

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2284 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y 20, FRACCIÓN III DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CELEBRAN POR UNA PARTE ROBERTO ARMANDO SOTO RIVERA Y SERGIO GARCÍA ESQUEDA, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ “LOS ARRENDADORES” Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO AL QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ “EL ARRENDATARIO”, REPRESENTADO EN EL ACTO POR EL LIC. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA ZARAZÚA EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

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

DECLARACIONES

I. “EL ARRENDATARIO” declara que:

I.1. Es el organismo público local en la entidad, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios, goza de autonomía en su funcionamiento e independencia en sus decisiones, es profesional en su desempeño y cuenta con un órgano de dirección superior integrado conforme a las leyes; se rige por los principios de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad y objetividad en términos de los artículos 116, fracción IV, incisos b) y c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32, párrafo primero y tercero de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 98 párrafos 1 y 2, así como 99, párrafo 1 de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales y 52 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.-----

I.2. Tiene como fines contribuir al desarrollo de la vida democrática de la ciudadanía residente en el Estado, preservar el fortalecimiento del régimen de partidos políticos y la participación electoral de las candidaturas independientes, garantizar y difundir a la ciudadanía residente en el Estado, el ejercicio de los derechos político-electorales y la vigilancia en el cumplimiento de sus obligaciones, velar por la autenticidad y efectividad del sufragio, promover el fortalecimiento de la cultura política y democrática de la sociedad queretana, a través de la educación cívica; garantizar, en conjunto con el Instituto Nacional Electoral, la celebración periódica y pacífica de las elecciones para renovar la titularidad del Poder Ejecutivo y la integración del Poder Legislativo y los Ayuntamientos del Estado, así como organizar los ejercicios de participación ciudadana en los términos de la normatividad aplicable; de conformidad con el artículo 53 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.-----

I.3. El primero de septiembre de 2017, en sesión del Consejo General del Instituto, se declaró el inicio del proceso electoral ordinario 2017-2018. -----

I.4. Mediante acuerdo de dieciséis de enero de dos mil dieciocho, emitió el acuerdo del Consejo General del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, por el que se aprobó el

presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal 2018, asignado por la LVIII Legislatura del Estado y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2018, mediante el cual autorizó al Secretario Ejecutivo, ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio fiscal 2018 y de esta manera el Instituto cuente con los recursos presupuestarios, técnicos, humanos y materiales para el ejercicio directo de sus atribuciones.-----

1.5. En el desempeño de sus actividades, el organismo 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 citado, entre ellas la actividad CI/02/01, del Programa Operativo Anual 2018 y que se refiere al acondicionamiento del centro estatal de cómputo y centros de acopio y transmisión de datos; actividad aprobado mediante acuerdo del Consejo General el dieciséis de enero dos mil dieciocho.-----

1.6. 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 al caso.-----

1.7. De acuerdo a los artículos 18 y 20 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, serán los Comités de las entidades públicas los competentes, para autorizar y elaborar los contratos de arrendamiento de los inmuebles requeridos para el cumplimiento de sus fines.-----

1.8. El ocho de febrero de dos mil dieciocho, mediante oficio CA/044/18, el Titular de la Coordinación Administrativa, remitió al Comité el Dictamen de la Coordinación Administrativa del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, para acreditar la necesidad de arrendar el inmueble que será sede del Centro de Captura y Verificación del Programa de Resultados Electorales Preliminares y de las oficinas del Instituto Electoral del Estado de Querétaro en el proceso electoral 2017-2018, que se encuentra dentro del Programa Operativo Anual 2018 que aprobó el máximo órgano de dirección del Instituto, mediante acuerdo de dieciséis de enero del año dos mil dieciocho y el monto de las rentas a pagar por el inmueble durante el periodo que comprende del 12 de febrero al 31 de julio de 2018 de la presente anualidad, por la cantidad de \$417,600.00 (cuatrocientos diecisiete mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) cantidad que incluye IVA. -----

1.9. En sesión de trece de febrero de dos mil dieciocho el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, aprobó el dictamen de la adjudicación directa del contrato de arrendamiento objeto del presente instrumento. -----

1.10. De conformidad con el artículo 20 fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y del dictamen emitido por el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, se aprobó la

adjudicación directa del contrato de arrendamiento del inmueble que será sede del centro de captura y verificación del Programa de Resultados Electorales Preliminares derivado de la actividad CI/02/01, así como de las oficinas de este Instituto, mismo que habrá de ejecutarse con fondos públicos provenientes de la partida número 3221 contenida en el Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal 2018.-----

I.11. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 63, fracción XIV de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, el Lic. José Eugenio Plascencia Zarazúa, en su carácter de Secretario Ejecutivo del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, ostenta la representación legal del Instituto y cuenta con las facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, de conformidad con el acuerdo del Consejo General del Instituto emitido el siete de octubre de dos mil diecisiete, vinculado con su designación. -----

I.12. Que su clave del Registro Federal de Contribuyentes es IEQ-940228-TJ3 y que su domicilio fiscal es el ubicado en Avenida Las Torres número 102, Residencial Galindas, C.P. 76177, en esta Ciudad de Querétaro, Querétaro, mismo que señala para los fines y efectos que corresponda.-----

I.13. Que requiere y es su intención adquirir en arrendamiento el bien inmueble que es objeto de este contrato.-----

I.14. Que en el punto de acuerdo segundo del dictamen del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, se autorizó la adjudicación directa del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Prolongación Pino Suárez, número 479, en esta ciudad de Santiago de Querétaro, así como que la contratación deberá realizarse por el período del 12 de febrero al 31 de julio de 2018, y por la cantidad neta mensual de \$69,600.00 (Sesenta y nueve mil seiscientos pesos 00/100 M.N.), siempre y cuando al momento de la firma del respectivo contrato se cuente con la manifestación expresa por parte del arrendador del inmueble, en el sentido de que no existe conflicto de interés alguno para la celebración del contrato correspondiente. -----

II. "LOS ARRENDADORES" declaran que:

II.1. Son personas físicas de nacionalidad mexicana, en pleno uso y goce de sus facultades, con capacidad para suscribir el presente contrato; con Registro Federal de Contribuyentes SORR5510277R2 y GAES510108EY4 a nombre de Roberto Armando Soto Rivera y Sergio García Esqueda, respectivamente, expedidos por el Servicio de Administración Tributaria.-----

II.2. Bajo protesta de decir verdad manifiestan que cuentan con las facultades legales suficientes y autorización para otorgar en arrendamiento el bien inmueble ubicado en

calle Prolongación Pino Suárez, número 479, colonia Ejido Modelo, C.P. 76170, en el municipio de Querétaro, Querétaro, lo anterior en términos de la escritura pública número 21,041 veintiún mil cuarenta y uno, de veintidós de octubre de dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública No. 21 de la demarcación de Querétaro, Querétaro. El inmueble consta de las siguientes características:

Tres niveles (planta baja o primer nivel, segundo nivel, tercer nivel).

Superficie del terreno: 1,374 metros cuadrados.

Metros construidos: 904 metros cuadrados.

Área para oficinas: 822 metros cuadrados.

Área para sanitarios: 61 metros cuadrados.

Área de terrazas 21 metros cuadrados.

Área para estacionamiento 637 metros cuadrados.-----

II.3. Bajo protesta de decir verdad manifiestan no tener militancia, afiliación o pertenecer a partido político o asociación política alguna; de igual forma señalan que no existe conflicto de interés alguno para la celebración del presente instrumento de conformidad con el contenido de los formatos de manifiesto suscrito que forman parte del presente instrumento como anexos.-----

II.4. Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades, señalan como domicilio el ubicado en Calle Obreros Número 1, Colonia San Pablo, en el Municipio de Querétaro, Querétaro.-----

II.5. Es su voluntad libre y ausente de todo vicio, conceder a "EL ARRENDATARIO" la posesión derivada del inmueble referido en la declaración número II.2., lo anterior en los términos y condiciones que se describen en el presente acuerdo de voluntades.-----

II.6. Conoce 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. "LAS PARTES": declaran que:

Es su voluntad celebrar el presente contrato, por lo que manifiestan bajo protesta de decir verdad, que cuentan con 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 y destino del bien":

"LOS ARRENDADORES" conceden a "EL ARRENDATARIO" y éste recibe a su entera satisfacción, al momento de la firma del presente instrumento, el uso y goce temporal del inmueble descrito en la declaración II.2; asimismo, "EL ARRENDATARIO" manifiesta que el inmueble será destinado para sede de las oficinas del Instituto Electoral del Estado de Querétaro en el proceso electoral 2017-2018.-----

SEGUNDA. "Monto del contrato":

"EL ARRENDATARIO" se compromete a pagar a "LOS ARRENDADORES", por concepto de la totalidad de la renta del inmueble por el periodo comprendido del 12 de febrero al 31 de julio de 2018, la cantidad de \$417,600.00 (cuatrocientos diecisiete mil seiscientos pesos 00/100M.N.), cantidad que incluye IVA. -----

TERCERA. "Lugar y forma de pago":

"LAS PARTES" convienen que la renta estipulada en la cláusula que antecede, debe ser pagada en una sola exhibición en el domicilio fiscal de "EL ARRENDATARIO" a más tardar dentro de veinte días siguientes a la suscripción del presente instrumento, para lo cual, "LOS ARRENDADORES" deberán presentar el recibo fiscal correspondiente, para que "EL ARRENDATARIO" haga el pago a través de cheque o transferencia electrónica a las cuentas número 0109693734 del Banco BBVA BANCOMER, S.A. y la cuenta 93472 Banco Nacional de México, S.A. a nombre de Roberto Armando Soto Rivera y Sergio García Esqueda, respectivamente. La entrega del inmueble por parte de los "LOS ARRENDADORES" se hará cuando se reciba el pago por parte de "EL ARRENDATARIO" -

Dicha cantidad será pagada de la siguiente manera:

- a) Al arrendador Roberto Armando Soto Rivera, se le depositará el 70% del monto total del contrato, el cual asciende a \$292,320.00 (doscientos noventa y dos mil trescientos veinte pesos 00/100MN), cantidad que incluye IVA.
- b) Al arrendador Sergio García Esqueda, se le depositará el 30% del monto total del contrato, el cual asciende a \$125,280.00 (ciento veinticinco mil doscientos ochenta pesos 00/100MN), cantidad que incluye IVA.

Lo anterior de conformidad con el anexo uno que forma parte integral del presente contrato, firmado por "LOS ARRENDADORES" en el que se especifica la forma de pago.

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.-----

En mérito de lo anterior, se pacta que por razones de salubridad e higiene, queda prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** tener dentro del inmueble cualquier clase de animales. De igual forma **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a no mantener dentro del inmueble sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables. -----

QUINTA. "Condiciones del inmueble y mejoras":

"EL ARRENDATARIO" manifiesta que recibe el bien que es objeto del contrato, en buenas 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; por ende, se compromete a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para su conservación, las cuales correrán a su cargo.-----

SEXTA. "Vigencia":

"LAS PARTES" convienen que el presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia del 12 de febrero al 31 de julio de 2018. **"LOS ARRENDADORES"** manifiestan su consentimiento y se obligan a prorrogar el presente contrato, en su caso, hasta el 30 de septiembre de 2018, en términos de lo que en su oportunidad apruebe el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, en función del presupuesto de egresos que para el ejercicio 2018. Se entrega un cheque certificado por el monto de los dos meses de prórroga, el cual lo conservarán sin cobrarlo **"LOS ARRENDADORES"** y en el supuesto de que no exista prórroga alguna se le devolverá a **"EL ARRENDATARIO"**.-----

SÉPTIMA. "Cumplimiento forzoso":

"LOS ARRENDADORES" convienen expresamente que el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento les es forzoso ya que **"EL ARRENDATARIO"** lo pagará íntegro en una sola exhibición, en términos de la cláusula tercera del presente instrumento. -----

OCTAVA. "Pena Convencional".

"LAS PARTES" acuerdan que en caso de incumplimiento a las obligaciones contraídas, se aplicará a quien incurra en dicho supuesto una pena convencional equivalente al monto total de un mes de renta, equivalente a \$69,600.00 (sesenta y nueve mil seiscientos pesos 00/100M.N.) cantidad que incluye IVA, lo anterior con fundamento en el artículo 42, fracción IX de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.-----

NOVENA. Los arrendadores manifiestan bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto del presente arrendamiento se encuentra libre de todo gravamen, así como que no se encuentra sujeto a juicio civil, mercantil, laboral, de índole judicial o administrativa, por lo que en caso de actualizarse alguno de los supuestos señalados o cualquiera que obligue a **"EL ARRENDATARIO"** abandonar el inmueble, **"LOS**

ARRENDADORES se obligan a devolver el pago del resto de la vigencia del contrato, cuyo monto total es de \$417,600.00 (cuatrocientos diecisiete mil seiscientos pesos 00/100M.N.), cantidad que incluye IVA, más el 20% (veinte por ciento) del monto total de lo pactado en el presente instrumento, que corresponde a \$83,520.00 (ochenta y tres mil quinientos veinte pesos 00/100MN) cantidad que incluye IVA por concepto de daños y perjuicios que se le originen a **"EL ARRENDATARIO"**.

"LAS PARTES" acuerdan que en caso de algún atraso en el pago de cuál cualquiera de los servicios, como lo son, electricidad, agua, teléfono, etcétera, se dará por terminado el presente contrato anticipadamente sin ninguna responsabilidad para **"LOS ARRENDADORES"** y se aplicará a dicho supuesto una pena convencional equivalente a la no devolución del importe del arrendamiento que falte de devengar, de acuerdo al mes en que suceda este hecho.-----

DÉCIMA. "Cesión de derechos y subarrendo":

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 queda expresamente prohibido a **"AMBAS PARTES"** ceder total o parcialmente a terceras personas, los derechos derivados del presente contrato.-----

De igual manera, **"LAS PARTES"** acuerdan que **"EL ARRENDATARIO"** no podrá bajo ninguna circunstancia subarrendar total o parcialmente el bien inmueble que mediante este acto recibe.-----

DÉCIMA PRIMERA "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 ARRENDATARIO"** tendrá la posesión real, material y jurídica del bien que es objeto materia del mismo, como se establece en el artículo 35, fracción II del Reglamento del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro.-----

DÉCIMA SEGUNDA. "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, tal y como lo dispone el artículo 2101 del Código Civil del Estado de Querétaro.--

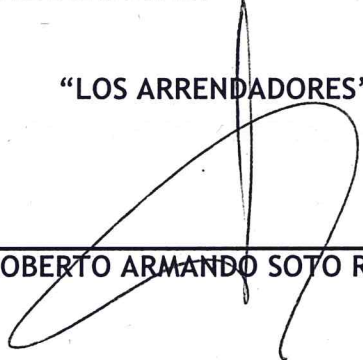
DÉCIMA TERCERA. "Interpretación y cumplimiento":

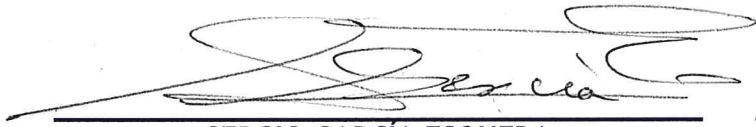
"LAS PARTES" manifiestan que este contrato es producto de su buena fe, por lo que realizarán todas las posibles acciones para su debido cumplimiento. -----

Para la interpretación y cumplimiento del 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 de la Ciudad 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, QUERÉTARO, EL DOCE DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECIOCHO.-----

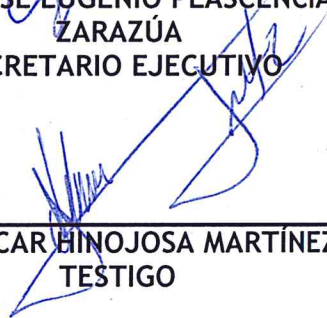
"LOS ARRENDADORES"

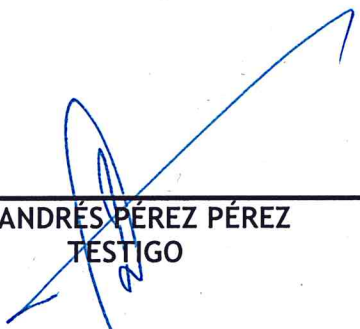

ROBERTO ARMANDO SOTO RIVERA


SERGIO GARCÍA ESQUEDA

"EL ARRENDATARIO"


LIC. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA
ZARAZÚA
SECRETARIO EJECUTIVO


LIC. OSCAR HINOJOSA MARTÍNEZ
TESTIGO


C. ANDRÉS PÉREZ PÉREZ
TESTIGO

LA PRESENTE HOJA CONTIENE LAS FIRMAS RELATIVAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ROBERTO ARMANDO SOTO RIVERA Y SERGIO GARCÍA ESQUEDA COMO **"LOS ARRENDADORES"** Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO COMO **"EL ARRENDATARIO"**, REPRESENTADO POR EL LIC. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA ZARAZÚA EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CELEBRADO EL DOCE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECIOCHO.