

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. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA ZARAZÚA EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO EJECUTIVO Y POR LA OTRA LUIS ALEJANDRO JAYME TEJADA Y ANTONIO ZALDÍVAR LELO DE LARREA, QUIENES SON PROPIETARIOS MANCONMUNADOS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, 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/303/18 de fecha 15 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 2018, de acuerdo al presupuesto asignado por la Legislatura del Estado y solicita autorización para ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio fiscal 2018.-----

1.2.- Que en sesión ordinaria de fecha 16 de enero de 2018, el Consejo General del Instituto Electoral de Querétaro aprobó el Acuerdo que aprueba el presupuesto de egresos correspondientes al ejercicio fiscal 2018, asignado por la Legislatura del Estado, de conformidad con la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2018.-----

1.3. En cumplimiento a lo anterior, el Secretario Ejecutivo solicitó al Titular de la Presidencia 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 2018. -----

1.4. Que en sesión celebrada el 18 de enero del 2018, 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 que es objeto de este instrumento por el periodo comprendido de enero a diciembre del año 2018.-----

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

I.- “El Instituto” declara que:

I.1. Es un organismo público local en materia electoral en la entidad, autónomo en su funcionamiento e independiente en sus decisiones, 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 52 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.-----

I.2. Acorde a lo dispuesto por el artículo 53 de la ley electoral local, tiene entre otros fines: contribuir al desarrollo de la vida democrática de los ciudadanos de Querétaro, preservar el fortalecimiento del régimen de partidos políticos y la participación electoral de los candidatos independientes, garantizar a los ciudadanos de Querétaro el ejercicio de sus derechos político-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. 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 2018. -----

I.4. Conforme al numeral 63, fracciones XVII y XXI 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. 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.6. A la fecha de firma del presente instrumento legal, "**El Instituto**" tiene la posesión real, material y jurídica del bien objeto del mismo. -----

I.7. El presente contrato habrá de ejecutarse con fondos públicos, provenientes de la partida presupuestal 3221, relativa a "Arrendamiento de Edificios". -----

I.8. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 61, fracción VIII de la Ley Electoral del Estado y acorde a la sesión extraordinaria de fecha 07 de octubre de 2017, el Lic. José Eugenio Plascencia Zarazúa, fue designado como Secretario Ejecutivo, ostentando por tanto la representación y facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, conforme lo previsto en el numeral 63, fracción XIV de la misma ley comicial. -----

I.9. 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.10. Requiere y es su intención arrendar el bien inmueble que es objeto de este contrato.-----

II.- “Los Arrendadores” declaran que:

II.1. Son personas físicas de nacionalidad mexicana, en pleno uso y goce de sus facultades, capaz de suscribir el presente contrato, con registro federal de contribuyentes el C. Luis Alejandro Jayme Tejada JATL661125D17 y Antonio Záldivar Lelo de Larrea ZALA660511T64, expedidos ambos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público: -----

II.2. Son legítimos propietarios del inmueble objeto del contrato, el cual está ubicado en Cataratas 14 interior 5, La Noria, El Marqués según se desprende del testimonio de la escritura pública número 66,429 de fecha 15 de agosto del 2007, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 10 de esta ciudad. ---

II.3. Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades, señalan como domicilio el ubicado en Rufino Tamayo número 27 Colonia Pueblo Nuevo Corregidora, Querétaro, Código Postal 76900. -----

II.4. Es su voluntad libre y ausente de todo vicio, conceder 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 instrumento. -----

II.5 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” conceden a “El Instituto” y éste recibe a su entera satisfacción, el uso y goce temporal del inmueble objeto de este instrumento.-----



SEGUNDA. “Monto del contrato”:

“El Instituto” se compromete a pagar a “Los Arrendadores”, por concepto de renta mensual, durante la vigencia del presente contrato, la cantidad de \$34,079.90 (Treinta y cuatro mil setenta y nueve pesos 90/100 M.N.), 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, las partes convienen que la renta total estipulada en la cláusula que antecede, deberá ser pagada de manera mensual en dos partes iguales de **\$14,689.61** (Catorce mil seiscientos ochenta y nueve pesos 61/100 M.N.) más **\$2,350.34** (Dos mil trescientos cincuenta pesos 34/100 M.N.) por concepto del 16% del Impuesto al Valor Agregado; menos **\$1468.96** (Mil cuatrocientos sesenta y ocho pesos 96/100 M.N.) por concepto del Impuesto Sobre la Renta; esto es la cantidad total de **\$15,570.99** (Quince mil quinientos setenta pesos 99/100 M.N.), 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 diez primeros días de cada mes, entregando estos últimos el recibo con los requisitos fiscales correspondientes en las oficinas de la Coordinación Administrativa.-----

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 bodega.-----

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 1º de enero de 2018 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 35 fracción II del Reglamento del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado 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



concurran 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.-----

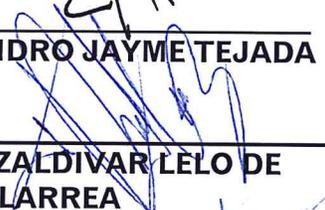
Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como todo aquello que no esté expresamente pactado, las partes acuerdan someterse a las leyes y jurisdicción de los tribunales del fuero común del Estado de Querétaro, renunciando a la competencia que pudiere corresponderles por razón de 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 VEINTICINCO DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO.

"LOS ARRENDADORES



LUIS ALEJANDRO JAYME TEJADA



ANTONIO ZALDIVAR LELO DE LARREA

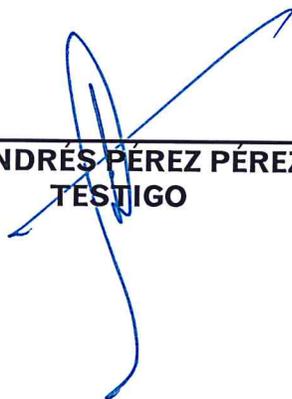


LIC. OSCAR HINOJOSA MARTÍNEZ
TESTIGO

"EL INSTITUTO"



LIC. JOSE EUGENIO PLASCENCIA ZARAZÚA
SECRETARIO EJECUTIVO



C. ANDRÉS PÉREZ PÉREZ
TESTIGO