

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ “EL INSTITUTO” REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. CARLOS RUBÉN EGUIARTE MERELES EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO EJECUTIVO Y POR LA OTRA LOS CC. DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ, JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ ASÍ COMO LA SOCIEDAD MERCANTIL “CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA”, S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL C. HÉCTOR MUÑOZ HERNÁNDEZ, QUIENES SON PROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, CONSTITUIDO BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, DENOMINADO “CONJUNTO SANTIAGO” A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ “LOS ARRENDADORES”,

El presente acuerdo de voluntades se celebra al tenor de los siguientes:

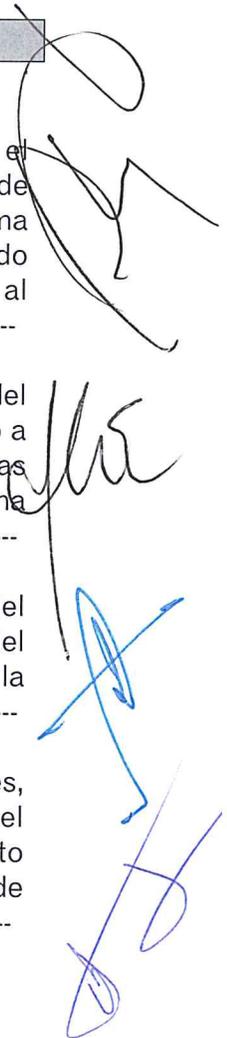
A N T E C E D E N T E S

1.1. Que mediante oficio número SE/173/17 de fecha 23 de enero del año en curso, el Secretario Ejecutivo remitió al Consejo General del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, por conducto del Consejero Presidente, la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2017, de acuerdo al presupuesto asignado por la Legislatura del Estado y solicita autorización para ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio fiscal dos mil diecisiete.-----

1.2.- Que en sesión ordinaria de fecha 30 de enero de 2017, el Consejo General del Instituto Electoral de Querétaro aprobó el Acuerdo que autoriza al Secretario Ejecutivo a ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio fiscal 2017, asignadas por la Legislatura del Estado, de conformidad con la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2017.-----

1.3. En cumplimiento a lo anterior, el Secretario Ejecutivo solicitó a la Presidenta del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamiento y Contratación de Servicios del Instituto procediera al desahogo de los procedimientos que se requieran para la ejecución de los proyectos contenidos en el Programa Operativo Anual 2017. -----

1.4. Que en sesión celebrada el 07 de febrero del 2017, El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto, aprobó el dictamen por el que se autoriza la adjudicación directa del contrato de arrendamiento del inmueble que ocupan las oficinas centrales del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, durante el ejercicio presupuestal 2017. -----



DECLARACIONES

I.- "El Instituto" declara:

I.1. Que es un organismo público, autónomo, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios, encargado de organizar, desarrollar y vigilar los procesos electorales en el Estado, según lo señalan los artículos 32 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 55 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.-----

I.2. Que acorde a lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley Electoral local, tiene entre otros fines: Contribuir al desarrollo de la vida democrática de los ciudadanos residentes en el Estado; preservar el fortalecimiento del régimen de partidos políticos y la participación electoral de los candidatos independientes; garantizar y difundir a los ciudadanos residentes en el Estado, el ejercicio de los derechos políticos-electorales y la vigilancia en el cumplimiento de sus obligaciones; velar por la autenticidad y efectividad del sufragio y promover el fortalecimiento de la cultura política y democrática de la sociedad queretana, a través de la educación cívica.-----

I.3. Que en el desempeño diario de sus actividades, éste órgano electoral requiere ejecutar diversos actos jurídicos mediante los cuales se allega de los bienes y servicios que son necesarios para el cumplimiento de la función pública que tiene encomendada y del Programa Operativo Anual 2017. -----

I.4. Que conforme al numeral 67, fracciones XVIII y XXIV de la Ley Electoral del Estado de Querétaro corresponde al Secretario Ejecutivo proveer a los órganos de "El Instituto" de los elementos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, así como ejercer las partidas presupuestales que le asigne el Decreto de Presupuesto de Egresos del Estado de Querétaro. -----

I.5. Que el artículo 58 de la multicitada Ley Electoral, señala que el órgano electoral local, debe tener su domicilio en la capital del Estado y ejercerá sus funciones en todo el territorio, por lo que requiere la suscripción del presente contrato de arrendamiento a fin de contar con un inmueble que le permita cumplir la función pública que tiene encomendada. -----

I.6. Que la celebración de los actos de referencia, debe ceñirse a lo dispuesto por la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado y demás disposiciones legales vigentes y aplicables.-----

I.7. Que derivado de la anterior celebración de contratos continuos y sucesivos, a la fecha de firma del presente instrumento legal, "El Instituto" tiene la posesión real, material y jurídica del bien objeto del mismo. -----

I.8. Que el presente contrato habrá de ejecutarse con fondos públicos, provenientes del a partida presupuestal 53220, relativa a "Arrendamiento de Edificios".

I.9. Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 65, fracción VIII de la Ley Electoral del Estado y acorde a la sesión extraordinaria de fecha 14 de enero de 2016, el Lic. Carlos Rubén Eguiarte Mereles fue ratificado como Secretario Ejecutivo, ostentando por tanto la representación y facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, conforme lo previsto en el numeral 67, fracción XIV de la misma ley comicial.

I.10. Que su clave del Registro Federal de Contribuyentes es IEQ-940228-TJ3 y que su domicilio fiscal es el ubicado en las Torres número 102, Residencial Galindas, C.P. 76177, en esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., mismo que señala para los fines y efectos legales a que haya lugar.-----

I.11. Que requiere y es su intención arrendar el bien inmueble que es objeto del contrato.-----

II.- "Los Arrendadores declaran:

II.1. Que son legítimos propietarios del inmueble objeto del contrato, que se encuentra constituido bajo el régimen de propiedad en condominio vertical denominado "Conjunto Santiago", compuesto de doce áreas privativas destinadas a locales comerciales y cuya superficie total es de 3,573.15 M², el cual está ubicado en Avenida Las Torres número 102, Residencial Galindas en esta ciudad de Santiago de Querétaro, C.P. 76177, según se desprende del testimonio de la escritura pública número 1 de fecha diecisiete de enero del 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 7 de esta ciudad, documento legal del cual se infiere que las unidades privativas que integran el Condominio "Conjunto Santiago" se encuentran aplicadas de la siguiente manera: -----

PROPIETARIO	ÁREAS PRIVADAS: LOCALES	INDIVISO	ÁREA INDIVISA M ²
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	1	10.123260%	365.72
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	2	10.123260%	365.72
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA SA DE CV	3	10.123260%	365.72
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA SA DE CV	4	10.123260%	365.72
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	5	10.123260%	365.72
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	6	10.123260%	365.72
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	7	6.543407%	229.81

PROPIETARIO	ÁREAS PRIVADAS: LOCALES	INDIVISO	ÁREA INDIVISA M ²
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	8	6.543407%	229.81
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA SA DE CV	9	6.543407%	229.81
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA SA DE CV	10	6.543407%	229.81
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	11	6.543407%	229.81
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	12	6.543407%	229.81
		100%	3,573.15

II.2. Que es su voluntad ceder a **"El Instituto"** en arrendamiento las áreas privadas o locales con número del 7 al 12 de la tabla anterior, con su respectivo indiviso, más el espacio de estacionamiento.-----

II.3. Que "Construcción Administración Asesoría" S. A. de C.V. es una sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, tal y como se desprende de la escritura pública número de fecha 15 de febrero de 1986, pasada ante la fe del Notario Público Adscrito número 23 de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo la Partida 138, Libro LXXVIII, Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad. -----

II.4. Que de la escritura pública número de fecha 31 de enero de 2001, otorgada ante la fe del Notario número 28 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el folio mercantil No. de fecha 14 de febrero de 2001, en relación con la indicada en el punto inmediato que antecede, se desprende que el C. Héctor Muñoz Hernández es apoderado de la sociedad de referencia, con Poder General para pleitos y cobranzas, Actos de administración y de Dominio. -----

II.5 Que de acuerdo al contenido de la Cláusula Sexta, Capítulo I "De la Constitución del Régimen en Condominio" del instrumento legal precisado en la declaración II.1, se desprende que el Ingeniero Héctor Muñoz Hernández tiene el Cargo de Administrador del Condominio, por lo que con fundamento en los artículos 204, 205 y 206 del Código Urbano del Estado de Querétaro, cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente contrato.-----

II.6. Que para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades, señalan como domicilio el ubicado en -----

II.7. Que se encuentran debidamente inscritos ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con las siguientes claves de Registro Federal de Contribuyentes: -----

- a) C. Donino Ángel Martínez Díez: _____
b) C. Justo Antonio Vázquez Bermúdez: _____ y _____
c) Construcción Administración Asesoría S.A. de C.V.: _____

II.8. Que es su voluntad libre y ausente de todo vicio, conceder la posesión derivada del inmueble referido en la declaración número II.1., lo anterior en los términos y condiciones que se describen en el presente instrumento.-----

II.9. Que conocen el contenido y los requisitos que establecen el Código Civil del Estado de Querétaro y, en su caso, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro; la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como las demás normas que regulan el contrato de arrendamiento.-----

III.- “De las Partes”:

III.1. Que es su voluntad celebrar el presente contrato, por lo que manifiestan bajo protesta de decir verdad, que cuentan con todas las facultades necesarias, las cuales a la fecha no les han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna, razón por la que sujetan sus derechos y obligaciones al tenor de las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA. “Objeto del contrato”:

“**Los Arrendadores**” dan en arrendamiento, y por tanto concede a “**El Instituto**” el uso y goce temporal de las áreas indicadas e la declaración II.2 pertenecientes al inmueble descrito en la declaración II.1. del presente instrumento legal, quien las recibe a su entera satisfacción.-----

SEGUNDA. “Monto del contrato”:

La cantidad total que “**El Instituto**” pagará a “**Los Arrendadores**”, por concepto de renta mensual, durante la vigencia del presente contrato, será de de \$167,544.60 (ciento sesenta y siete mil quinientos cuarenta y cuatro pesos 60/100 MN), incluye el Impuesto al Valor Agregado, y en su caso, menos las retenciones correspondientes.-----

TERCERA. “Forma de pago”:

Con fundamento en los artículos 941 del Código Civil para el Estado de Querétaro, en relación con el numeral 221 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las partes convienen que la renta total estipulada en la cláusula que antecede, deberá ser pagada en tres partes iguales por adelantado mediante transferencia electrónica a las cuentas bancarias que en su momento les indiquen cada uno de los Arrendadores, o a través de

cheque para abono en cuenta, a más tardar dentro de los cinco primeros días de cada mes, entregando estos últimos el recibo con los requisitos fiscales correspondientes en las oficinas de la Coordinación Administrativa, conforme a lo siguiente:

a) Respecto de "Construcción Administración Asesoría S.A. de C.V. el pago mensual será de **\$48,145.00** (Cuarenta y ocho mil ciento cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N., más **\$7,703.20** (Siete mil setecientos tres pesos 20/100 M.N.) por concepto del 16% del Impuesto al Valor Agregado; esto es la cantidad total de **\$55,848.20** (Cincuenta y cinco mil ochocientos cuarenta y ocho pesos 20/100 M.N.); -----

b) Respecto de los CC. Donino Ángel Martínez Diez y Justo Antonio Vázquez Bermúdez el pago mensual será de **\$48,145.00** (Cuarenta y ocho mil ciento cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N., más **\$7,703.20** (Siete mil setecientos tres pesos 20/100 M.N.) por concepto del 16% del Impuesto al Valor Agregado; menos **\$4,814.50** (Cuatro mil ochocientos catorce pesos 50/100 M.N.) por concepto del Impuesto Sobre la Renta; esto es la cantidad total de **\$51,033.70** (Cincuenta y un mil treinta y tres pesos 70/100 M.N.)-----

CUARTA. "Uso del inmueble":

Las partes acuerdan que el uso y destino que habrá de darse al bien que es objeto del contrato, no podrá ser otro diferente al de oficinas públicas.-----

QUINTA. "Condiciones del inmueble y mejoras":

"El Instituto" manifiesta que recibe el bien, objeto del contrato, en perfectas condiciones de uso y por lo tanto, al vencimiento del plazo pactado, se obliga a entregarlo en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro natural que por su uso se haya generado. Del mismo modo, "El Instituto" se compromete a realizar los pagos de los servicios que se requieran para su adecuado funcionamiento, así como todas las reparaciones y composturas que sean necesarias para su conservación, las cuales correrán a su cargo. De igual forma, las partes convienen que, en caso de que existan mejoras en el inmueble, éstas pasarán a ser propiedad de "Los Arrendadores".-----

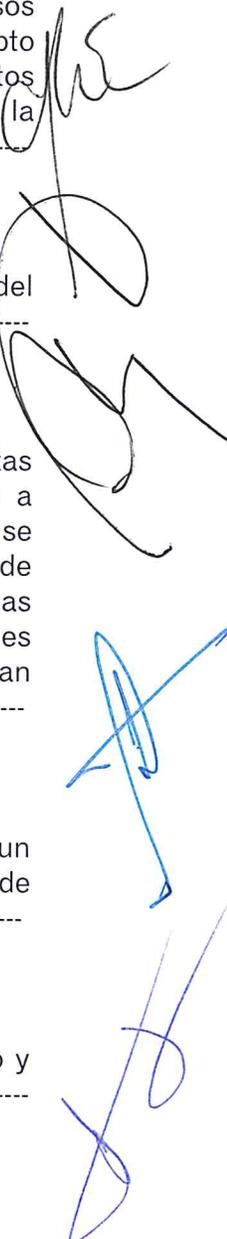
SEXTA. "Duración de contrato":

Las partes convienen que el presente contrato de arrendamiento tendrá un plazo de un año, el cual comenzará a contar a partir del día 1° de enero de 2017 y fenecerán el 31 de diciembre de la misma anualidad.-----

SÉPTIMA. "Cumplimiento forzoso":

"El Instituto" conviene expresamente que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro aún cuando ocupe el inmueble un solo día.-----

OCTAVA. "Cesión de derechos y subarriendo":



En términos de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 44 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, queda expresamente prohibido a **“Los Arrendadores”** ceder total o parcialmente los derechos derivados del presente contrato.-----

De igual forma, la partes acuerdan que **“El Instituto”** no podrá bajo ninguna circunstancia, subarrendar total o parcialmente el bien inmueble que mediante este acto recibe.-----

NOVENA. “Garantía”:

En la celebración del presente acuerdo de voluntades no se requiere la constitución u otorgamiento de garantía alguna, en virtud de que a la firma del contrato **“El Instituto”** tiene la posesión real, material y jurídica del bien que es objeto materia del mismo; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 30 fracción II del Reglamento Administrativo y de Control del Gasto del Instituto Electoral de Querétaro.-----

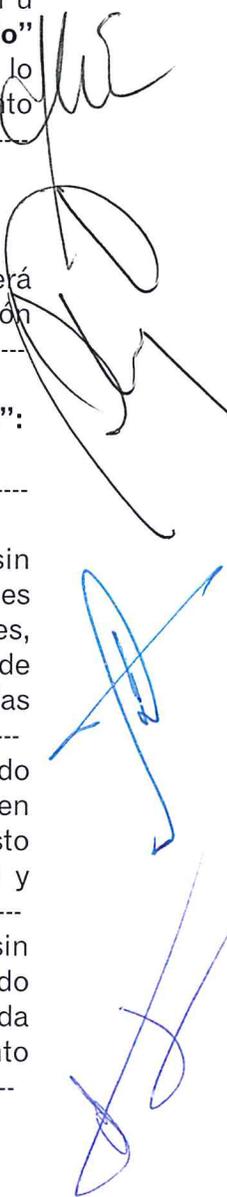
DÉCIMA. “Modificaciones”:

Cualquier modificación o variación a los términos y condiciones pactadas, deberá estipularse por escrito, requisito sin el cual no será válida modificación o variación alguna.-----

DÉCIMA PRIMERA. “Rescisión, terminación anticipada o suspensión del contrato”:

Ambas partes estipulan que: -----

- a) **“El Instituto”** podrá rescindir administrativamente el presente contrato, sin responsabilidad alguna, cuando **“Los Arrendadores”** incumplan las obligaciones contraídas en este instrumento, las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como las demás que sean aplicables sin perjuicio de las responsabilidades que puedan existir por parte de **“Los Arrendadores”**.-----
- b) **“El Instituto”** podrá declarar la terminación anticipada del contrato cuando concurren razones de interés general que den origen a dicha determinación, en cuyo caso, procederá a efectuar los pagos procedentes en términos de lo previsto para tal efecto en la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios Estatal. -----
- c) **“El Instituto”** podrá suspender de manera temporal o definitiva y sin responsabilidad alguna de su parte la ejecución de este contrato cuando concurren los supuestos a que se refiere la fracción IV del artículo 22 de la citada ley de Adquisiciones Estatal, de tal forma que haga imposible el cumplimiento del mismo. -----



DÉCIMA SEGUNDA. "Terminación anticipada"

Las partes manifiestan que cualquiera podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato sin responsabilidad alguna, siempre y cuando se de aviso por escrito con dos meses de anticipación. -----

DECIMA TERCERA "Interpretación y cumplimiento":

Las partes manifiestan que este contrato es producto de su buena fe, por lo que realizarán todas las acciones para su debido cumplimiento.-----

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como todo aquello que no esté expresamente pactado, las partes acuerdan someterse a las leyes y jurisdicción de los tribunales del fuero común del Estado de Querétaro, renunciando a la competencia que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.-----

UNA VEZ QUE FUE LEÍDO EL CONTENIDO Y COMPRENDIDO EL ALCANCE DE TODAS LAS CLÁUSULAS QUE INTEGRAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SE FIRMA POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 10 DE FEBRERO DE 2017.

"LOS ARRENDADORES"

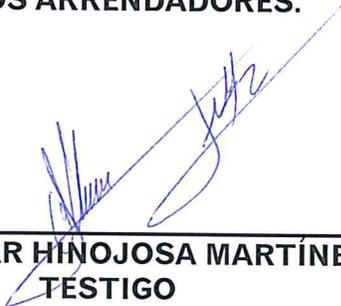


HÉCTOR MUÑOZ HERNÁNDEZ EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO Y APODERADO LEGAL DE LOS ARRENDADORES.

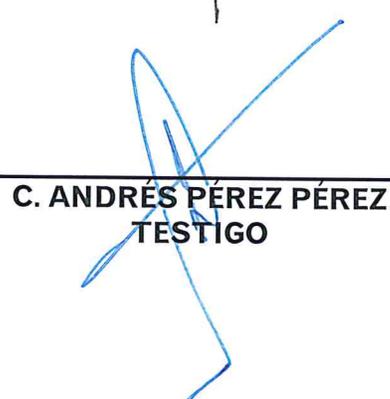
"EL INSTITUTO"



LIC. CARLOS RUBÉN EGUIARTE MERÉLES



**LIC. OSCAR HIÑOJOSA MARTÍNEZ
TESTIGO**



**C. ANDRÉS PÉREZ PÉREZ
TESTIGO**