

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2284 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 20, 22, FRACCIÓN V, 50, DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO 1, 8, FRACCIÓN III, 39, 43, 44, 50 Y 51 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 2 y 14 DE LOS LINEAMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y DE CONTROL DE GASTO DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "INMOBILIARIA JASU S.A. DE C.V." QUIEN ACTÚA A TRAVÉS DE SU APODERADO LEGAL EL C. DANIEL MALDONADO MARTÍNEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDADOR " Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN LOS SUCESIVO EL "ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL MTRO. JUAN ULISES HERNÁNDEZ CASTRO, SECRETARÍO EJECUTIVO DEL CONSEJO GENERAL DE ESTE INSTITUTO, 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. Es el organismo público local en materia electoral en la entidad, con autonomía en su funcionamiento e independencia en sus decisiones, personalidad jurídica y patrimonio propios, encargado de preparar, desarrollar y calificar los procesos electorales en el Estado de Querétaro; y cuyas decisiones están sujetas a los principios de certeza, legalidad, independencia, imparcialidad, probidad, máxima publicidad y objetividad; como se desprende 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 Libre y Soberano de Querétaro; 4 y 52, de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.

I.2. El Mtro. Juan Ulises Hernández Castro, en su carácter de Secretario Ejecutivo, ostenta la representación legal de "EL IEEQ" y cuenta con facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, de conformidad con el acuerdo IEEQ/CG/A/009/23 aprobado por el Consejo General el veintitrés de febrero de dos mil veintitrés, así como con 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, el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral 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 2023.

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 el adecuado desarrollo del Proceso Electoral Local 2023-2024, ello teniendo en cuenta que el veinte de octubre de dos mil veintitrés, el Consejo General del Instituto Electoral declaró el inicio del proceso electoral local ordinario de referencia al emitir el acuerdo IEEQ/CG/A/040/23.

I.7. Por lo anterior, es necesario llevar a cabo el arrendamiento de inmuebles para la instalación de los Consejos Distritales y Municipales, previsto en la actividad DEOEPPP/20/04 partida 3221 del Programa Operativo Anual 2023, denominada "Ubicación e instalación de inmuebles que ocuparán las sedes de los Consejos Distritales y Municipales".

I.8. En sesión del treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, mediante acuerdo IEEQ/CG/A/004/23 el Consejo General del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, emitió el acuerdo por el que se aprobó el presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal 2023 asignado por la 60ª Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2023, mediante el cual autorizó al Secretario Ejecutivo, ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio fiscal 2023.

I.9. El nueve de febrero de dos mil veintitrés, mediante oficio SE/278/23, el Secretario Ejecutivo del Instituto remitió a la Presidenta del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, la información presupuestal para el ejercicio fiscal 2023, lo anterior, en atención al artículo 21 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto.

I.10. El catorce de noviembre de este año, a través del oficio DEOEPyPP/554/2023, la Dirección Ejecutiva de Organización Electoral, Prerrogativas y Partidos Políticos remitió, a la Secretaría Ejecutiva, a la Coordinación y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, así como a la Presidenta y Secretaría del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto, el listado de aquellos inmuebles que derivado de su revisión cubren las necesidades de accesibilidad y operación para ser ocupados como sedes de los Consejos. En dicha comunicación se señalaron los costos de renta, el impuesto al valor agregado y el costo total para cada inmueble propuesto.

I.11. En esa misma fecha mediante oficio CA/278/2023, el Titular de la Coordinación Administrativa del Instituto Electoral del Estado de Querétaro remitió al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro el Dictamen, para acreditar la necesidad de arrendar los bienes inmuebles derivado de la actividad DEOEPPP/20/04 y el monto de las rentas a pagar por dichos inmuebles durante el periodo que comprende del 16 de noviembre de 2023 al 15 de octubre de 2024.

I.12. El quince de noviembre del año que transcurre, a través del oficio DEOEPyPP/557/2023 la Dirección Ejecutiva de Organización Electoral, Prerrogativas y Partidos Políticos del Instituto informó al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro que diversos inmuebles señalados en el similar DEOEPyPP/554/2023 se rentarían parcialmente, es decir, de la totalidad del predio únicamente se utilizarían los metros señalados en dicha comunicación, derivado de las necesidades propias de la función electoral, lo cual se señaló para los efectos administrativos correspondientes.

I.13. El quince de noviembre de este año se celebró sesión de la Comisión de Organización Electoral, Prerrogativas y Partidos Políticos en la cual se presentó el catálogo de inmuebles que serán sede de los Consejos en el Proceso Electoral Local 2023-2024. Derivado de ello, se determinó la realización de visitas en las que participaron la representación de los partidos políticos ante el Consejo General a ocho inmuebles propuestos como sedes.

1.14. El dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés, funcionariado de la Secretaría Ejecutiva y de la Dirección Ejecutiva de Organización Electoral, Prerrogativas y Partidos Políticos, así como la representación de los partidos con acreditación ante el Consejo General realizaron las visitas correspondientes.

1.15. En esa misma fecha se recibieron en Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro los oficios DEOEPyPP/558/2023 y DEOEPyPP/560/2023, signados por la Directora Ejecutiva de Organización Electoral, Prerrogativas y Partidos Políticos del Instituto, en los cuales informó el cambio de sede del Consejo Distrital 14 correspondiente al municipio de Ezequiel Montes y la corrección en el monto de renta señalado para el inmueble que ocupará el Consejo Municipal de Amealco de Bonfil.

1.16. Asimismo, el dieciséis de noviembre de este año, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro aprobó el Dictamen por el que se aprueba la adjudicación directa de los contratos de arrendamiento de los inmuebles necesarios para la instalación de las sedes de los Consejos Distritales y Municipales que ejercerán funciones en el proceso electoral local 2023-2024.

1.17. En el punto de acuerdo segundo del Dictamen referido en el punto anterior, 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 ordinario 2023-2024.

En este orden de ideas en el Dictamen en comento, en la parte conducente señaló:

...

37. En atención a lo anterior, y toda vez que los inmuebles propuestos cuentan con las características, superficies, servicios y funcionalidad adecuada para el desempeño de las actividades inherentes a las obligaciones encomendadas constitucional y legalmente a este organismo público local, particularmente para la instalación de veintisiete Consejos, tanto distritales como municipales, se determina la procedencia de la adjudicación directa de la contratación de los arrendamientos de los inmuebles, en términos de lo previsto en este instrumento y el dictamen emitido por la Coordinación.

...

1.18. En ese sentido, con base en la información emitida por la Coordinación Administrativa, se advierte que el Instituto cuenta con la capacidad presupuestal para cumplir con las obligaciones que pudieran originarse por el arrendamiento de los inmuebles de las sedes de los Consejos Distritales y Municipales del Instituto, destinados a la ejecución de actividades inherentes a las funciones de este Instituto durante el Proceso Electoral Local 2023-2024.

II.- El "ARRENDADOR" declara que:

II.1. Es una persona moral con Registro Federal de Contribuyentes IJA820312BC6 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 inmueble ubicado en Calle Fray Toribio de Benavente número 30, Colonia Cimatario, Código Postal 76030, en Santiago de Querétaro, Querétaro, lo que acredita con la escritura pública número 55,737 (cincuenta y cinco mil setecientos treinta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinoza Arias, Notario Público de la Notaria 10 de la demarcación territorial de Querétaro, Querétaro.

II.3. Bajo protesta de decir verdad manifiesta el representante legal 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 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 Avenida Revolución, número 1209, Piso 5º, Colonia los Alpes de la Alcaldía Álvaro Obregón de la Ciudad de México.

II.5. 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, el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, así como las demás normas que regulan el contrato de arrendamiento; así como el artículo 93 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro relativo al inicio y el término del Proceso Electoral Local y 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. El "ARRENDADOR" otorga al "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 05 durante el Proceso Electoral Local ordinario 2023-2024, para lo cual, en su caso, el "ARRENDATARIO" podrá obtener los permisos y licencias para tal efecto.

De igual forma, el "ARRENDADOR" 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" quedara 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 de el "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 al "ARRENDADOR", por concepto de renta mensual durante la vigencia del presente contrato de los locales objeto del mismo, la cantidad neta mensual de \$52,200.00 (Cincuenta y dos mil doscientos pesos 00/100 M.N.), de los cuales \$45,000.00 (Cuarenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) corresponden a renta y el resto es por concepto de impuesto al valor agregado. El monto del presente contrato es un acuerdo que obliga a las "PARTES" a cumplirlo.

TERCERA. Depósito. Para garantizar las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato el "ARRENDATARIO" se compromete a dejar en concepto de depósito la cantidad de \$52,200.00 (Cincuenta y dos mil doscientos pesos 00/100 M.N.), de los cuales \$45,000.00 (Cuarenta y cinco mil doscientos pesos 00/100 M.N.) corresponden a renta y el resto es por concepto de impuesto al valor agregado, sirviendo el presente contrato como el recibo más eficaz que en derecho proceda, asimismo, dicha cantidad será aplicada al último mes de renta que corresponda.

CUARTA. Lugar y forma de pago. Las “PARTES” convienen que la renta estipulada en la cláusula **SEGUNDA**, deberá ser pagada 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 del “ARRENDADOR”.

Las “PARTES” convienen que en el supuesto de no usar el bien inmueble objeto del presente instrumento el mes completo, el pago del importe de la renta será proporcional a los días que sea ocupado.

QUITA. 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 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 del “ARRENDADOR”.

Las “PARTES” pactan que el “ARRENDATARIO” será el responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca a la propiedad. El “ARRENDADOR” 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 de noviembre de dos mil veintitrés al 15 de octubre de dos mil veinticuatro o haya vencido el término para la interposición de medios de impugnación o en su caso, se emitan las resoluciones por los órganos jurisdiccionales competentes.**

OCTAVA. 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, el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, así como las demás que sean aplicables, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan existir por parte del “ARRENDADOR”.

El “ARRENDATARIO” podrá declarar la terminación anticipada del contrato cuando concurran razones de interés general que den origen a dicha determinación, así como para salvaguardar la integridad, libertades, bienes y derechos de las personas, en cuyo caso, se 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.

NOVENA. 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 mes de renta. 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.- 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 por concepto de daños y perjuicios que se generen al “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 **TERCERA** de este instrumento.

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

DÉCIMA PRIMERA. 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 al “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 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” 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.

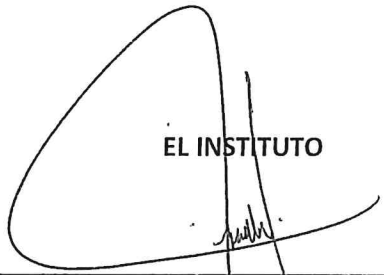
Para la interpretación y cumplimiento del contrato, así como todo aquello que no esté expresamente pactado, las “PARTES” acuerdan someterse a las leyes y jurisdicción de los tribunales del fuero común de la Ciudad de Querétaro, renunciando a la competencia que pudiere corresponderles por razón de sus 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 DIECISÉIS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS.

EL ARRENDADOR


Daniel Martínez Maldonado
Apoderado Legal de la persona
Moral INMOBILIARIA JASU,
S.A. DE C.V.

EL INSTITUTO


Mtro. Juan Ulises Hernández Castro
Secretario Ejecutivo

TESTIGO


Mtra. Clarissa Oviedo García
Directora Ejecutiva de Organización Electoral,
Prerrogativas y Partidos Políticos del Instituto

TESTIGO


María Guadalupe Apolonio Ramírez
Titular de la Unidad de Apoyo
Administrativo