

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 971, 997, 993 y 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 JAIME ARTURO QUIROZ ABARCA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ LA Y EL “ARRENDADOR” Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN LO 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

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.

II.4. Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades señala como su domicilio el ubicado en Calle Xicoténcatl número 43, en la Colonia San Juan Bosco, Código Postal 76807, San Juan de Río, Querétaro.

II.5. 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, 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.

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" otorgan 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 11 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" convienen 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 del bien inmueble objeto del mismo, la cantidad neta mensual de \$29,000.00 (Veintinueve mil pesos 00/100 M.N.), de los cuales \$25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 M.N.) corresponden a renta y el resto es por concepto de impuesto al valor agregado, además de las retenciones de Ley. El monto del presente contrato es un acuerdo que obliga a las "PARTES" a cumplirlo.

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 obligan 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” expresan 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.