

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA COMISIÓN ESTATAL ELECTORAL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA ARRENDATARIA", Y POR LA OTRA PARTE, EL C. FRANCISCO JAVIER VALDÉS DOMÍNGUEZ; A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR", LOS CUALES SE OBLIGAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

#### DECLARACIONES:

##### I. DECLARA "LA ARRENDATARIA":

- 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-treinta de septiembre del año 2014-dos mil catorce; 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 ARRENDATARIA" 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 CEE96122628A, para los efectos fiscales respectivos.
- e) Que "LA ARRENDATARIA" requiere arrendar el inmueble objeto del presente contrato para ser utilizado como estacionamiento para vehículos.
- f) Que la partida bajo la que se autoriza el presupuesto es operación ordinaria de la Dirección de Administración, bajo la cuenta de arrendamiento de edificios y locales, 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 contratación es de adjudicación directa, de conformidad con 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 5, fracción I de la ley de Egresos del Estado de Nuevo León para el año 2016-dos mil dieciséis.
- h) Que tiene su domicilio para todos los efectos legales a que haya lugar, en Avenida Francisco I. Madero número 1420 Poniente, zona Centro, de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Código Postal 64000.

##### II. DECLARA "EL ARRENDADOR":

- a) Ser mexicano, mayor de edad, estar al corriente de sus obligaciones fiscales y ser una persona física en pleno ejercicio de sus derechos civiles.
- b) Que acredita ser propietario del inmueble objeto del presente arrendamiento con el contrato de compra venta de inmueble urbano que obra en la escritura pública número 9,798-nueve mil



setecientos noventa y ocho, de fecha 06-seis de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en Monterrey; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 8360-ocho mil trescientos sesenta, volumen 294-doscientos noventa y cuatro, libro 335-trescientos treinta y cinco, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.

- c) Que tiene plena posesión y dominio del inmueble que se describe a continuación:
- Casa marcada con el número 825-ochocientos veinticinco, de la calle Corona Norte de esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, y terreno en que se encuentra construida, el cual tiene una superficie total de 84.48 m2-ochenta y cuatro metros cuadrados cuarenta y ocho decímetros de metro cuadrado y las siguientes medidas y colindancias (8.00) ocho metros de frente al Oriente y a la calle Corona; (8.00) ocho metros en su lado Poniente por donde colinda con propiedad del señor Refugio Peña R.; (10.56) diez metros cincuenta y seis centímetros, en su lado Norte por donde colinda con propiedad del señor Refugio Peña R. El inmueble se localiza en la manzana circundada por las calles de Arteaga al Norte, Carlos Salazar al Sur; Vallarta al Oriente y Corona al Poniente, con número de expediente catastral 03-044-020.

En lo sucesivo se le denominará "EL INMUEBLE".

- d) Que cuenta con las facultades necesarias y suficientes para dar en arrendamiento por si sólo "EL INMUEBLE".
- e) Que se encuentra inscrito en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo la clave VADF430912J50, para los efectos fiscales respectivos.
- f) Que "EL INMUEBLE" se encuentra al corriente con los pagos de los impuestos correspondientes al presente año fiscal.
- g) Que sobre "EL INMUEBLE" no pesa ningún derecho real o personal de los que sea titular persona extraña a "EL ARRENDADOR", ni que limite el uso del mismo para el desarrollo de sus fines. Así mismo, declara 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 es su voluntad arrendar a "LA ARRENDATARIA" "EL INMUEBLE" descrito en el presente instrumento legal bajo los términos y condiciones del presente contrato.
- i) Que no tiene relación personal, familiar o de negocios con algún servidor público con facultad de decisión respecto al presente contrato de servicios, así como tampoco tiene relación directa o indirecta con algún integrante de un partido político.
- j) Que señala como domicilio para efecto de oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en [REDACTED]

### III. DECLARAN AMBAS 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.-** "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento "EL INMUEBLE" con sus construcciones a "LA ARRENDATARIA", quien lo recibe en tal concepto para el objeto y fines señalados en las declaraciones del presente instrumento.

**SEGUNDA. VIGENCIA.-** Ambas partes manifiestan que la vigencia del presente arrendamiento comenzará a partir del día 01-uno de enero del año 2017-dos mil diecisiete, concluyendo el día 31-treinta y uno de diciembre de la misma anualidad.



**TERCERA. PENSIÓN RENTARIA.-** Por concepto de renta de "EL INMUEBLE", "LA ARRENDATARIA" pagará a "EL ARRENDADOR" la cantidad total de \$31,746.36 (treinta y un mil setecientos cuarenta y seis pesos 36/100 moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), la cual se pagará en 12-doce mensualidades por la cantidad de \$2,645.53 (dos mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 53/100 moneda nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y menos las retenciones correspondientes, cada una, mediante transferencia bancaria, previa emisión de la factura que deberá cumplir con los requisitos fiscales correspondientes. El recibo correspondiente a cada mes será el único medio para justificar el pago de las mensualidades entregadas.

Por su parte "LA ARRENDATARIA" se obliga a entregar el documento de la retención del Impuesto Sobre la Renta (ISR).

**CUARTA. USO Y DESTINO.-** "LA ARRENDATARIA" se obliga a destinar "EL INMUEBLE" para estacionamiento para vehículos. Por su parte, "EL ARRENDADOR" declara y garantiza a "LA ARRENDATARIA" que "EL INMUEBLE" cuenta con todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la realización del objeto y fines señalados anteriormente, por lo que "EL ARRENDADOR" se obliga a sacar y mantener en paz y a salvo a "LA ARRENDATARIA" de cualquier reclamación o demanda que se haga con motivo de irregularidades en las licencias, permisos y autorizaciones, así como a indemnizar y responder de los daños y perjuicios y de los gastos que causen a "LA ARRENDATARIA" por dichos conceptos.

**QUINTA. DERECHO DE PRORROGA.-** Una vez terminada la vigencia del presente contrato "LA ARRENDATARIA" tendrá derecho de prorrogar bajo los mismos términos y condiciones del referido contrato.

**SEXTA. ESTADO DE "EL INMUEBLE".-** "EL ARRENDADOR" 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 estacionamiento de vehículos, salvo que estas reparaciones no sean por causas imputables a "LA ARRENDATARIA".

Por su parte, "LA ARRENDATARIA" se compromete a dar aviso al "ARRENDADOR" de toda situación que afecte o pueda afectar a "EL INMUEBLE" o a los derechos de "EL ARRENDADOR", para que éste ocurra a la prevención del daño o en su caso, a la reparación.

Por otro lado, al término de la vigencia del presente contrato "LA ARRENDATARIA" deberá desocupar "EL INMUEBLE", el cual deberá dejar en el estado en el que fue entregado, salvo el desgaste por el uso normal y paso del tiempo; a la vez, retirará las mejoras y cualquier tipo de adecuaciones que "LA ARRENDATARIA" hubiere realizado sobre "EL INMUEBLE".

**SÉPTIMA. REPARACIONES.-** "LA ARRENDATARIA" 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 "EL INMUEBLE" en el estado en que se encuentra actualmente.

**OCTAVA. PERMISOS PARA MEJORAS.-** "EL ARRENDADOR" autoriza desde este momento de manera expresa a "LA ARRENDATARIA" a realizar cualesquier mejora material que estime necesaria a "EL INMUEBLE", para la consecución del objeto para el cual fue arrendado.

**NOVENA. RETRIBUCIÓN DE LAS MEJORAS REALIZADAS A "EL INMUEBLE".-** Acuerdan las partes que el costo de las mejoras a "EL INMUEBLE" a las que hace mención la cláusula octava serán cubiertas por "LA ARRENDATARIA".

**DÉCIMA. ANUNCIO DE IDENTIFICACIÓN.-** "EL ARRENDADOR" faculta en este acto a "LA ARRENDATARIA" el derecho de colocar uno o varios anuncios publicitarios en el interior y exterior de "EL INMUEBLE", siendo responsabilidad de "LA ARRENDATARIA" los permisos, gastos e



impuestos que esto demande. "LA ARRENDATARIA" se obliga a retirar los anuncios publicitarios que fueron colocados en "EL INMUEBLE" al término de la vigencia de este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** Ambas partes acuerdan que cualquiera de las partes podrá dar por terminado el presente contrato unilateralmente, mediante aviso por escrito con 10-diez días naturales de anticipación, sin responsabilidad económica para ninguna de las partes y sin necesidad de declaración judicial.

**DÉCIMA SEGUNDA. PENA CONVENCIONAL.-** En caso de incumplimiento del presente contrato por cualquiera de las partes, la parte que incumplía queda obligada a indemnizar a la otra parte por la cantidad equivalente al 20-veinte por ciento del monto total del presente contrato, debiendo liquidar la parte que incumple dentro de los 10-diez días naturales siguientes al aviso de rescisión del contrato.

**DÉCIMA TERCERA. PAGO DE SERVICIOS.-** Manifiesta "EL ARRENDADOR" que "EL INMUEBLE" cuenta con los servicios de agua y drenaje y luz, siendo responsabilidad de "LA ARRENDATARIA" cubrir dichos servicios durante la vigencia de este contrato; en caso de que "EL INMUEBLE" reciba algún otro servicio público o privado aparte de los mencionados y que sea contratado por "LA ARRENDATARIA", también será ésta la responsable del pago de los servicios contratados no mencionados.

**DÉCIMA CUARTA. SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE DERECHOS.-** Queda expresamente establecido que "LA ARRENDATARIA" no podrá ceder, subarrendar o de cualquier forma transmitir el uso y goce de "EL INMUEBLE". Por otra parte, "EL ARRENDADOR" no podrá ceder los derechos y obligaciones del presente contrato a terceros sin el consentimiento previo y por escrito otorgado por "LA ARRENDATARIA".

**DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES.-** "LA ARRENDATARIA" por su libre voluntad y por disposición de los artículos 2309 y 2313 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, queda obligada desde ahora a informar a "EL ARRENDADOR" 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 SEXTA. DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE".-** Como consecuencia de que "LA ARRENDATARIA" 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 SÉPTIMA. 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:

	"LA ARRENDATARIA"	"EL ARRENDADOR"
Enlace:	Javier Omar Pedraza Rodríguez	Cecilia Cruz de la Cruz
Teléfono:	[REDACTED]	[REDACTED]
Correo electrónico:	[REDACTED]	[REDACTED]

Así mismo, ambas partes acuerdan que el lugar del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que emanen del presente acto jurídico será el de "LA ARRENDATARIA".



**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 para que surta efectos legales.

**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.

**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. 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 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 a 30-treinta de diciembre de 2016-dos mil dieciséis.

"ARRENDATARIA"

DR. MARIO ALBERTO GARZA CASTILLO

"ARRENDADOR"

C. FRANCISCO JAVIER VALDÉS DOMÍNGUEZ

TESTIGOS

DJ