

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRA POR UNA PARTE EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, AL QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL **"INSTITUTO"**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **MTRO. JUAN ULISES HERNÁNDEZ CASTRO**, SECRETARIO EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL; Y POR LA OTRA PARTE, **MARÍA DEL CARMEN BRISEÑO GUERRA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA **"ARRENDADORA"**, 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, denominado Consejo General, integrado conforme al marco constitucional y legal, y lleva a cabo sus funciones conforme con los principios de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad y objetividad, los cuales rigen la materia electoral.

I.2. Es una persona moral sin fines de lucro, 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.3. El Mtro. 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. En sesión del quince de enero de dos mil veinticuatro, mediante acuerdo IEEQ/CG/A/002/24, el Consejo General del **"INSTITUTO"** aprobó el presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal 2024 asignado por la 60ª Legislatura del Estado de Querétaro; así como la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2024.

I.5. El veintinueve de julio de dos mil veinticuatro, el Coordinador Administrativo mediante oficio CA/198/2024, remitió al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del **"INSTITUTO"**, la información vinculada con la necesidad de llevar a cabo el arrendamiento de una bodega para el correcto desarrollo de las actividades del **"INSTITUTO"**.

I.6. El treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, emitió el dictamen por el que se autorizó la adjudicación directa del contrato de arrendamiento de una bodega, necesaria para el desarrollo de las actividades del **"INSTITUTO"**.

Así, en el Dictamen en comento, en la parte conducente se estableció lo siguiente:

...
28. En atención a lo anterior, y toda vez que el inmueble objeto de la presente determinación cuenta 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 y generar riesgos para el ejercicio de las funciones del Instituto, se determina la procedencia de la adjudicación directa de contratación del arrendamiento del inmueble objeto de este instrumento, en términos de lo previsto en el dictamen emitido por la Coordinación.
...

I.7. 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.8. 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.

II. Declara la **"ARRENDADORA"** bajo protesta de decir verdad que:

II.1. Es una persona física de nacionalidad mexicana, en pleno uso y goce de sus derechos, con capacidad para la suscripción del presente contrato, con Registro Federal de Contribuyentes BIGC4508142G9 a nombre de María del Carmen Briseño Guerra, expedido por el Servicio de Administración Tributaria, cuya constancia de situación fiscal emitida por dicha autoridad, establece entre sus actividades económicas la correspondiente al alquiler de oficinas y locales comerciales, por lo que resulta facultada para celebrar el presente contrato.

II.2. De conformidad con la escritura notarial 7,795 (siete mil setecientos noventa y cinco), se le reconoce a la **"ARRENDADORA"** como propietaria en pleno goce de dominio y posesión de la bodega ubicada en Calle Cataratas, Número 17, interiores 10 y 11, parque industrial La Noria, El Marqués, Querétaro.

II.3. Bajo protesta de decir verdad manifiesta 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 **"ARRENDADORA"** objeto del presente instrumento.

II.4. Actualmente cuenta con registro vigente en el padrón de proveedores del **"INSTITUTO"**, lo cual posibilita la suscripción del presente contrato de arrendamiento.

II.5. Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades señala como su domicilio el ubicado en calle Fray Juan de Zumarraga, número 54, Col. Cimatario, Código Postal 76030, Querétaro, Querétaro; mismo que se señala en la Constancia de Situación Fiscal, expedida por el Servicio de Administración Tributaria.

II.6. La cuenta bancaria a la que el **"INSTITUTO"** habrá de transferir las cantidades por concepto de rentas mensuales, derivado de la suscripción del presente contrato de arrendamiento, es la identificada con la Clabe interbancaria 002680054703579859, correspondiente a la institución bancaria Citibanamex.

II.7. Informó al **"INSTITUTO"** los precios, condiciones y características del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento.

II.8. 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, así como las demás normas que regulan el presente contrato.

III. Declaran las **"PARTES"** que:

III.1. De lo anteriormente declarado 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 de Transparencia, 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 DEL CONTRATO. La **"ARRENDADORA"** se obliga a dar en arrendamiento al **"INSTITUTO"** el bien inmueble ubicado en **Calle Cataratas, Número**

17, interiores 10 y 11, parque industrial La Noria, El Marqués, Querétaro;

SEGUNDA. USO DEL INMUEBLE. Las "**PARTES**" convienen que el inmueble objeto de arrendamiento será destinado como bodega del "**INSTITUTO**".

TERCERA. IMPORTE DE LA RENTA Y FORMAS DE PAGO. El "**INSTITUTO**" se compromete a pagar a la "**ARRENDADORA**", por concepto de renta mensual del inmueble objeto del presente contrato, la cantidad fija mensual de \$62,640.00 (sesenta y dos mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 M.N.), monto que incluye el impuesto al valor agregado (IVA).

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

Las "**PARTES**" convienen que la renta estipulada en la presente cláusula deberá ser pagada en mensualidades vencidas, mediante transferencia bancaria a la "**ARRENDADORA**", en la cuenta señalada en el apartado de declaraciones, dentro de los primeros diez días de cada mes, lo anterior, una vez que sea presentada y validada la factura que cumpla con los requisitos fiscales señalados en las leyes en la materia.

En el supuesto de que existan pagos en exceso que por cualquier circunstancia haya recibido la "**ARRENDADORA**", ésta deberá reintegrar al "**INSTITUTO**" el monto recibido en exceso.

CUARTA. CONDICIONES DEL INMUEBLE Y MEJORAS. El "**INSTITUTO**" manifiesta que recibe el bien inmueble objeto del presente 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 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 de 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 "**ARRENDADORA**".

QUINTA. VIGENCIA. La vigencia del presente contrato surtirá sus efectos a partir de primero de agosto de dos mil veinticuatro al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro.

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

Existirá la posibilidad de prorrogar el presente contrato, en su caso, en término de lo que en su caso apruebe el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamiento y Contratación de servicio del "**INSTITUTO**".

SEXTA. 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 dos mensualidades, la **"ARRENDADORA"** estará facultada para rescindir el contrato en término de Ley, siempre y cuando dicha situación se acredite por escrito signado por la **"ARRENDADORA"**.

SÉPTIMA. 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 rente, consistente en \$62,640.00 (sesenta y dos mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 M.N), monto que incluye el impuesto al valor agregado, por concepto de daños y perjuicios que se generen, aunado a los gastos y costas que se generen, en su caso.

OCTAVA. LIBRE DE GRAVAMEN. La **"ARRENDADORA"** manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble se encuentra libre de todo gravamen, así como que no se encuentra sujeto a juicio civil, mercantil, laboral, de índole judicial o administrativo, por lo que, en caso de actualizarse alguno de los supuestos señalados o cualquiera que obligue al **"INSTITUTO"** a abandonar el inmueble, la **"ARRENDADORA"** se obliga a realizar el pago al **"INSTITUTO"** de la pena convencional estipulada en la cláusula que precede.

NOVENA. 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. GARANTÍA. En la celebración del presente acuerdo de voluntades no se requiere la constitución u otorgamiento de garantía alguna, al respecto de que a la firma del contrato el **"INSTITUTO"** cuenta con la posesión real, material y jurídica del bien.

DÉCIMA PRIMERA. 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 SEGUNDA. RECISIÓN ADMINISTRATIVA, TERMINACIÓN ANTICIPADA O SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. Las **"PARTES"** estipulan que el **"INSTITUTO"** podrá rescindir administrativamente el presente contrato, sin responsabilidad alguna, cuando la **"ARRENDADORA"** 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 responsabilidades que puedan existir por parte de la **"ARRENDADORA"**.

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 a la **"ARRENDADORA"**.

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.

DÉCIMA TERCERA. 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 DÍA UNO DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTICUATRO.

LA "ARRENDADORA"


María del Carmen Briseño Guerra.

"TESTIGO"


Lcda. María Guadalupe Apolonio Ramírez
Titular de la Unidad de Apoyo Administrativo

EL "INSTITUTO"


Mtro. Juan Ulises Hernández Castro
Secretario Ejecutivo

"TESTIGO"


Mtro. Oscar Torres Rodríguez
Coordinador Administrativo