

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 LA C. MARIA JAQUELINE DE LA TORRE VALDEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA “ ARRENDADORA” Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN LO SUCESIVO EL “ARRENDATARIO”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MTRO. CARLOS ALEJANDRO PÉREZ ESPÍNDOLA, SECRETARIO EJECUTIVO 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”, bajo protesta de decir verdad declara que:

I.1.- Que de conformidad con los artículos 116, párrafo segundo, 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, numerales 1 y 2; 99, numeral 2 de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, así como 52, 53 y 54 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, dispone que el Instituto es el organismo público local en la entidad, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, goza de autonomía en su funcionamiento e independencia en sus decisiones, es profesional en su desempeño, cuenta con un órgano de dirección superior integrado conforme a las leyes, y se rige por los principios de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad y objetividad.

I.2.- El Mtro. Carlos Alejandro Pérez Espíndola, 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 IEEQ/CG/A/080/20, así como lo dispuesto por el artículo 63, fracción XIV de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.

I.3.- Que 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 se señala para todos los efectos que haya lugar.

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 de Querétaro 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 2021.

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 partida 3221 del Programa Operativo Anual 2021, que se refiere a "Arrendamientos de Edificios".

I.8.- En sesión de trece de enero de dos mil veintiuno, mediante acuerdo IEEQ/CG/A/005/21 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 2021 asignado por la LIX Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2021, mediante el cual autorizó al Secretario Ejecutivo, ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio 2021.

I.9.- El trece de enero del presente año mediante oficio CA/008/2021 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.10.- El catorce de enero del dos mil veintiuno, mediante oficio SE/184/21, 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 2021.

I.11.- 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.12.- En el punto de acuerdo segundo del dictamen referido, se autorizó la adjudicación directa de la renovación 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:

[...]

D I C T A M E N

DICTAMEN DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS POR EL QUE SE AUTORIZA LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DE LA RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES NECESARIOS PARA LAS SEDES DE LOS CONSEJOS DISTRITALES Y MUNICIPALES DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, QUE SE REQUIEREN PARA EL DESARROLLO DEL PROCESO ELECTORAL LOCAL 2020-2021.

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 la renovación de los contratos de arrendamiento de los inmuebles necesarios para 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.

Debiendo cerciorarse la Coordinación Administrativa de este Instituto, de que cada uno de los arrendadores señalados dio cumplimiento al llenado y firma del formato de no conflicto de interés, el cual se ordenó mediante los dictámenes aprobados por este Comité en sesión de fecha 15 de noviembre de 2020; y en caso de no contar con dicho formato llenado y firmado, se deberá hacer lo conducente en términos de los artículos 44 y 49, fracción IX, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como 30 de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro

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.

TERCERO.- En caso de que alguno de los arrendadores manifieste la existencia de algún conflicto de interés, el Coordinador Administrativo deberá informar tal circunstancia a este Comité de Adquisiciones del Instituto, con la finalidad de que previo a la suscripción del contrato respectivo, determine lo conducente.

CUARTO.- Se instruye al Titular de la Coordinación Administrativa, para que en ejercicio de sus competencias, desahogue los trámites administrativos conducentes, incluido el indicado en los puntos precedentes.

QUINTO.- Se ordena la publicación del presente dictamen, en la página web oficial, del Instituto Electoral, a fin de que se encuentre a disposición del público en general.

SEXTO - En términos de lo establecido dentro del artículo 72, fracción VI y VII, de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, se ordena remitir un ejemplar de este dictamen a la Contraloría del Instituto Electoral.

SÉPTIMO.- Se ordena informar a la Secretaría Ejecutiva, y por medio de ésta al Consejo General del Instituto Electoral, el contenido del presente dictamen, debiendo remitirle un ejemplar del mismo.

OCTAVO.- Con fundamento en el artículo 44, fracción I, inciso f) del Reglamento Interior, se solicita el apoyo de la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos para que por conducto de la Coordinación Jurídica, elabore el contrato correspondiente.

[...]

1.13.- En virtud de lo expuesto en la declaración anterior, el presente contrato habrá de ejecutarse con fondos públicos provenientes de la partida 3221 del Programa Operativo Anual 2021, que se refiere a "Arrendamientos de Edificios".

II.- La "ARRENDADORA" declara que:

II.1.- Es una persona física de nacionalidad mexicana, en pleno uso y goce de sus facultades, con capacidad para suscribir el presente contrato, con Registro Federal de Contribuyentes TOVJ73101734A a nombre de la C. MARIA JAQUELINE DE LA TORRE VALDEZ, 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 CARRETERA QUERÉTARO-SAN LUIS POTOSÍ KILÓMETRO 18.5, ASENTAMIENTO VILLAS DE SANTA ROSA, SANTA ROSA JÁUREGUI, QUERÉTARO, QUERÉTARO, C.P. 76220, lo anterior se acredita con el escrito firmado por la C. María de Lourdez Hernández Ugalde, como presidenta de la asociación de colonos VILLAS DE SANTA ROSA, mismo donde manifiesta que la C. MARIA JAQUELINE DE LA TORRES VALDEZ, tiene la posesión del predio que por medio de este instrumento se arrenda.

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 propietaria 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 AV. PUERTA REAL II, 5A, PRIV. DE LOS INDUSTRIALES, TEJADOS FRACC C.P. 76910, VILLAS DE CORREGIDORA, 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.

II.7.- En este orden de ideas, dado que el presente contrato de arrendamiento estará visible en la plataforma de transparencia, de conformidad con el artículo 66, fracción XXVI de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del estado de Querétaro, la "ARRENDADORA" acepta la publicación de sus datos personales contenidos en el instrumento de conformidad con lo establecido en los artículos 6 primer párrafo y 22 fracción I de la Ley General de Protección de Datos Personales en posesión de sujetos obligados.

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 13 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 (ya sea por teléfono o por escrito), 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".

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 \$26, 667.00 (veintiséis mil seiscientos sesenta y siete pesos 00/100 M.N.), más 16% de impuesto al valor agregado, menos 10% de impuesto sobre la renta

En su caso, el "ARRENDADOR" reconoce la obligación del "ARRENDATARIO" para la retención del Impuesto Sobre la Renta que corresponda, el monto del presente contrato es un acuerdo que obliga a las "PARTES" a cumplirlo.

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.

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 ya mencionado en líneas anteriores.

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, mejoras y vicios ocultos.- 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.

Asimismo, manifiesta el **"ARRENDADOR"** 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 01 (uno) de enero y en caso de necesitarlo, en función del Proceso Electoral Local 2020-2021, hasta el 15 (quince) de octubre de dos mil veintiuno.

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.

NOVENA. - Rescisión, terminación anticipada o suspensión del contrato. - Las **"PARTES"** estipulan que podrán rescindir administrativamente el presente contrato, 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"**.

Dejando en manifiesto que, tomando en consideración la finalidad del presente contrato de arrendamiento fue que el Instituto Electoral del estado de Querétaro lograra la organización de las elecciones locales en todos los municipios del estado, también lo es que, al cumplirse con esto se tendría por finalizada la obligación.

Motivo por el cual, el **"ARRENDATARIO"** podrá declarar la terminación anticipada, dentro del periodo comprendido entre el quince de junio al quince de octubre del dos mil

veintiuno, sin responsabilidad alguna para las "PARTES", estando de acuerdo las mismas a la firma del presente.

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 42, fracción IX 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.

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 artículo 2373 del Código Civil para el 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, por cualquiera de las "PARTES" a fin de que en el plazo de cinco días, se pueda dar respuesta a la misma, estableciendo si se da por conforme o no con dicha modificación, 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 pudiera 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 VEINTIDÓS DE ENERO DEL DOS MIL VEINTIUNO.

LA ARRENDADORA

C. María Jaqueline de la Torre Valdez

EL INSTITUTO

Mtro. Carlos Alejandro Pérez
Espíndola
Secretario Ejecutivo

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