

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2284 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 20, FRACCIÓN III, 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 **GRUPO EJ Y ASOCIADOS S DE RL**, A TRAVÉS DE SU APODERADO LEGAL **EL C. ERNESTO AGUILERA TORRES** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA **“ARRENDADORA”** Y POR LA OTRA, EL **INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO**, EN LOS SUCESIVO EL **“ARRENDATARIO”**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **MTRO. CARLOS ALEJANDRO PÉREZ ESPÍNDOLA**, ENCARGADO DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA EJECUTIVA DE ESTE INSTITUTO ELECTORAL, A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ LAS **“PARTES”**.

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

DECLARACIONES

I.- El **“ARRENDATARIO”**, por su propio y personal derecho, bajo protesta de decir verdad declara que:

I.1.- Que de conformidad con 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 Libre y Soberano de Querétaro; 98, párrafos 1 y 2; 99, párrafo 2 de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, así como 52, 53 y 54 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, este Instituto Electoral es un organismo público, 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.

Asimismo, las actividades del Instituto se guían por los principios rectores de la función estatal electoral de certeza, legalidad, independencia, imparcialidad, máxima publicidad, objetividad y probidad.

I.2.- El Mtro. Carlos Alejandro Pérez Espíndola, en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaría Ejecutiva ostenta la representación de este Instituto y cuenta con facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, de conformidad con el oficio P/118/20 signado por el Consejero Presidente del Consejo General del Instituto emitido el seis de octubre de dos mil veinte, vinculado con su designación, así como lo dispuesto por el artículo 63, fracción XIV de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.

I.3.- 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.4.- 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.5.- En el desempeño diario de sus actividades, el órgano electoral requiere ejecutar diversos actos jurídicos mediante los cuales se allegue de los bienes y servicios que son necesarios para el cumplimiento de la función pública que tiene encomendada, así como lo establecido en el Programa Operativo Anual 2020.

I.6.- En atención a lo dispuesto por el artículo 78 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, los consejos distritales y municipales son órganos que tienen por objeto la preparación, desarrollo y vigilancia de los procesos electorales en sus respectivos distritos y municipios, por lo que se requiere de la suscripción de diversos contratos de arrendamiento a fin de contar con inmuebles que permitan la continuidad en el funcionamiento de los órganos electorales de referencia, con lo cual se garantizará la adecuada preparación del proceso electoral local 2020-2021, ello teniendo en cuenta que el veintidós de octubre de dos mil veinte, el Consejo General del Instituto Electoral declaró el inicio del proceso electoral local de referencia al emitir el acuerdo IEEQ/CG/A/052/20.

I.7.- Por lo anterior, es necesario llevar a cabo el arrendamiento de inmuebles para la instalación de consejos distritales y municipales, previsto en la actividad CA/05/01 partida 3221 del Programa Operativo Anual 2020, que se refiere a “Arrendamientos de Edificios”.

I.8.- En sesión de veintinueve de enero de dos mil veinte, mediante acuerdo IEEQ/CG/A/003/20 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 2020 asignado por la LIX Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2020, mediante el cual autorizó al Secretario Ejecutivo, ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio 2020.

I.9.- El cuatro de febrero del mismo año mediante oficio SE/126/20, 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 2020.

I.10.- El tres de noviembre de dos mil veinte, el Ing. Raúl Islas Matadamas, entonces Encargado de Despacho de la Dirección Ejecutiva de Organización Electoral, Prerrogativas y Partidos Políticos del Instituto, mediante oficio DEOEPyPP/168/20, así como el diverso DEOEPyPP/208/20, en alcance al primero de los citados, de conformidad con la actividad DEOEPPP/20/01 del Programa Operativo Anual 2020, que se refiere a la realización de recorridos y realizar gestiones administrativas para la ubicación e instalación de inmuebles que serán sede de los Consejos Distritales y Municipales, remitió a la Coordinación Administrativa el catálogo de inmuebles que cumplieron con los requerimientos de operación y espacio de custodia para la instalación de los Consejos Distritales y Municipales del proceso electoral local 2020-2021.

I.11.- El trece de noviembre del presente año mediante oficio CA/272/20 la Coordinación Administrativa remitió al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto la propuesta de Dictamen para el arrendamiento de los inmuebles que albergarán las sedes de los Consejos Distritales y Municipales del Proceso Electoral Local 2020-2021.

I.12.- En sesión del quince de noviembre de dos mil veinte 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 documento.

I.13.- En el punto de acuerdo segundo del dictamen referido, se autorizó la adjudicación directa de los contratos de arrendamiento de los inmuebles necesarios para la instalación de las sedes de los consejos distritales y municipales del Instituto, requeridos para el desarrollo del proceso electoral local 2020-2021, siempre y cuando al momento de la firma del respectivo contrato se cuente con la manifestación expresa signada por la persona propietaria del bien inmueble objeto del presente instrumento, en el sentido de que no existe conflicto de interés alguno para la celebración de los contratos correspondientes.

Así, el dictamen en comento, en la parte conducente señaló:

...

DICTAMEN

PRIMERO.- El Comité de Adquisiciones del Instituto, es competente para sesionar y emitir el presente dictamen; lo anterior en términos de los razonamientos vertidos en los considerandos de la presente determinación.

SEGUNDO.- El Comité de Adquisiciones del Instituto autoriza la adjudicación directa de los contratos de arrendamiento de los inmuebles necesarios para la instalación de las sedes de los Consejos Distritales y Municipales del Instituto Electoral, que se requieren para el desarrollo del proceso electoral local ordinario 2020-2021, durante el presente ejercicio presupuestal, mismos que se encuentran detallados en el dictamen de rentas emitido por la Coordinación Administrativa que se anexa al presente dictamen como parte esencial del mismo y se tiene por reproducido como si a la letra se insertase, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Siempre y cuando al momento de la firma de los respectivos contratos se cuente con la manifestación expresa por parte del arrendador de cada uno de los inmuebles, en el sentido de que no existe conflicto de interés alguno para la celebración de los contratos correspondientes.

Para tales efectos se vincula al Coordinador Administrativo de este Instituto Electoral a efecto de que recabe dichas manifestaciones mediante el formato aprobado en su oportunidad por este Comité de Adquisiciones del Instituto y los remita, previo a la suscripción de los contratos atinentes a la Contraloría de este órgano administrativo electoral.

...

1.14.- En virtud de lo expuesto en la declaración anterior, el presente contrato habrá de ejecutarse con fondos públicos provenientes de la partida número 3221 "Arrendamientos de Edificios" contenida en el Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal de dos mil veinte, mismo que deriva del citado Programa Operativo Anual 2020.

II.- LA "ARRENDADORA" declara que:

II.1.- Es una persona moral de nacionalidad mexicana, en pleno uso y goce de sus facultades, con capacidad para suscribir el presente contrato, con Registro Federal de Contribuyentes **GEA111125A14** a nombre de **GRUPO EJ Y ASOCIADOS S DE RL**, expedido por el Servicio de Administración Tributaria.

II.2.- Bajo protesta de decir verdad manifiesta que cuenta con las facultades legales suficientes para otorgar en arrendamiento el bien inmueble ubicado en ZARAGOZA NÚMERO 16, COL. CENTRO, CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO., para uso exclusivo de oficinas, que se acredita con la escritura pública número 50, 275 (cincuenta mil doscientos setenta y cinco) Tomo 232 (doscientos treinta y dos) emitida el 23 (veintitrés) de mayo del 2000 (dos mil) por el Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Público adscrito a la Notaría Pública número 10 (diez) de Querétaro, Querétaro, documento que lo acredita como propietario del citado bien inmueble.

II.3.- 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 en su carácter de Apoderado legal del propietario con relación al bien inmueble objeto del presente instrumento.

II.4.- Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades señala como su domicilio el ubicado en JOSÉ MA. MORELOS 41, COLONIA CENTRO, CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO.

II.5.- Es su voluntad libre y ausente de todo vicio conceder a el "ARRENDATARIO" el arrendamiento 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:

III.1.- 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" otorga 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 la instalación del Consejo Distrital 14 durante el Proceso Electoral Local 2020-2021, para lo cual, en su caso, el "ARRENDATARIO" podrá obtener los permisos y licencias para tal efecto.

De igual forma, la "ARRENDADORA" conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensable, las cuales hayan sido hechas de su conocimiento por el "ARRENDATARIO" y estas no se hayan atendido en un plazo de cinco días después de recibido el aviso respectivo, el "ARRENDATARIO" quedará autorizado para realizarlas y reducir su costo del importe de las rentas posteriores. Por cuanto a las reparaciones de los deterioros causados por las personas que lo ocupen serán a cargo del "ARRENDATARIO", así como las que resulten debido al deterioro del inmueble o sus accesorios provocados por el uso habitual.

SEGUNDA. - Monto del contrato. - El “ARRENDATARIO” se compromete a pagar a la “ARRENDADORA”, por concepto de renta mensual durante la vigencia del presente contrato del bien inmueble objeto del mismo, la cantidad bruta fija mensual de \$12, 000.00 (Doce mil pesos 00/100 M.N.), más 16% de impuesto al valor agregado.

TERCERA. - Depósito. - Las partes pactan desde este momento que, por el arrendamiento del inmueble anteriormente descrito, no se dejará cantidad alguna en concepto de depósito, puesto que, así lo establecieron al momento de convenir el arrendamiento, quedando satisfechas con lo antes expuesto.

CUARTA. - Lugar y forma de pago. - Las “PARTES” convienen que la renta estipulada en la cláusula SEGUNDA, deberá ser pagada por adelantado dentro de los primeros 5 (cinco) días del inicio del periodo mensual de renta que corresponda, 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 la “ARRENDADORA”.

QUINTA. - 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.

SEXTA. - Condiciones del inmueble y mejoras. - El “ARRENDATARIO” manifiesta que recibe el bien que es objeto del contrato en buenas condiciones de uso manifestando que el costo de la renta no incluye los servicios, aunado a que habría que contratar el internet 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.

Asimismo, manifiesta la “ARRENDADORA” bajo protesta de decir verdad que el bien inmueble no cuenta con vicios ocultos y de existirlos, estará sujeto a lo establecido en el Código Civil del Estado de Querétaro en su artículo 2297, fracción V.

De igual forma, las “PARTES” convienen que, en caso de que existan mejoras en el inmueble, éstas pasarán a ser propiedad de la “ARRENDADORA”.

Las “PARTES” pactan que el “ARRENDATARIO” será el responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca a la propiedad. La “ARRENDADORA” no será responsable por los daños causados a los bienes muebles por casos fortuitos a la naturaleza, sismos, terremoto, erupción volcánica, inundaciones o de otra índole.

SÉPTIMA. - Vigencia. - Las “PARTES” convienen que el presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia con efectos a partir del 16 (dieciséis) de noviembre y hasta el 31 (treinta y uno de diciembre) de dos mil veinte. Asimismo, la “ARRENDADORA” manifiesta su consentimiento y se obliga a prorrogar el presente contrato en los términos y condiciones pactadas, en su caso hasta el 15 (quince) de octubre del 2021 (dos mil veintiuno), 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, en función del presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal 2021.

OCTAVA.- Renovación.- Las “PARTES” expresamente pactan que este contrato podrá ser renovado según la necesidad de la función electoral, bajo la condición de que el “ARRENDATARIO” lo solicite por escrito a la “ARRENDADORA” con 15 días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato, asimismo, se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones que se compromete en el presente instrumento jurídico, y el “INMUEBLE” no haya sufrido desgastes considerables por el uso que le hubiere dado en las funciones que se le requieren.

NOVENA.- Rescisión, terminación anticipada o suspensión del contrato.- Las “PARTES” estipulan que podrán rescindir administrativamente el presente contrato, sin responsabilidad alguna, cuando las mismas incumplan las obligaciones contraídas en este instrumento, o con 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 la “ARRENDADORA”.

El “ARRENDATARIO” 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 del Estado.

DÉCIMA. - Pena Convencional. - Las “PARTES” acuerdan que, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, se aplicará a quien incurra en dicho supuesto una pena convencional equivalente al monto total de un 20% (veinte por ciento) de un mes de renta. Dicha pena también será aplicable para el caso de que la “ARRENDADORA” o el “ARRENDATARIO” omitan realizar la renovación del presente contrato durante el ejercicio 2021 en los términos de este instrumento, para lo cual se atenderán las necesidades de temporalidad señaladas por el “ARRENDATARIO”. Lo anterior con fundamento en el artículo 45, fracción XIX de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

DÉCIMA PRIMERA.- Libre de gravamen.- La “ARRENDADORA” 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 la “ARRENDADORA” se obliga a realizar el pago del 20% (veinte por ciento) del monto total de lo pactado en el presente instrumento por concepto de daños y perjuicios que se generen a el “ARRENDATARIO” aunado a los gastos y costas que se generen.

La “ARRENDADORA” expresa que a la fecha no se tiene ningún juicio ni contingencia legal respecto al inmueble, ni gravamen.

DÉCIMA SEGUNDA. - Cesión de derechos y subarrendamiento. - En términos de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 46 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, queda expresamente prohibido a la

“ARRENDADORA” 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 TERCERA. - 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 CUARTA. - Interpretación y cumplimiento. - Las “PARTES” reconocen que en la elaboración del presente contrato no existe, dolo, engaño, violencia o mala fe, ni cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo, por lo que dicha transacción debe interpretarse estrictamente y estarse a sus declaraciones de manera indivisible.

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 DÍA DIECISIETE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE.

LA ARRENDADORA

C. Ernesto Aguilera Torres
apoderado legal de
Grupo EJ y Asociados S de RL

EL INSTITUTO

Mtro. Carlos Alejandro Pérez
Espíndola
Encargado de Despacho de la Secretaría
Ejecutiva

TESTIGO

Ing. Raúl Islas Matadamas
Director Ejecutivo de Organización Electoral,
Prerrogativas y Partidos Políticos del Instituto

TESTIGO

Lic. Sandra Zermeño Ortiz
Titular de la Unidad de Apoyo
Administrativo