

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2284 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 20, FRACCIÓN III, 42, 49, 50 y 51 DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO 1, 7, FRACCIÓN III, 39, 43 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 **GERARDO TOPETE BRISEÑO**, APODERADO DE MARÍA DEL CARMEN BRISEÑO GUERRA, QUIEN ES PROPIETARIA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL **"ARRENDADOR"**, Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, AL QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL **"INSTITUTO"**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MTRO. CARLOS ALEJANDRO PÉREZ ESPÍNDOLA, SECRETARIO EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL, A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE DENOMINARÁ LAS **"PARTES"**.

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

DECLARACIONES

I. El **"INSTITUTO"**, a través de su representante legal, declara que:

I.1. 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, el **"INSTITUTO"** es el organismo público local en materia electoral 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 superior de dirección, integrado conforme a las leyes y se rige por los principios de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad y objetividad.

I.2. De acuerdo con los artículos 4, fracciones I y XIII, 20, fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como 68 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, los comités de las entidades públicas tienen la competencia para autorizar los contratos requeridos para el cumplimiento de sus fines.

I.3. El Mtro. Carlos Alejandro Pérez Espíndola, en su carácter de Secretario Ejecutivo ostenta la representación legal del **"INSTITUTO"** y cuenta con facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, de conformidad con el Acuerdo IEEQ/CG/A/080/20 aprobado por el Consejo General el catorce de diciembre de dos mil veinte, así como con lo dispuesto por el artículo 63, fracción XIV de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.

I.4. Es un organismo público autónomo con clave de Registro Federal de Contribuyentes IEQ940228TJ3 y su domicilio fiscal es el ubicado en Avenida Las Torres, número 102,

colonia Residencial Galindas, en esta ciudad de Querétaro, Querétaro, con código postal 76177, mismo que señala para los fines y efectos que correspondan.

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 El ocho de septiembre de dos mil veintiuno, el Coordinador Administrativo del “**INSTITUTO**” emitió el dictamen para acreditar la necesidad de arrendar el inmueble derivado de la actividad DEOEPPP/19/06, partida 3221, que se encuentra dentro del Programa Operativo Anual 2021 que aprobó el órgano superior de dirección de este “**INSTITUTO**” mediante acuerdo IEEQ/CG/A/005/2021 del trece de enero de dos mil veintiuno, así como el monto de la renta a pagar por el inmueble objeto del presente contrato, mismo que fue remitido a la Presidenta del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del “**INSTITUTO**”, mediante oficio CA/422/2021.

I.7. El quince de septiembre de dos mil veintiuno, mediante sesión desahogada de manera remota, el referido Comité determinó adjudicar el contrato de arrendamiento de una bodega adicional en el inmueble ubicado en calle Cataratas, número 17, bodega 9, La Noria, El Marqués, Querétaro, en términos del dictamen emitido por el Coordinador Administrativo.

I.8. En ese sentido, el dictamen del citado órgano colegiado, en la parte conducente, señaló:

DICTAMEN POR EL QUE SE AUTORIZA LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA ADICIONAL, EN ATENCIÓN AL OFICIO CA/422/2021.

...

D I C T A M E N

PRIMERO. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios es competente para sesionar y emitir el presente dictamen, por lo que autoriza la adjudicación directa del contrato, en términos de la presente determinación.

SEGUNDO. Se vincula a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y a la Coordinación Administrativa, ambas de este Instituto, para los efectos señalados en la presente determinación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Comité:

- a) Realice las gestiones necesarias para la publicación del presente dictamen en el sitio de Internet de este Instituto, a fin de que se encuentre a disposición del público en general.
- b) Remita copia del presente dictamen a la Contraloría del Instituto, para los efectos que correspondan.
- c) Informar a la Secretaría Ejecutiva, y por medio de esta al Consejo General del Instituto, el contenido de esta determinación y remitir copia de este.

...

II. Declara el **“ARRENDADOR”**, bajo protesta de decir verdad, que:

II.1. Gerardo Topete Briseño cuenta con las facultades legales suficientes para otorgar en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle Cataratas, número 17, bodega 9, La Noria, El Marqués, Querétaro, en términos de la escritura pública 85,490 (ochenta y cinco mil cuatrocientos noventa) emitida el treinta de mayo de dos mil dieciséis por el Lic. Erick Espinoza Rivera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10 de Querétaro, Querétaro, mediante la cual María del Carmen Briseño Guerra y otro, otorgaron a Gerardo Topete Briseño un poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio.

II.2. Gerardo Topete Briseño es una persona física quien se encuentra en pleno goce de sus derechos y se identifica con credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector TPBRGR73081614H500 y CURP TOBG730816HJCPRR03.

II.3. María del Carmen Briseño Guerra, representada en este acto por Gerardo Topete Briseño, ostenta la propiedad del bien inmueble ubicado en la calle Cataratas, número 17, bodega 9, La Noria, El Marqués, Querétaro, con clave catastral 110205801006009, en términos de la escritura 7,795 (siete mil setecientos noventa y cinco) emitida el treinta de diciembre de dos mil cuatro por la Licenciada Virginia Ortiz Arana, Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 32 de Querétaro, Querétaro, mediante la cual de formalizó el contrato de compraventa del inmueble descrito con anterioridad.

II.4. María del Carmen Briseño Guerra cuenta con manifestación de no conflicto de intereses firmada por su apoderado legal, así como con registro vigente en el padrón de proveedores del **“INSTITUTO”**.

II.5. María del Carmen Briseño Guerra cuenta con clave en el Registro Federal de Contribuyentes BIGC4508142G9 y con actividad económica relativa al alquiler de viviendas no amuebladas, de oficinas y locales comerciales; además de la capacidad, infraestructura, servicios y recursos necesarios para dar cabal cumplimiento a las obligaciones contenidas en el presente contrato.

II.6. Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades señala como su domicilio el ubicado en Fray Juan de Zumarraga, número 54, colonia Cimatario, Querétaro, Querétaro, Código Postal 76030.

II.7. Es su voluntad libre y ausente de todo vicio conceder al **“INSTITUTO”** la posesión derivada del inmueble referido en la declaración número II.3 de este instrumento jurídico, lo anterior en los términos y condiciones que se describen en el presente acuerdo de voluntades.

II.8. María del Carmen Briseño Guerra y el **“ARRENDADOR”** 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:

III.1. Se reconocen mutuamente capacidad y personalidad para celebrar el presente contrato.

III.2. En la celebración de este contrato no existe dolo, error, mala fe, violencia, coacción, lesión o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera afectar o invalidar el presente acuerdo de voluntades.

III.3. Dado que el presente contrato estará visible en la Plataforma Nacional de Transparencia, las partes aceptan la publicación de sus datos personales contenidos en el presente instrumento, de conformidad con el artículo 66, fracción XXVI de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, así como en los artículos 6, 22 y 43 de la Ley General de Protección de Datos Personales en posesión de sujetos obligados.

III.4. Es su voluntad celebrar el presente contrato, por lo que declaran bajo protesta de decir verdad que manifiestan su conformidad en asumir derechos y obligaciones que adquieren en la celebración de la presente, así como 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, razón por la que se sujetan al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO Y DESTINO DEL BIEN. El **"ARRENDADOR"** concede al **"INSTITUTO"** y éste 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.3.

SEGUNDA. MONTO DEL CONTRATO. El **"INSTITUTO"** se compromete a pagar al **"ARRENDADOR"**, por concepto de renta mensual del inmueble objeto del presente instrumento, la cantidad mensual de \$34,198.11 (treinta y cuatro mil ciento noventa y ocho pesos 11/100 M.N.), más \$5,471.70 (cinco mil cuatrocientos setenta y un pesos 70/100 M.N.) por concepto del Impuesto al Valor Agregado, menos \$3,419.81 (tres mil cuatrocientos diecinueve pesos 81/100 M.N.), con motivo de impuesto sobre la renta, lo que resulta en un total de \$36,250.00 (treinta y seis mil doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.).

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 **"INSTITUTO"** haga el pago a través de cheque o transferencia electrónica a la cuenta que se señale el **"ARRENDADOR"**.

CUARTA. USO DEL INMUEBLE. Las **"PARTES"** acuerdan que el uso y destino que habrá de darse al bien objeto del contrato deberá ser únicamente para bodega del **"INSTITUTO"**.

En mérito de lo anterior, se acuerda que por razones de salubridad e higiene, queda prohibido al **"INSTITUTO"** 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 **"INSTITUTO"** 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 la poderdante del **"ARRENDADOR"**.

SEXTA. VIGENCIA. La vigencia del presente contrato surtirá sus efectos a partir de la fecha de suscripción del mismo y concluirá el treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno.

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"**.

SÉPTIMA. CUMPLIMIENTO FORZOSO. Las **"PARTES"** convienen expresamente que todo mes de arrendamiento es forzoso y el monto de la renta será pagado íntegramente aun cuando se ocupe el inmueble un solo día; asimismo, ante la falta de pago oportuno de la renta mensual, el **"ARRENDADOR"** estará 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 \$36,250.00 (treinta y seis mil doscientos cincuenta pesos 00/100 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 a la fecha de suscripción de este contrato 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 al **"INSTITUTO"** 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 \$21,750 (veintiún mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), por concepto de daños y perjuicios que se generen al **"INSTITUTO"**, 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 de Querétaro queda expresamente prohibido a las **"PARTES"** ceder total o parcialmente a terceras personas, los derechos derivados del presente contrato.

De igual forma, el **"INSTITUTO"** no podrá en 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 **"INSTITUTO"** 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, asimismo, cualquier novación deberá realizarse tal y como lo dispone el artículo 2101 del Código Civil del Estado de Querétaro.

DÉCIMA TERCERA. RESCISIÓN ADMINISTRATIVA, TERMINACIÓN ANTICIPADA O SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. Las **"PARTES"** estipulan que:

a) El **"INSTITUTO"** podrá rescindir administrativamente el presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte, cuando el **"ARRENDADOR"** incumpla con 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 del **"ARRENDADOR"**.

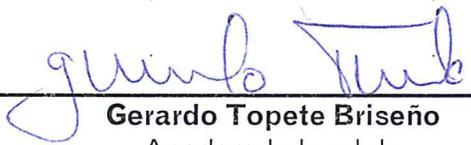
b) El **"INSTITUTO"** podrá declarar la terminación anticipada del contrato cuando concurren razones de interés general que den origen a dicha terminación, de conformidad con lo previsto en el artículo 44, primer párrafo de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan existir por parte del **"ARRENDADOR"**.

c) El **"INSTITUTO"** podrá suspender de manera temporal o definitiva y sin responsabilidad alguna de su parte la ejecución de este contrato cuando concorra en los supuestos a que se refiere la fracción IV del artículo 22 y el párrafo segundo del artículo 44 de la citada Ley de Adquisiciones, de tal forma que se haga imposible su cumplimiento.

DECIMA CUARTA. INTERPRETACIÓN Y 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 de la ciudad de Querétaro y renuncian a la competencia que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

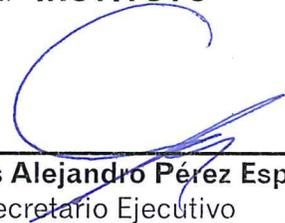
UNA VEZ QUE FUE LEÍDO EL CONTENIDO Y COMPRENDIDO EL ALCANCE DE TODAS LAS CLÁUSULAS QUE INTEGRAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SE FIRMA POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, EL PRIMERO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.

El **“ARRENDADOR”**



Gerardo Topete Briseño
Apoderado legal de
María del Carmen Briseño Guerra

El **“INSTITUTO”**



Mtro. Carlos Alejandro Pérez Espíndola
Secretario Ejecutivo

TESTIGO



Lic. Carlos Abraham Rojas Granados
Coordinador Jurídico

TESTIGO



Licda. Janet Alejandra Arias Díaz
Encargada de despacho de la Unidad de
Apoyo Administrativo