CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA COMISION ESTATAL ELECTORAL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", Y POR LA OTRA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA INMOBILIARIA ALKI, S.A.P.I. DE C.V., EN LO SUCESIVO "LA ARRENDADORA", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LAS SEÑORAS PATRICIA EUGENIA ALVARADO QUIROGA, MARTHA ELENA ALVARADO QUIROGA, NORMA LETICIA ALVARADO QUIROGA, DIANA LAURA ALVARADO QUIROGA Y MARIA ISABEL ALVARADO QUIROGA, (LAS PARTES, EN SU CONJUNTO, EN LO SUCESIVO REFERIDAS COMO "LAS PARTES"), AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS QUE A CONTINUACIÓN SE EXPRESAN:

D E C L A R A C I O N E S

I. DECLARA "EL ARRENDATARIO" LO SIGUIENTE:

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 de 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 en el artículo 85 de la Ley Electoral para el Estado de Nuevo León, dentro de los fines de "EL ARRENDATARIO" se encuentran los siguientes: contribuir al desarrollo de la vida democrática y al fortalecimiento del sistema de Partidos Políticos; garantizando el cumplimiento de los principios rectores del proceso electoral, contenidos en la Constitución Política del Estado; coadyuvar en la promoción y difusión de la cultura democrática, así como de los derechos y obligaciones de carácter político-electoral de los ciudadanos.

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 inscrita en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo la clave CEE961226-28A, para los efectos fiscales respectivos.

e) Que es su deseo arrendar el bien inmueble objeto del presente contrato para ser utilizado como bodega y oficina de "EL ARRENDATARIO".

f) Que la partida bajo la que se autoriza el presupuesto es la de proyecto de operación ordinaria, bajo la cuenta arrendamiento de inmuebles, 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 realiza la asignación del presente contrato es de adjudicación directa, lo anterior por encontrarse en los supuestos de los artículos 25, fracción III de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; 82, fracción XIII del Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León; y artículo 70, de la Ley de Egresos del Estado de Nuevo León para el ejercicio fiscal 2020; y por así haberlo autorizado el Comité de Adquisiciones en sesión de fecha 09 de diciembre del 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.

[redacted]

[redacted]

II. DECLARA "LA ARRENDADORA" LO SIGUIENTE:

a) Que es una sociedad legalmente constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según se acredita con la escritura pública número 6,506, de fecha 19 de diciembre de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público número 75 del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, con sede en San Pedro Garza García, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la primera cabecera distrital del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil número 136644*1, de fecha 12 de enero de 2013.

b) Que tienen las facultades suficientes para arrendar el inmueble objeto del presente instrumento, mediante carta poder otorgada por las C.C. María Isabel Alvarado Quiroga, Martha Elena Alvarado Quiroga, Diana Laura Alvarado Quiroga, Norma Leticia Alvarado Quiroga y Patricia Eugenia Alvarado Quiroga, ante la fe del C. Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público número 75 con ejercicio en San Pedro Garza García, Nuevo León, en la cual consta el poder especial para actos de administración y facultades para ser ejercicios exclusivamente para arrendar el inmueble objeto del presente instrumento, así como, en la escritura pública número 6,506, la cual se describe en el párrafo anterior.

c) Que las ciudadanas Patricia Eugenia Alvarado Quiroga, Martha Elena Alvarado Quiroga, Norma Leticia Alvarado Quiroga, Diana Laura Alvarado Quiroga y María Isabel Alvarado Quiroga, son propietarias del terreno ubicado en la avenida Francisco I. Madero Oriente, número 4066-6, en la colonia Fierro, en Monterrey, Nuevo León, México; Con una superficie total de 2,901.50 metros cuadrados; Al que le corresponde el expediente catastral número 09-107-010 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, México, y cuyo título de propiedad se contiene en la escritura pública número 5,963, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público número 75 del Primer Distrito notarial y registral en el Estado de Nuevo León, con sede en San Pedro Garza García, misma que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la primera cabecera distrital del Estado de Nuevo León, con sede en Monterrey, Nuevo León, México, bajo el Número 12, volumen 170, libro 10, sección propiedad, unidad, y en lo sucesivo se le denominara el "INMUEBLE".

d) Que la acreditación de las propietarias del "INMUEBLE" descrito en el inciso que antecede se justifica mediante escritura pública número 5963 de fecha 27 de septiembre de 2012, que contiene el contrato de donación pura y simple que celebraron como la parte donante la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado, y como la parte donataria las C.C. Patricia Eugenia Alvarado Quiroga, Martha Elena Alvarado Quiroga, Norma Leticia Alvarado Quiroga, Diana Laura Alvarado Quiroga y María Isabel Alvarado Quiroga, inscrita ante el instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 285, Libro 59, inscripción 1475 de fecha 15 de febrero de 2013.

e) Que gozan de capacidad jurídica para obligarse en términos del presente contrato, y que, por lo tanto, este mismo contrato constituye obligaciones válidas y exigibles a su cargo, sujeto a sus términos y condiciones; cuentan con todas las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar el presente contrato, y; disponen de los recursos económicos necesarios, inmediatamente disponibles, para hacer frente a sus obligaciones al amparo del presente contrato.

f) Que el "INMUEBLE" forma parte de un terreno de mayor extensión bajo las siguientes medidas y colindancias: "Fracción de terreno y mejora en el construida (sic), con el número 4062, ubicado frente a la Carretera Monterrey-Cd. Miguel Alemán, al Noreste de esta Ciudad, en los terrenos conocidos con el nombre de "Labores Nuevas", que tiene una Superficie de (sic) de 27,023.94 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: En su lado Noroeste una recta rumbo S62°07'W mide 126.86 metros y da frente a la Carretera Monterrey-Cd. Miguel Alemán, en su lado Suroeste en una recta rumbo S 11°46'E mide 220.80 metros con propiedad del señor Juan C. Martínez, en su lado Sureste forma una línea quebrada de dos tramos, el primero tiene una recta rumbo N 62°13'E y mide 62.37 metros y

el segundo en una recta rumbo N 78°10'E mide 58.17 metros, por donde colinda con la Zona Federal, y su lado Noreste en una recta rumbo N 10°51'W, mide 238.78 metros hasta cerrar el perímetro, colindando por este lado Oriente con propiedad del señor Licenciado Jesús Treviño." con expediente catastral número 09-107-010.

g) Que en relación a lo señalado por la Ley Nacional de Extinción de Dominio Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley de Extinción de Dominio para el Estado de Nuevo León, manifiesta:
   1. Que el "INMUEBLE" no son, ni han sido instrumento, objeto o producto de cualquiera de los delitos previstos en el cuarto párrafo del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
   2. Que el "INMUEBLE" no han sido utilizado o destinado a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito;
   3. Que no han tenido conocimiento que el "INMUEBLE" haya sido o esté siendo utilizado para la comisión de delitos por algún tercero; y
   4. Que el "INMUEBLE" no se encuentran intitulados a nombre de terceros y los recursos con los cuales adquirió el bien objeto de contrato fueron lícitos.

h) Que el "INMUEBLE" no presentan ningún embargo o limitación alguna de dominio; no están sujetos a ningún juicio, litigio o procedimiento legal o administrativo (pendiente) ni tampoco a acto jurídico alguno en trámite, cuyos resultados o realizaciones pudiere afectar de algún modo la posesión pacífica del "INMUEBLES"; no los han prometido en arrendamiento o comodato a ninguna persona; no se encuentran otorgados en arrendamiento o comodato alguno, y está libre de toda invasión, afectación o contingencia de carácter agraria, legal, laboral, fiscal y financiera y en tal forma es entregado a "EL ARRENDATARIO".

i) Que sobre el "INMUEBLE" no pesa ningún derecho real o personal de los que sea titular persona extraña a la propietaria, ni 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 ni en la infraestructura que lo constituye, por lo que se encuentra en buenas condiciones para su uso.

j) Que su representada se encuentra inscrita en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo la clave IAL-121219-PT3, con domicilio fiscal en Avenida Río Tamazunchale, número 205, colonia Del Valle, en el municipio de San Pedro Garza García, para los efectos fiscales respectivos.

k) Que el "INMUEBLE" se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, según se justifica con el recibo oficial correspondiente.

l) 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 Avenida Río Tamazunchale, número 205, colonia Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, C.P. 66220, y en los siguientes correos: msaucedom@santossaucedo.com; jherrera@santossaucedo.com; tesoreria@santossaucedo.com.

m) Que ni las comparecientes ni su representada tienen relación personal, familiar o de negocios con algún servidor público con la facultad de decisión respecto al presente contrato de arrendamiento, así como tampoco tiene relación directa o indirecta con algún integrante de un partido político.

n) Que es su voluntad arrendar a "EL ARRENDATARIO" el "INMUEBLE" descrito en el presente instrumento legal bajo los términos y condiciones del presente contrato.

[redacted]

[redacted]

III. DECLARAN "LAS PARTES" LO SIGUIENTE:

a) Que han negociado libremente los términos y condiciones del presente contrato, por lo que expresamente reconocen que no ha mediado dolo, mala fe, error o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectarlo de inexistencia o nulidad;
b) Que expresamente se reconocen, para todos los efectos legales a que hubiere lugar, las personalidades con las que comparecen, cada una de ellas, a la celebración y firma del presente contrato, y;
c) Que con base en las declaraciones expuestas, "LAS PARTES" convienen en otorgar el presente contrato conforme a las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. CONSENTIMIENTO Y OBJETO.- Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, en este acto: "LA ARRENDADORA" otorga en arrendamiento el "INMUEBLE" descrito en este contrato en el inciso c) de la declaración II, a "EL ARRENDATARIO"; mismo que recibe en tal concepto para el objeto y fines señalados en el inciso e) de la declaración I, del presente instrumento, el cual reúne todas las condiciones de higiene y salubridad correspondientes.

SEGUNDA. POSESIÓN DEL "INMUEBLE".- La firma del presente contrato constituye formal recibo de la entrega a "EL ARRENDATARIO" del "INMUEBLE" y de su reconocimiento del estado en que se encuentra conforme a la Cláusula anterior.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar a "LA ARRENDADORA" dicha posesión al momento en que se genere cualquier causa de terminación de este contrato, en la inteligencia de que la sola posesión del mismo será causa de pago de las prestaciones económicas aquí contraídas, independientemente de que se mantenga con motivo de la vigencia de este contrato, o después de su terminación u origen de las causas de terminación y/o de rescisión.

TERCERA. VIGENCIA.- "LAS PARTES" expresamente convienen que la duración del presente contrato será por un período de 12 meses, el cual dará inicio el día 01 de enero de 2021, para concluir el día 31 de diciembre de la misma anualidad.

CUARTA. PENSIÓN RENTARIA.- La renta estipulada por el uso del "INMUEBLE" durante la vigencia de este instrumento será por la cantidad de $111,292.82 (ciento once mil doscientos noventa y dos pesos 82/100 moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado, de forma mensual y anticipadamente, dentro de los 15 días calendario siguientes a la fecha que "EL ARRENDATARIO" reciba de "LA ARRENDADORA", la factura o recibo con los requisitos fiscales correspondientes; debiendo realizar cada uno de los pagos a la cuenta bancaria que proporcione "LA ARRENDADORA", la cual estará obligada a entregar a "EL ARRENDATARIO", por cada pago de renta efectuado, recibo / factura que deberá de cumplir con todos y cada uno de los requisitos fiscales correspondientes.

El importe mensual de la renta indicado en el párrafo que antecede de esta cláusula será ajustado en forma automática y sin necesidad de celebrar convenio alguno, en su caso, anualmente, a partir del día 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de entrega del "INMUEBLE" a "LA ARRENDADORA", tomando como base el porcentaje del incremento que sufriere el Índice General de Precios al Consumidor (que de tiempo en tiempo fuere dado a conocer por el Banco de México), respecto de los 12 meses calendario inmediatos anteriores, multiplicado por el factor del 1.0.

Toda mensualidad de renta será pagada íntegramente, aun cuando "EL ARRENDATARIO" ocupe el "INMUEBLE" parte del mes, excepto en los casos en que la no ocupación sea debida a reparaciones derivadas de vicios ocultos y/o estructurales que, en su caso, se presentaren en el propio "INMUEBLE".

En el supuesto caso de que "EL ARRENDATARIO" no entregare el "INMUEBLE" a "LA ARRENDADORA" a más tardar en la fecha de terminación y/o de rescisión de este contrato, "LAS PARTES" convienen expresamente en que "EL ARRENDATARIO" estará obligado a pagar a "LA ARRENDADORA" hasta la fecha de entrega del "INMUEBLE", la cantidad mensual que estuviere vigente al amparo del presente contrato.

"LA ARRENDADORA" podrá, cuando existiere mora en el pago de las rentas, recibir las rentas en fechas distintas a las establecidas en esta Cláusula y admitir abonos a cuenta de la misma, sin que por ellos se estime que haya habido novación, espera, quita o modificación en los plazos para efectuar el pago.

La cantidad total por concepto de renta del "INMUEBLE" correspondiente a los 12 meses es de $1,335,513.84 (un millón trescientos treinta y cinco mil quinientos trece pesos 84/100 moneda nacional), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, el recibo correspondiente a cada mes será el único medio para justificar el pago de las mensualidades entregadas.

QUINTA. DEPÓSITO EN GARANTÍA. "LAS PARTES" acuerdan que derivado del contrato de arrendamiento celebrado el día 01 de enero de 2017, "EL ARRENDATARIO" entregó a "LA ARRENDADORA" por concepto de depósito la cantidad de $96,883.56 (noventa y seis mil ochocientos ochenta y tres pesos 56/100 moneda nacional), el cual seguirá conservando para garantizar las obligaciones de "EL ARRENDATARIO".

En caso de existir adeudos por renta, por recibos pendientes de pago de los servicios públicos o por daños al "INMUEBLE" imputables a "El ARRENDATARIO", "LA ARRENDADORA" podrá disponer todo o parte del depósito para liquidar los adeudos pendientes, entregando a "EL 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, a "EL ARRENDATARIO" dentro de los 10 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 a "EL 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 de "EL 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 a "EL ARRENDATARIO" el importe total del depósito dentro de los 10 días naturales siguientes al día del aviso de incumplimiento.

SEXTA. NUEVAS EDIFICACIONES Y MEJORAS A EL "INMUEBLE".- "EL ARRENDATARIO" podrá llevar a cabo edificaciones y mejoras al "INMUEBLE" sólo con la previa autorización otorgada por escrito por parte de "LA ARRENDADORA", en el entendido de que las edificaciones y mejoras efectuadas por "EL ARRENDATARIO" quedarían, en su caso, en favor de "LA ARRENDADORA".

SÉPTIMA. USO Y DESTINO.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a destinar el "INMUEBLE" de la siguiente forma:

1. Sólo podrá utilizar el "INMUEBLE" única y exclusivamente para la manufactura, procesos de ensamble, almacenaje de productos (bodega) y/u oficinas de "EL ARRENDATARIO";

2. No podrá destinar el "INMUEBLE" a otro propósito, distinto del indicado en el punto 1 de la presente cláusula, sin el previo consentimiento otorgado por escrito por parte de "LA ARRENDADORA", y;

3. Sólo podrá autorizar el uso de el "INMUEBLE" (sin que en caso alguno se considere como arrendamiento) a aquellas personas físicas que trabajaren con y/o prestaren sus servicios a "EL ARRENDATARIO".

"LA ARRENDADORA" declaran y garantizan a "EL 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 obligan a sacar y mantener en paz y a salvo a "EL 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 a "EL ARRENDATARIO" por dichos conceptos.

OCTAVA. MATERIA AMBIENTAL.- "LA ARRENDADORA" expresamente conviene en no haber utilizado dentro del "INMUEBLE" y/o realizado ningún acto, por virtud del cual el "INMUEBLE" haya sido afectado o contaminado con sustancias peligrosas o residuos peligrosos u otras sustancias que con el simple paso del tiempo puedan ser sustancias peligrosas o residuos peligrosos, conforme a las leyes y reglamentos en materia ambiental aplicables, en el entendido de que:

1. "LA ARRENDADORA" será responsable de toda afectación o contaminación efectuada a el "INMUEBLE" en los términos de esta cláusula previo a la firma del presente contrato, en el entendido de que "EL ARRENDATARIO" no tendrá a su cargo en forma alguna, ni responsabilidades de carácter civil, fiscal, penal o de cualquiera otra índole, y;

2. Si se impusiere(n) a "EL ARRENDATARIO" multa(s) y/o sanción(ones) administrativa(s) por la afectación o contaminación efectuada a el "INMUEBLE" previo a la fecha de firma del presente contrato, "LA ARRENDADORA" estará obligada a pagar / reembolsar a "EL ARRENDATARIO", en forma inmediata, la(s) correspondiente(s) multa(s) y/o sanciones.

NOVENA. 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" quisiere seguir arrendando el "INMUEBLE" por un plazo mayor al señalado, deberá notificar a "LA ARRENDADORA" con 30 días naturales de anticipación a la fecha en que termine el presente contrato.

DÉCIMA. ESTADO DEL "INMUEBLE".- "LA ARRENDADORA" se obliga por virtud del presente instrumento y en términos del artículo 2306 fracción II del Código Civil vigente en el Estado, a realizar las reparaciones necesarias para conservar el "INMUEBLE" en las condiciones en que se encuentra actualmente y que son las que permiten utilizarlo como bodega. "El ARRENDATARIO" se compromete a dar aviso a "LA ARRENDADORA" de toda

situación que afecte o pueda afectar al "INMUEBLE" o a los derechos de "LA ARRENDADORA", para que ésta ocurra a la prevención del daño o en su caso, a la reparación. Por otro lado, al término de la vigencia del contrato "EL ARRENDATARIO" deberá desocupar el "INMUEBLE", el cual deberá dejar en el estado en que le fue entregado, salvo el desgaste por el uso normal y paso del tiempo, contando con un período de gracia de 30 días posteriores para retirar las mejoras y adecuaciones que hubiere realizado en el "INMUEBLE".

"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.

DÉCIMA PRIMERA. MANTENIMIENTO.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a mantener el "INMUEBLE" en buenas condiciones de uso y de higiene y a efectuar por su cuenta aquellas(os) reparaciones y/o mantenimientos que fueren necesarias(os) por el deterioro del uso de el "INMUEBLE".

No obstante lo pactado en el párrafo que antecede de esta cláusula, "LA ARRENDADORA" será la responsable de reparar el "INMUEBLE" con motivo de los vicios ocultos y/o estructurales que, en su caso, se presentaren en el "INMUEBLE".

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.- Ambas partes acuerdan "EL ARRENDATARIO" podrá dar por terminado anticipadamente este contrato, sin necesidad de previo juicio, y sin ninguna responsabilidad para ella, 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, previo aviso de 15 días naturales de anticipación; debiendo "EL ARRENDATARIO", pagar lo proporcional por el total de días que se arrendó el "INMUEBLE y que estuvieren pendientes de pago.

DÉCIMA TERCERA. PENA CONVENCIONAL.- En caso de incumplimiento a cualesquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, por parte de "LA ARRENDADORA", se harán acreedores a una Pena Convencional que "LAS PARTES" estipulan equivalente al monto de 2 meses de renta y deberá devolver de inmediato la cantidad entregada en Depósito. Si transcurridos 10 días naturales posteriores al aviso de incumplimiento no ha cubierto "LA ARRENDADORA" las mencionadas cantidades, se generarán intereses moratorios legales, sobre saldos insolutos.

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

DÉCIMA QUINTA. SERVICIOS.- Serán por cuenta exclusiva y a cargo de "EL ARRENDATARIO": El Servicio de Agua y Drenaje y Servicio de Energía Eléctrica, y en su caso, el servicio de comunicación telefónica que se llegare a contratar por "EL ARRENDATARIO" para el domicilio del "INMUEBLE".

[redacted]

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar puntualmente cualquier cantidad que se causare por el consumo y/o uso de los servicios citados en el párrafo que antecede de esta cláusula, en el entendido de que "EL ARRENDATARIO" también estará obligada a pagar / reembolsar a "LA ARRENDADORA", en forma inmediata, la(s) correspondiente(s) cantidad(es) que no hubiere(n) sido pagada(s) por "EL ARRENDATARIO", con motivo de los citados servicios, desde la fecha de celebración del presente contrato y hasta la fecha en que "EL ARRENDATARIO" devolviere a "LA ARRENDADORA" el "INMUEBLE".

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

DÉCIMA SÉPTIMA. 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, salvo el desgaste por el uso normal y paso del tiempo.

DÉCIMA OCTAVA. RENUNCIA DE DERECHOS.- Se conviene entre "LAS PARTES" que al terminar este contrato en cualquier tiempo, o por no haberse prorrogado el mismo, o bien por haber concluido la(s) prórroga(s), se entiende que "EL ARRENDATARIO" renuncia desde este acto a cualquier derecho sobre nueva(s) prórroga(s) o renovación(ones) de contrato a que se refieren los artículos 2379 y 2381 del Código Civil para el Estado de Nuevo León (en lo sucesivo el "Código Civil"). En igual forma "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente a los derechos de preferencia y del tanto a que se refiere el Artículo 2341 del "Código Civil".

DÉCIMA NOVENA. PERIODO DE CURA.- "LAS PARTES" expresamente convienen en que para efectos del presente contrato "LA ARRENDADORA" concede a "EL ARRENDATARIO" un periodo de cura de 3 meses durante el cual "EL ARRENDATARIO" se obliga a subsanar el(los) incumplimiento(s) al presente contrato, mismo periodo de cura que dará inicio en la fecha que "LA ARRENDADORA" avise y/o comunique y/o notifique por conducto de fedatario público a "EL ARRENDATARIO" cualquier incumplimiento(s).

VIGÉSIMA. VARIOS.- "LAS PARTES" expresamente convienen en lo siguiente:

1.- Que en los pactos establecidos en este contrato no existen, en forma alguna, causas de invalidez, nulidad o rescisión;

2.- Que en el supuesto de que cualquiera de las fechas señaladas para dar cumplimiento con las obligaciones asumidas en este contrato coincidiere con un día inhábil, sería caso en el cual, la respectiva obligación deberá de ser cumplida el día hábil inmediato posterior;

3.- Que todos los gastos, honorarios, impuestos y derechos que se llegaren a causar con motivo de la celebración y/o ejecución del presente contrato sean a cargo exclusivo de "EL ARRENDATARIO", en el entendido de que serán a cargo exclusivo de "LA ARRENDADORA":

3.1.- El impuesto predial así como cualquier otro impuesto y/o derecho (federal, estatal o municipal, en México) que, en su caso, fuere a cargo del y/o atribuible a el "INMUEBLE", y;

[redacted]

3.2.- El Impuesto Sobre la Renta (en México) que, en su caso, se llegare a generar con motivo de los ingresos derivados del presente contrato;

4.- Que "EL ARRENDATARIO" no podrá ceder, gravar o transferir (en forma total o parcial) los derechos, obligaciones y beneficios que le derivan (en) del presente contrato, sin el (la) previo(a) consentimiento u autorización otorgado(a) por escrito por parte de "LA ARRENDADORA".

5.- Que ninguna modificación o renuncia a derecho alguno derivado de este contrato y ningún consentimiento a divergencia alguna por parte de "LA ARRENDADORA" a "EL ARRENDATARIO" de las obligaciones que le derivan del presente contrato, tendrá efecto a menos que conste por escrito y esté suscrito por "LA ARRENDADORA" y "EL ARRENDATARIO" y en ese caso, dicha modificación, consentimiento o renuncia, solo tendrá efectos en relación con el propósito para el cual haya sido otorgada;

6.- Que ninguna omisión o demora por parte de "LA ARRENDADORA" en el ejercicio de cualquiera de sus derechos, facultades o acciones conforme a este contrato se podrá considerar como renuncia a los(as) mismos(as), ni podrá cualquier ejercicio singular o parcial de cualquiera de dichos(as) derechos, facultades o acciones, impedir cualquier otro o ulterior ejercicio de los(as) mismos(as) o el ejercicio de cualquier otro(a) derecho, facultad o acción, en el entendido de que los(as) derechos y acciones previstos(as) en este contrato son acumulativos y no excluyentes de derecho o acción alguno(a) previsto(a) por la ley;

7.- Que este contrato sólo podrá ser modificado mediante convenio por escrito celebrado entre "LAS PARTES";

8.- Que de conformidad con los Artículos 2306, fracciones III y IV y 2308 del Código Civil, "LAS PARTES" reconocen y acuerdan que "LA ARRENDADORA" no tendrá acceso al "INMUEBLE", salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables que derivaren de vicios ocultos y/o estructurales que, en su caso, se presentaren en el "INMUEBLE" y que fueren debidamente notificadas por escrito por "EL ARRENDATARIO" a "LA ARRENDADORA" y, a tal efecto, "LA ARRENDADORA" no estará en posibilidad de inspeccionar los actos o actividades que se lleven a cabo en el "INMUEBLE"; y

9.- "EL ARRENDATARIO" será el único responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro del "INMUEBLE" y por lo tanto se obliga a sacar en paz y a salvo a "LA ARRENDADORA" y, en su caso, a restituir a "LA ARRENDADORA" de todas las consecuencias que el incumplimiento de lo previsto en este punto 10 de la presente cláusula pudiera causarle.

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

	"EL ARRENDATARIO"	"LA ARRENDADORA"
Enlace:	Jorge Alejandro Rivera Villegas	Mario Saucedo Montemayor

[redacted]

Teléfono: (81)1233-1551
Correo electrónico: jrivera@ceenl.mx

[redacted]

VIGÉSIMA SEGUNDA. INTEGRIDAD.- 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 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 las partes para que surta efectos legales.

VIGÉSIMA TERCERA. LEGISLACIÓN Y COMPETENCIA.- Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para el cumplimiento del presente contrato, a todas y cada una de las cláusulas del mismo y para todo lo no previsto, a lo que sobre el particular establece el Código Civil para el Estado de Nuevo León y a la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a los Tribunales competentes de la ciudad de Monterrey, Nuevo León; renunciando al fuero que por razón de domicilio presente o futuro o cualquier otra causa pudiere corresponderles.

Enteradas "LAS PARTES" del contenido y alcance legal de todas y cada una de las cláusulas de este contrato, lo firman de conformidad por duplicado y ante los testigos que suscriben al calce, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León el 31 de diciembre de 2020.

"EL ARRENDATARIO"
COMISIÓN ESTATAL ELECTORAL

[redacted]

DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO

"LA ARRENDADORA"
INMOBILIARIA ALKI, S.A.P.I. DE C.V.

[redacted]

C. PATRICIA EUGENIA ALVARADO QUIROGA

[redacted]

C. MARTHA ELENA ALVARADO QUIROGA

[redacted]

C. NORMA LETICIA ALVARADO QUIROGA

[redacted]

C. DIANA LAURA ALVARADO QUIROGA

[redacted]

C. MARIA ISABEL ALVARADO QUIROGA

[redacted]

TESTIGOS

[redacted]

C.P. JORGE ALEJANDRO RIVERA VILLEGAS

[redacted]

LIC. MARIO SAUCEDO MONTEMAYOR

[redacted]