

**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, 6, 8 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO DEL COMITÉ DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, AL QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL **"INSTITUTO"**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **MAESTRO JUAN ULISES HERNÁNDEZ CASTRO**, SECRETARIO EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL; Y POR LA OTRA, **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 A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE DENOMINARÁN 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 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 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 adquisiciones de las entidades públicas tienen la competencia para autorizar los contratos requeridos para el cumplimiento de sus fines, así como su forma de adjudicación.

**I.3.** El Maestro Juan Ulises Hernández Castro, 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/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.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, Residencial Galindas, Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76177, con número telefónico 442 101 98 00, 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 2024.

**I.6.** En sesión del quince de enero de dos mil veinticuatro, mediante acuerdo IEEQ/CG/A/002/2024, el Consejo General del **"INSTITUTO"** aprobó el presupuesto de egresos para el Ejercicio Fiscal 2024 asignado por la 60ª Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2024; en consecuencia, el presente contrato habrá de ejecutarse con fondos públicos provenientes del Programa Operativo Anual 2024, en el cual se estableció el presupuesto vinculado a la actividad CA/06/01 relativa a "Abastecimiento de los materiales, bienes, arrendamientos y contratación de servicios solicitados por las unidades administrativas del Instituto para la ejecución de sus tareas", por lo que el recurso para el cumplimiento de las obligaciones pactadas mediante el presente instrumento deberá obtenerse de la partida presupuestal 3221 relativa a "Arrendamiento de Edificios".

**I.7.** El quince de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio CA/001/2023<sup>1</sup>, el titular de la Coordinación Administrativa remitió al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del **"INSTITUTO"** la información correspondiente a la requisición de arrendamiento y dictamen vinculado con la contratación de arrendamiento de inmueble para acreditar la necesidad de arrendar el inmueble que alberga las oficinas centrales del propio **"INSTITUTO"**, entre otros.

**I.8.** El veintidós de enero de dos mil veinticuatro, el referido Comité, luego de verificar que el arrendador cumple con los requisitos determinó adjudicar el contrato de arrendamiento de la bodega del **"INSTITUTO"**, ubicada en Avenida Cataratas número

---

<sup>1</sup> La clave es CA/001/2024.

14-B3, Colonia La Noria, El Marqués, Querétaro, código postal 76246, en términos del dictamen emitido por el Coordinador Administrativo y con fundamento en los artículos 20, fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro; y 46, fracción I del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto del Estado de Querétaro,

I.9. En ese sentido, el dictamen CAEAyCS/005/24 emitido por el citado órgano colegiado, en la parte conducente, señaló:

...

**DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE EN DONDE SE UBICAN LAS OFICINAS CENTRALES DEL INSTITUTO Y DOS BODEGAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ESTE ORGANISMO.**

...

19. En atención a lo anterior, y toda vez que los inmuebles que actualmente arrenda el Instituto 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, así como con la finalidad de evitar generar riesgos para el ejercicio de las funciones del Instituto, se determina la procedencia de la adjudicación directa de contratación del arrendamiento de los inmuebles objeto de este instrumento, en términos de lo previsto en el dictamen emitido por la Coordinación.

...

#### DICTAMEN

**PRIMERO.** El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto tiene competencia sesionar y para emitir esta determinación y en consecuencia aprueba el presente dictamen.

**SEGUNDO.** Se autoriza la adjudicación directa del contrato de arrendamiento de oficinas principales y las dos bodegas del Instituto, en los términos descritos en este dictamen.

**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 remita copia de la presente determinación a la Secretaría Ejecutiva y a la Contraloría General, así como a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y a la Coordinación Administrativa del Instituto, para los efectos que corresponda y solicite su publicación en el sitio de Internet del Instituto, a fin de que se encuentre a disposición del público en general.

...

(Subrayado propio del texto).

I.10. El veintidós de enero de dos mil veinticuatro, la Secretaría Ejecutiva del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios remitió a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del "INSTITUTO" el oficio CAEAyCS/092/2024, mediante el cual hizo del conocimiento el contenido del dictamen de referencia, para efectos de la elaboración del presente 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-B3, 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 y a nombre de Luis Alejandro Jayme Tejada.

**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 deriven 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.** Conocen el contenido y cumplen con 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 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, fracción V 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. "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 propio organismo público local electoral.

**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 fija mensual de \$46,177.03 (Cuarenta y seis mil, ciento setenta y siete pesos 03/100 M.N.), monto que incluye el impuesto al valor agregado.

Para lo cual deben considerarse los montos que por el arrendamiento de inmuebles deban deducirse en términos de la normatividad aplicable.

**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 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 inmueble 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 primero de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro.

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

Existirá la posibilidad de 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 por causa imputable a las mismas, se aplicará a quien incurra en dicho supuesto una pena convencional equivalente al monto total de un mes de renta consistente en \$46,177.03 (Cuarenta y seis mil, ciento setenta y siete pesos 03/100 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 \$110,824.87 (Ciento diez mil, ochocientos veinticuatro pesos 87/100 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 el **"INSTITUTO"** podrá rescindir administrativamente el presente Contrato, sin responsabilidad alguna, cuando el **"PROVEEDOR"** incumpla las obligaciones contraídas en este instrumento, las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamiento y Contratación de Servicios del Estado, así como las demás que sean aplicables, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan existir por parte del **"PROVEEDOR"**.

El **"INSTITUTO"** podrá declarar la terminación anticipada del Contrato cuando concurren razones de interés general que den origen a dicha terminación, en cuyo caso, se procederá a efectuar los pagos procedentes al proveedor conforme al artículo 44<sup>2</sup> párrafo primero de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación del Estado de Querétaro.

El **"INSTITUTO"** podrá suspender de manera temporal o definitiva y sin responsabilidad alguna de su parte la ejecución de este Contrato cuando peligre o se altere el orden social, la economía, los servicios públicos, la salubridad, la seguridad o el ambiente de alguna zona del Estado, como consecuencia de desastres producidos por fenómenos naturales a que se refiere la fracción IV del artículo 22<sup>3</sup> en relación al 44<sup>4</sup> de la

<sup>2</sup> Artículo 44. Cuando concurren razones de interés general que den origen a la terminación anticipada del contrato, se pagará al proveedor el costo de los bienes y servicios entregados, así como los gastos no recuperables contemplados en el contrato administrativo.

<sup>3</sup> Artículo 22 (...) IV. Cuando peligre o se altere el orden social, la economía, los servicios públicos, la salubridad, la seguridad o el ambiente de alguna zona del Estado, como consecuencia de desastres producidos por fenómenos naturales.

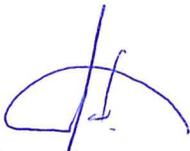
<sup>4</sup> Artículo 44. (...) Podrá suspenderse de manera temporal o definitiva y sin responsabilidad para la Oficialía Mayor contratante, la ejecución de un contrato cuando concurren los supuestos a que se refiere la fracción IV del artículo 22 de esta Ley, de tal forma que haga imposible el cumplimiento del mismo. Los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos, una vez adjudicados, no podrán cederse en forma parcial ni total en favor de cualquier otra persona física o moral.

citada Ley de Adquisiciones antes mencionada, de tal forma que haga imposible el cumplimiento del mismo.

**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 22 DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO.**

Por **"LOS ARRENDADORES"**



PP LUIS A. JAYME TEJADA

**Antonio Zaldívar Lelo de Larrea**

Por el **"INSTITUTO"**



Mtro. Juan Ulises Hernández Castro  
Secretario Ejecutivo



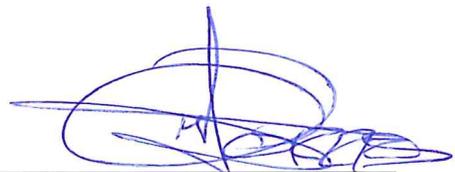
**Luis Alejandro Jayme Tejada**

**TESTIGO**



**Mtra. Diana Gabriela Lugo Díaz**  
Encargada del despacho de la  
Coordinadora Jurídica

**TESTIGO**



**M. en I. Oscar Torres Rodríguez**  
Coordinador Administrativo