

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2284 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 20, FRACCIÓN III Y 22, FRACCIÓN V DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO 1, 7, FRACCIÓN III Y 44 DEL REGLAMENTO DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CELEBRAN POR UNA PARTE LUIS ALEJANDRO JAYME TEJADA Y ANTONIO ZALDÍVAR LELO DE LARREA, QUIENES SON PROPIETARIOS MANCONMUNADOS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE 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 ESTE ACTO POR EL LIC. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA ZARAZÚA, SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE DENOMINARÁ **“LAS PARTES”**.

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, párrafos primero y tercero de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 98, párrafos 1 y 2; 99, párrafo 2 de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, así como 52 y 54 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, la integración del Poder Legislativo y los Ayuntamientos del Estado, así como organizar los ejercicios de participación ciudadana de conformidad con la normatividad aplicable, en términos del artículo 53 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.

I.3 En atención a 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 ostenta la representación de este Instituto y cuenta con 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.4 De acuerdo con los artículos 18 y 20 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, los Comités de las entidades públicas son competentes para autorizar los contratos de arrendamiento de los inmuebles requeridos para el cumplimiento de sus fines.

I.5 Su clave de Registro Federal de Contribuyentes es IEQ940228TJ3 y su domicilio fiscal es el ubicado en Avenida Las Torres, número 102, colonia Residencial Galindas, C.P. 76177, en esta ciudad de Querétaro, Querétaro, mismo que señala para los fines y efectos que correspondan.

I.6 La celebración del presente contrato 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.

I.7 De conformidad con la actividad CA/05/01 partida 3221 del Programa Operativo Anual 2019, que refiere "arrendamientos de edificios", es necesario llevar a cabo el arrendamiento de una bodega para la consecución de los fines del Instituto, así como para el almacenamiento de sus bienes, documentos y archivos.

I.8 El treinta de enero de dos mil diecinueve mediante acuerdo IEEQ/CG/A/004/19 el máximo órgano de dirección de este organismo electoral local, emitió el acuerdo por el que se aprobó el presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal 2019 asignado por la 59ª Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2019".

I.9 El doce de febrero del mismo año mediante oficio SE/279/19, signado por el Secretario Ejecutivo del Instituto Electoral del Estado de Querétaro en atención a los artículos 20 y 21 del Reglamento del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, se remitió al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios de este organismo público local la información presupuestal para el ejercicio fiscal 2019.

I.10 En esa misma fecha, mediante oficio CA/052/2019, el Titular de la Coordinación Administrativa, remitió al Comité, entre otros documentos, el Dictamen de la citada Coordinación para acreditar la necesidad de arrendar los inmuebles derivado de la actividad CA/05/01, que se encuentra dentro del Programa Operativo Anual 2019 citado

con antelación, así como el monto de las rentas a pagar por los inmuebles durante el periodo que comprende del primero de enero al treinta y uno de diciembre del presente año.

I.11 El doce de febrero de este año mediante oficio CAEAyCS/012/2019, el Presidente del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto remitió a la Secretaría de dicho Comité los documentos descritos en las declaraciones I.9 y I.10 con la finalidad de que se elaboraran los documentos correspondientes y se convocara a la brevedad, para la aprobación, en su caso, de los mismos.

I.12 En sesión de diecinueve de febrero de dos mil diecinueve el citado Comité emitió el Dictamen mediante el cual se aprobó la adjudicación directa del contrato de arrendamiento del inmueble relativo a la bodega de **"EL INSITUTO"**, para el ejercicio fiscal 2019.

El dictamen en comento, en la parte conducente señaló:

...

TERCERO. Desglose de la partida correspondiente Derivado de las actividades ordinarias establecidas en el Programa Operativo Anual 2019, así como la propuesta de ajuste al mismo aprobado por el Consejo General mediante el acuerdo citado en el antecedente V de esta determinación, se establece se asignó en la actividad CA/05/01 partida 3221.- Arrendamientos de Edificios la cantidad de \$2,968,798.18 (Dos millones novecientos sesenta y ocho mil, setecientos noventa y ocho pesos 18/100).

De la consulta y análisis al dictamen emitido por la Coordinación Administrativa, tenemos que la cantidad descrita en el párrafo anterior cubre los montos que pudieran originarse de la contratación del arrendamiento de inmuebles requeridos para las actividades ordinarias de este organismo comicial para el presente ejercicio presupuestal.

CUARTO. Adjudicación directa para la partida presupuestal Arrendamiento de edificios. El monto total descrito en el considerando anterior, previsto en la partida presupuestal de Arrendamientos de Edificios, se encuentra dentro de los parámetros previstos por el artículo 20, fracción II, de la Ley de Adquisiciones Estatal, para su ejercicio mediante invitación restringida; sin embargo, atendiendo lo previsto por el artículo 22, fracción V, de la citada norma, así como 37, 43 y 44 del Reglamento del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones Arrendamientos y Contratación de Servicios de este Instituto, que establece en lo que aquí interesa: *"El Comité podrá autorizar la invitación restringida a cuando menos tres proveedores autorizados o interesados o realizar la adjudicación directa de adquisiciones, arrendamientos, contrataciones y servicios en términos del artículo 22 de la Ley."* *"Los arrendamientos de inmuebles que ocuparán las diversas áreas del Instituto, se podrán realizar mediante adjudicación directa, atendiendo lo previsto en el artículo 37 del presente ordenamiento."*

En el ejercicio de la atribución mencionada en el párrafo que antecede, este Colegiado considera que, es indispensable autorizar la adjudicación directa del contrato de arrendamiento de la bodega que tiene ocupada el Instituto, en virtud de que

1. En el Presupuesto de Egresos para el presente ejercicio fiscal, no obra partida presupuestal alguna, a fin de ejecutarla en la construcción de un inmueble propio que albergue la bodega del Instituto.
2. Además, en el propio Presupuesto no se prevé recurso alguno, destinado a realizar un eventual cambio de domicilio para dicho inmueble, que implicaría también gasto de mudanzas y traslados.
3. Un eventual cambio de domicilio implicaría la recontractación de servicios, tales como agua, luz, teléfono, internet, entre otros, que ocasionarían mayores gastos e interrupción en las actividades inherentes a este Instituto Electoral.

Por lo anteriormente fundado y motivado, se determina autorizar al Secretario Ejecutivo, para que, con apoyo de la Coordinación Administrativa, realice la renovación del contrato de arrendamiento correspondiente, al inmueble ubicado en Cataratas No. 14 Interior 5, La Noria, El Marqués, Qro.,(sic) C.P. 76246, por el plazo de enero a diciembre de 2019.

De igual forma, con independencia del monto de las rentas que se contienen en el dictamen señalado en el antecedente número VII de la presente determinación, este órgano colegiado debe dictaminar respecto del arrendamiento y monto de rentas a pagar, por el uso de los inmuebles necesarios para el cumplimiento de los fines del instituto, que la Coordinación Administrativa someta a su consideración, como lo disponen los artículos 18, párrafo segundo, de la Ley de Adquisiciones y 7, fracción III, del Reglamento del Comité de Adquisiciones del IEEQ.(sic)

Como ya se precisó, la contratación deberá realizarse por el período de enero a diciembre de 2019 y por la cantidad neta mensual de \$35,613.50 (Treinta y cinco mil seiscientos trece pesos 50/100 M.N.)

...

I.13 En virtud de lo expuesto en la declaración anterior, el presente contrato se adjudicó de manera directa y habrá de ejecutarse con fondos públicos provenientes de la partida número 3221 contenida en el Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal de dos mil diecinueve, mismo que deriva del citado Programa Operativo Anual 2019.

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 ZALA660511T64 a nombre de Antonio Zaldivar Lelo de Larrea, así como JATL661125D17 a nombre de Luis Alejandro Jayme Tejada, expedidos por el Servicio de Administración Tributaria.

II.2 Bajo protesta de decir verdad manifiestan que cuentan con las facultades legales suficientes para otorgar en arrendamiento el bien inmueble ubicado en la calle Cataratas, número 14, Interior 5, La Noria, El Marqués, Querétaro, C.P. 76246, para uso

exclusivo de bodega, lo anterior en términos de la escritura pública 66,429 (sesenta y seis mil cuatrocientos veintinueve) emitida el quince de agosto de dos mil siete por el Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 10 de Querétaro, en la cual se hizo constar el contrato de compra-venta correspondiente.

II.3 Bajo protesta de decir verdad manifiestan no tener militancia, afiliación o pertenecer a partido político o asociación política alguna; de igual forma señala que no existe conflicto de interés alguno para la celebración del presente instrumento, de conformidad con las manifestaciones de no conflicto de intereses suscrita en su carácter de propietarios del bien inmueble objeto del presente instrumento.

II.4 Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades señalan como su domicilio el ubicado en calle Rufino Tamayo, número 27, colonia Pueblo Nuevo, Corregidora, 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 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. "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 para la suscripción del presente instrumento, 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 tiene por recibido 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 bodega de **"EL INSTITUTO"**.

SEGUNDA. "Monto del contrato".

"EL ARRENDATARIO" se compromete a pagar a **"LOS ARRENDADORES"**, por concepto de renta mensual del inmueble objeto del presente instrumento, la cantidad neta mensual de \$35,613.50 (Treinta y cinco mil seiscientos trece pesos 50/100 M.N.) conforme a lo siguiente:

- a) Luis Alejandro Jayme Tejada: \$17,806.75 (diecisiete mil ochocientos seis pesos 75/100M.N.).
- b) Antonio Zaldívar Lelo De Larrea: \$17,806.75 (diecisiete mil ochocientos seis pesos 75/100M.N.).

Lo anterior menos las retenciones correspondientes.

TERCERA. "Lugar y forma de pago".

"LAS PARTES" convienen que la renta estipulada en la cláusula que antecede, deberá ser pagada mensualmente y por adelantado, a más tardar dentro de los cinco primeros días de cada mes, para lo cual se deberán presentar los recibos fiscales correspondientes para que **"EL ARRENDATARIO"** haga el pago a través de cheque o transferencia electrónica a la cuenta que se señale por parte de **"EL ARRENDADOR"**.

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.

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 se obliga a no mantener en el 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; del mismo modo se compromete a realizar los pagos de los servicios que se requieran para su adecuado funcionamiento a partir de la fecha de firma del contrato, así como todas las reparaciones 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. "Vigencia".

"**LAS PARTES**" convienen que el presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia con efectos a partir del primero de enero, al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve. Asimismo, "**EL ARRENDADOR**" manifiesta que existirá la posibilidad prorrogar el presente contrato, en su caso, en términos de lo que en su caso apruebe el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro.

SÉPTIMA. "Cumplimiento forzoso".

"**EL ARRENDATARIO**" conviene expresamente que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro aun cuando ocupe el inmueble un solo día; asimismo, ante la falta de pago oportuno de la renta mensual, "**EL ARRENDADOR**" estará plenamente facultado para rescindir el contrato en términos de Ley, siempre y cuando dicha situación se acredite por escrito signado por "**EL ARRENDADOR**".

OCTAVA. "Pena Convencional".

"**LAS PARTES**" acuerdan que en caso de incumplimiento a las obligaciones contraídas en el presente contrato, se aplicará a quien incurra en dicho supuesto una pena convencional equivalente al monto total de un mes de renta consistente en \$35,613.50 (Treinta y cinco mil seiscientos trece pesos 50/100 M.N.), 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. "Libre de gravamen".

"**EL ARRENDADOR**" manifiesta 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**" a abandonar el inmueble, "**EL ARRENDADOR**" se obliga a realizar el pago del 20% (veinte por ciento) del monto total de lo pactado en el presente instrumento que corresponde a \$85,472.40 (ochenta y cinco mil cuatrocientos setenta y dos pesos 40/100MN), por concepto de daños y perjuicios que se generen a "**EL ARRENDATARIO**" aunado a los gastos y costas que se generen, en su caso.

DÉCIMA. "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 queda expresamente prohibido a "**EL ARRENDADOR**" ceder total o parcialmente a terceras personas, los derechos derivados del presente contrato.

De igual forma, **"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. "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.

DECIMA CUARTA. "Interpretación y cumplimiento".

"LAS PARTES" manifiestan que realizarán todas las acciones posibles 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



Instituto Electoral del
Estado de Querétaro

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 VEINTE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE.

"LOS ARRENDADORES"

**ANTONIO ZALDIVAR LELO DE
LARREA**

"EL INSTITUTO"

**LIC. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA
ZARAZÚA
SECRETARIO EJECUTIVO**

LUIS ALEJANDRO JAYME TEJADA

TESTIGO

**LIC. ROSA MARTHA GOMEZ
CERVANTES
COORDINADORA JURÍDICA
DEL INSTITUTO**

TESTIGO

**LIC. SANDRA ZERMEÑO ORTÍZ
TITULAR DE LA UNIDAD DE APOYO
ADMINISTRATIVO**