

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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, **ANTONIO ZALDÍVAR LELO DE LARREA Y LUIS ALEJANDRO JAYME TEJADA**, QUIENES SON PROPIETARIOS MANCOMUNADOS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "**LOS ARRENDADORES**" Y POR LA OTRA, EL **INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE 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 LES 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, 18, párrafo segundo, 20, fracción III y 22, fracción V de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios 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 2022.

I.6 El catorce de enero de dos mil veintidós mediante acuerdo IEEQ/CG/A/001/22 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 2022 asignado por la 60ª Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2022, mediante el cual autorizó al Secretario Ejecutivo, ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio fiscal 2022.

I.7 De conformidad con la actividad CA/06/01 partida 3221 del Programa Operativo Anual 2022 relativa a "Arrendamientos de edificios", es necesario llevar a cabo el arrendamiento de un inmueble para la sede de la bodega del Instituto Electoral del Estado de Querétaro.

I.8 El diecinueve de enero de dos mil veintidós, mediante oficio CA/020/2022 el Coordinador Administrativo del "**INSTITUTO**" emitió el dictamen para acreditar la necesidad de arrendar el inmueble derivado de la actividad CA/06/01, que se encuentra dentro del Programa Operativo Anual 2022 que aprobó el máximo órgano de dirección de este "**INSTITUTO**", mediante acuerdo de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, 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**".

I.9. El veintiocho de enero de dos mil veintidós, mediante sesión desahogada de manera remota, el referido Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, luego de verificar que "**LOS ARRENDADORES**" cumplen con los requisitos relativos a la adjudicación directa previstos en la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, determinó adjudicar el contrato de arrendamiento de la bodega del Instituto Electoral del Estado de Querétaro en el inmueble ubicado en Avenida Cataratas, Número 14-B5, Colonia La Noria, El Marqués, Querétaro, C.P. 76246, en términos del dictamen emitido por el Coordinador Administrativo del "**INSTITUTO**".

I.10. En ese sentido, el Dictamen **CAEAyCS/004/22** del citado Comité, en la parte conducente, señaló:

...

21. Lo anterior, pues derivado del Dictamen emitido por la Coordinación Administrativa se advierte que:

- a) Las oficinas que actualmente arrenda el Instituto (Oficina central, oficina anexa y bodegas), permiten cumplir con espacios y operatividad en las actividades que realiza el Instituto.
- b) El cambio de instalaciones, adecuación a la infraestructura, mudanzas, traslados y seguridad de bienes y documentos, así como los requerimientos de condiciones de servicios y funcionalidad, pueden generar un costo adicional

para el presupuesto asignado al Instituto e incluso una suspensión parcial de actividades.

- c) En la actualidad no es posible o conveniente la adquisición de un inmueble propio por no contar con la suficiencia presupuestal necesaria para ello, como se advierte del acuerdo IEEQ/CG/A/001/22 y su anexo, así como del Decreto de Presupuesto de Egresos aprobado por la Legislatura Estatal.
- d) Dentro del inventario patrimonial del Instituto no se cuenta con algún inmueble que cumpla con las características requeridas para el desempeño de las actividades de este organismo público local.
- e) A la fecha, la Coordinación Administrativa ha dictaminado el monto de las rentas a pagar por el arrendamiento del inmueble objeto de estudio.

...

DICTAMEN DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO POR EL QUE SE APRUEBA LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE EN DONDE SE UBICAN LAS OFICINAS CENTRALES, DIRECCIÓN EJECUTIVA DE EDUCACIÓN CÍVICA Y PARTICIPACIÓN, ASÍ COMO OTRAS ÁREAS Y DOS BODEGAS DE ESTE ORGANISMO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

...

DICTAMEN

PRIMERO. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto es competente para sesionar y emitir el presente dictamen.

SEGUNDO. Se autoriza la adjudicación directa de los contratos de arrendamiento de los inmuebles donde se ubican las oficinas del Instituto en los términos precisados en esta determinación.

TERCERO. Se vincula a la Coordinación Administrativa y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos para llevar a cabo las actividades descritas en este instrumento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría Ejecutiva de este Comité:

- a) Remita copia de la presente determinación a la Secretaría Ejecutiva, a la Contraloría General, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y a la Coordinación Administrativa del Instituto, para los efectos que corresponda.
- b) Solicite la publicación del presente dictamen, en la página web oficial del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, a fin de que se encuentre a disposición del público en general.

QUINTO. Se ordena informar a la Secretaría Ejecutiva, y por medio de esta al Consejo General del Instituto, el contenido del presente dictamen, debiendo remitirle un ejemplar de este.

...

I.11. El treinta y uno de enero de dos mil veintidós, la Secretaría Ejecutiva del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del "INSTITUTO", mediante oficio CAEAyCS/008/2022, remitió a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, entre otros, el Dictamen CAEAyCS/004/2022 para efectos de la elaboración del contrato correspondiente.

I.12. El veintidós de febrero siguiente, la citada Secretaría Ejecutiva, mediante oficio CAEAyCS/015/2022, remitió a la Coordinación Jurídica adscrita a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos el periodo de contratación de este instrumento.

II. Declaran "**LOS ARRENDADORES**", bajo protesta de decir verdad, que:

II.1 Antonio Zaldívar Lelo de Larrea y Luis Alejandro Jayme Tejada cuentan con las facultades legales suficientes para otorgar en arrendamiento el inmueble ubicado en Avenida Cataratas, Número 14-B5, Colonia 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 licenciado Erick Espinosa Rivera, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 10 de Querétaro, Querétaro, documento que los acredita como propietarios del citado bien inmueble.

II.2. Son personas físicas de nacionalidad mexicana quienes se encuentran en pleno goce de sus derechos y se identifican con credencial para votar emitidas por el Instituto Nacional Electoral y el Instituto Federal Electoral, a nombre de Antonio Zaldívar Lelo de Larrea con clave de elector ZLLAN66051122H200 y a nombre de Luis Alejandro Jayme Tejada con clave de elector JYTJLS66112505H600.

II.3. Cuentan con clave en el Registro Federal de Contribuyentes ZALA660511T64 a nombre de Antonio Zaldívar Lelo de Larrea y JATL661125D17 a nombre de Luis Alejandro Jayme Tejada, expedidos por el Servicio de Administración Tributaria; además de la capacidad, infraestructura, servicios y recursos necesarios para dar cabal cumplimiento a las obligaciones contenidas en el presente contrato.

II.4. Para los efectos que derivan del presente acuerdo de voluntades señalan como su domicilio el ubicado en calle Rufino Tamayo número 27, colonia Pueblo Nuevo, C.P. 76900, Corregidora, Querétaro.

II.5. Es su voluntad libre y ausente de todo vicio conceder al "**INSTITUTO**" la posesión derivada del inmueble referido en la declaración número **II.1** de este instrumento jurídico, lo anterior en los términos y condiciones que se describen en el presente acuerdo de voluntades.

II.6. Bajo protesta de decir verdad manifiestan que no existe conflicto de interés alguno para la celebración del presente instrumento, de conformidad con la manifestación de no conflicto de intereses suscritas en su carácter de propietarios del bien inmueble objeto del presente instrumento.

II.7.- "**LOS ARRENDADORES**" y el **INSTITUTO**" 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 presente 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 Estatal 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 del 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. "LOS ARRENDADORES" conceden 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.1; asimismo el **"INSTITUTO"** manifiesta que el inmueble será destinado para la bodega del **"INSTITUTO"**.

SEGUNDA. MONTO DEL CONTRATO. El **"INSTITUTO"** se compromete a pagar a **"LOS ARRENDADORES"**, por concepto de renta mensual del inmueble objeto del presente instrumento, la cantidad mensual de \$40,566.90 (cuarenta mil quinientos sesenta y seis pesos 90/100 M.N.), el citado monto considera el Impuesto al Valor Agregado (IVA), por lo que la retención correspondiente se deberá realizar de acuerdo con las obligaciones fiscales. Lo anterior de conformidad con el oficio CAEAyCS/015/2022.

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 señalen **"LOS ARRENDADORES"**.

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 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 **"LOS ARRENDADORES"**.

SEXTA. VIGENCIA. La vigencia del presente contrato surte efectos a partir del uno de febrero al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós.

El **"INSTITUTO"** podrá concluir anticipadamente la vigencia del presente instrumento, previo aviso por escrito a **"LOS ARRENDADORES"**, con al menos treinta días de anticipación.

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, **"LOS ARRENDADORES"** estarán facultados para rescindir el contrato en términos de Ley, siempre y cuando dicha situación se acredite por escrito signado por **"LOS ARRENDADORES"**.

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 \$40,566.90 (cuarenta mil quinientos sesenta y seis pesos 90/100 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. **"LOS ARRENDADORES"** manifiestan 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, **"LOS ARRENDADORES"** se obligan a realizar el pago del 20% (veinte por ciento) del monto total de lo pactado en el presente instrumento que corresponde a \$97,360.56 (noventa y siete mil trescientos sesenta pesos 56/100 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 **"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 concurran razones de interés general que den origen a dicha determinación, 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 de **"LOS ARRENDADORES"**.

c) El **"INSTITUTO"** podrá suspender de manera temporal o definitiva y sin responsabilidad alguna de su parte la ejecución de este contrato cuando concurra 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, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, de tal forma que se haga imposible su cumplimiento.

DÉCIMA 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 QUERÉTARO, QUERÉTARO, EL DÍA UNO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDÓS.

"LOS ARRENDADORES"

Luis Alejandro Jayme Tejada

Antonio Zaldívar Lelo de Larrea

EL TESTIGO

Lic. Carlos Abraham Rojas Granados
Coordinador Jurídico

"EL INSTITUTO"

Mtro. Carlos Alejandro Pérez Espíndola
Secretario Ejecutivo

EL TESTIGO

Mtro. Oscar Torres Rodríguez
Coordinador Administrativo