 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.

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 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 "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, sin necesidad de previo juicio, y sin ninguna responsabilidad para él, por caso 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 la "ARRENDADORA" con 15 días naturales de anticipación, debiendo el "ARRENDATARIO" pagar a la "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 "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 especificados.

DÉCIMA TERCERA. PERMISOS PARA MEJORAS: La "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" 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 la "ARRENDADORA" no tendrá acceso al "INMUEBLE", salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables debidamente notificadas por el "ARRENDATARIO", y a tal efecto la "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 "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.

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"
Enlace: Jorge Alejandro Rivera Villegas
Teléfono: (81)1233-1551
Correo electrónico: jrivera@ceenl.mx

"ARRENDADORA"
María Guadalupe González Elizaldi

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 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.

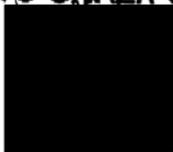
VIGÉSIMA CUARTA. NORMATIVIDAD: Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para el cumplimiento del presente Contrato, a todas y cada una de las cláusulas del mismo, así como a los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establecen el Código Civil vigente del Estado de Nuevo León 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 18 de febrero de 2021.

"ARRENDATARIO"



DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO



TESTIGOS

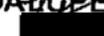
C.P. JORGE ALEJANDRO RIVERA VILLEGAS



"ARRENDADORA"



C. MARÍA GUADALUPE GONZÁLEZ ELIZALDI



C. MÓNICA GABRIELA MARTINEZ GONZÁLEZ

DJ