

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 "INMOBILIARIA Y COMERCIAL VMV, S.A. DE C.V.", REPRESENTADA POR MARIBEL SAMANO ABONCE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "**LA ARRENDADORA**" 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 a 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 el almacenamiento del material y documentación electoral del proceso electoral local 2017-2018.

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", mediante el cual autorizó al Secretario Ejecutivo, ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio 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 El nueve de mayo de dos mil diecinueve, mediante oficio CA/111/2019, el Titular de la Coordinación Administrativa remitió al Comité, entre otros documentos, el Dictamen de la citada Coordinación para acreditar la necesidad de arrendar el inmueble derivado de la actividad CA/05/01, que se encuentra dentro del Programa Operativo Anual 2019 citado con antelación, así como el monto de la renta a pagar por el inmueble durante el periodo que comprende del primero de enero al quince de mayo del presente año.

I.11 El nueve de mayo del mismo año mediante oficio CAEAYCS/083/2019, 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 diez de mayo de dos mil diecinueve el citado Comité emitió el Dictamen mediante el cual se aprobó la adjudicación directa del contrato de arrendamiento de la bodega adicional del Instituto Electoral del Estado de Querétaro.

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(sic) 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 lo señalado por el Coordinador Administrativo en el dictamen referido en el antecedente VII, se advierte que dicha partida actualmente cuenta con suficiencia presupuestal para cubrir el monto de las rentas correspondientes al inmueble objeto de la presente determinación.

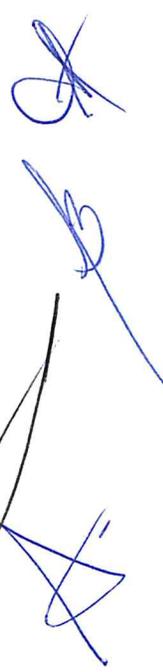
De igual forma, en ese dictamen se estableció por parte de la Coordinación Administrativa que respecto del inmueble objeto de esta determinación, únicamente se tenía contemplado el uso del mismo por un periodo de dos meses, y que a la fecha de la emisión de dicho dictamen solamente se habían realizado el pago respectivo de ese periodo; pero que de acuerdo a la planeación con la que se contaba existieron diferentes acontecimientos como fue el hecho del cambio de proveedor en la compra del material electoral, lo que provocó el uso de la bodega por más tiempo, teniendo como consecuencia que el monto de la renta correspondiente fuera mayor a las 1000 UMAS y en este sentido es que el Comité de Adquisiciones del Instituto debía tener conocimiento y en su caso autorizar la contratación del servicio, poniendo a consideración de este órgano colegiado la autorización de dicho arrendamiento.

Lo anterior de conformidad con el contenido del artículo 42 del Reglamento del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto.

CUARTO. Adjudicación directa para el arrendamiento del inmueble requerido. Por lo tanto, con independencia de que el monto total 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, por una parte 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."*

Además de que como lo explica y lo solicita la Coordinación Administrativa en su dictamen que pone a consideración de este órgano colegiado, originalmente se tenía contemplado la renta por dos meses, es decir de enero a febrero del año 2019; sin embargo, derivado del cambio de proveedor en la compra del material electoral que se tenía almacenado en dicho inmueble, esto provocó el uso de la bodega por más tiempo, sin embargo, precisa que dicho periodo a contratar sería ya solamente hasta el 15 de mayo de la presente anualidad.

Por lo tanto, en el ejercicio de las atribuciones mencionadas en los párrafos precedentes, este Colegiado considera que es procedente autorizar la adjudicación directa del contrato de arrendamiento de la bodega adicional en la que fue almacenado el material y documentación electoral generado por la jornada del 1º de julio de 2018, de conformidad con lo señalado en el dictamen de la Coordinación Administrativa a que se hizo referencia en el antecedente VII de este documento.



Por lo anteriormente fundado y motivado, se determina autorizar al Secretario Ejecutivo, para que, con apoyo de la Coordinación Administrativa, realice la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente, al inmueble ubicado en domicilio conocido que se identifica como fracción 9 del lote 1, manzana 4, zona 4 en San Isidro Miranda, El Marqués, Qro.,(sic) nave número 9, por el período que comprende del 01 de enero al 15 de mayo de 2019, y por la cantidad neta mensual de \$39,440.00 (Treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos 90/100 M.N.); ello teniendo en cuenta el contenido de los artículos 18, párrafo segundo, de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y 7, fracción III, del Reglamento del Comité de Adquisiciones del IEEQ.

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. "LA ARRENDADORA" declara que:

II.1 Es una persona moral de nacionalidad mexicana en términos de la escritura pública 15,147 (quince mil ciento cuarenta y siete), pasada ante la fe del Licenciado José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Público Titular de la Notaria 33 en Querétaro, Querétaro, el diez de julio de dos mil ocho, por lo que cuenta con capacidad para suscribir el presente contrato por conducto de su apoderada legal.

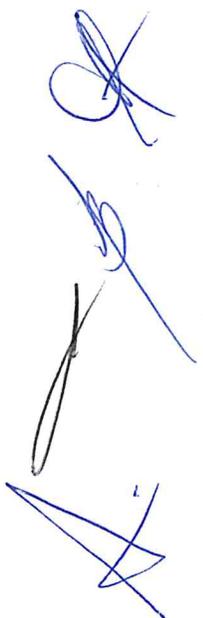
II.2 Es propietaria del bien inmueble objeto del presente arrendamiento en términos de la escritura pública 20,382 (veinte mil trescientos ochenta y dos) pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público número 2 de la demarcación territorial de Querétaro, Querétaro, en la cual se hizo constar la compra-venta correspondiente el diecinueve de septiembre de dos mil trece.

II.3 En la cláusula primera de la escritura pública 24,529 (veinticuatro mil quinientos veintinueve), pasada ante la fe del Notario Público señalado en la declaración II.2, consta el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio que facultan a Maribel Samano Abonce para llevar a cabo la celebración del presente instrumento.

II.4 Maribel Samano Abonce, en su carácter de apoderada legal, bajo protesta de decir verdad manifiesta que dichas facultades no le han sido modificadas ni revocadas, por lo que otorga en arrendamiento el bien inmueble ubicado en el domicilio conocido como fracción 9, del lote 1, manzana 4, zona 4, en San Isidro Miranda, en El Marqués, Querétaro, Nave número 9, para uso exclusivo de bodega.

II.5 Bajo protesta de decir verdad manifiesta 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 la manifestación de no conflicto de intereses suscrita por su apoderada legal.

II.6 Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades señala como su domicilio el ubicado en Boulevard Bernardo Quintana, número 7001, Torre 1, Piso 10, Oficina 1005, Colonia Centro Sur, en Querétaro, Querétaro.



II.7 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.8 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:

III.1 El primero de agosto de dos mil dieciocho, celebraron contrato de arrendamiento del inmueble referido en la declaración II.2 de este instrumento, con vigencia del primero de agosto al treinta y uno de diciembre dos mil dieciocho, respecto del cual **"EL ARRENDATARIO"** otorgó por concepto de depósito la cantidad de \$39,440.00 (treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos 00/100MN), que corresponde a un mes de renta y que se reconoce a favor de **"EL ARRENDATARIO"** en el presente contrato.

III.2 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".

"LA ARRENDADORA" concede 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 la bodega del Instituto Electoral del Estado de Querétaro.

SEGUNDA. "Monto del contrato".

"EL ARRENDATARIO" se compromete a pagar a **"LA ARRENDADORA"**, por concepto de renta mensual del inmueble objeto del presente instrumento, la cantidad neta de \$39,440.00 (treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos 00/100MN). El monto del presente contrato es un acuerdo que obliga a ambas partes a cumplirlo.

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 deberá presentar el recibo fiscal correspondiente 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 oficinas.

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 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; 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.

SEXTA. "Vigencia".

"LAS PARTES" convienen que el presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia con efectos a partir del primero de enero, al quince de mayo de dos mil diecinueve.

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, **"LA ARRENDADORA"** estará plenamente facultado para rescindir el contrato en términos de Ley, siempre y cuando dicha situación se acredite por escrito signado por **"LA ARRENDADORA"**.

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 \$39,440.00 (treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos 00/100MN), 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 la cantidad neta de \$39,440.00 (treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos 00/100MN), por concepto de daños y perjuicios que se generen a "EL ARRENDATARIO" aunado a los gastos y costas que se generen, en su caso; además, se obligan a realizar de manera inmediata el reembolso del monto que corresponde al concepto de depósito a que se refiere la cláusula segunda de este instrumento, consistente en \$39,440.00 (treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos 00/100MN).

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. "Interpretación y cumplimiento".

"LAS PARTES" manifiestan que este contrato es producto de su buena fe, por lo que realizarán todas las acciones 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 QUINCE DE MAYO DEL DOS MIL DIECINUEVE.

“EL ARRENDADORA”

MARIBEL SAMANO ABONCE
APODERADA LEGAL

“EL ARRENDATARIO”

LIC. JOSE EUGENIO
PLASCENCIA ZARAZÚA
SECRETARIO EJECUTIVO

TESTIGO

LIC. ROSA MARTHA GÓMEZ CERVANTES
COORDINADORA JURÍDICA

TESTIGO

LIC. SANDRA ZERMEÑO ORTIZ
TITULAR DE LA UNIDAD DE
APOYO ADMINISTRATIVO