

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 DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO 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, **ANTONIO ZALDÍVAR LELO DE LARREA Y LUIS ALEJANDRO JAYME TEJADA**, 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 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. El artículo 41, párrafo tercero, base V, apartado C, numeral 11 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos estipula que la organización de las elecciones es una función estatal que se realiza a través del Instituto Nacional Electoral y de los organismos públicos locales en los términos establecidos en dicho ordenamiento, así como que los referidos organismos públicos se encuentran a cargo de las elecciones locales y ejercen, entre otras, las funciones que determine la ley.

I.2. En ese sentido, el Instituto es el organismo público local y autoridad en materia electoral, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, goza de autonomía en su funcionamiento e independencia en sus decisiones, es profesional en su desempeño y ejerce sus funciones a través del Consejo General, su órgano superior de dirección, el cual se integra conforme al contenido legal y es responsable de vigilar el cumplimiento de las disposiciones constitucionales y legales en materia electoral con base en los principios constitucionales de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad, objetividad y probidad; en términos de 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, numeral 1, 99, numeral 1 de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, así como 52 y 57 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.

I.3. 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, Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76177, con número telefónico 442 101 98 00, mismo que se señala para los fines y efectos que correspondan.

I.4. El Mtro. Juan Ulises Hernández Castro, en su carácter de Secretario Ejecutivo ostenta la representación legal de **"EL 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.5. En sesión del veinticuatro de enero de dos mil veinticinco mediante acuerdo IEEQ/CG/A/004/25, el Consejo General de **"EL INSTITUTO"** aprobó el presupuesto de egresos para el Ejercicio Fiscal dos mil veinticinco asignado por la LXI Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual; en consecuencia, el presente contrato habrá de ejecutarse con fondos públicos provenientes del Programa Operativo Anual 2025 en el cual se estableció el presupuesto vinculado a la cuenta relativa a *"Arrendamiento de edificios"*.

I.6. En esa misma fecha, mediante el oficio CA/016/2025 la Coordinación Administrativa remitió a la Presidencia del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios de **"EL INSTITUTO"** la información correspondiente para someter a consideración del citado Comité el arrendamiento del inmueble que será utilizado como bodega de **"EL INSTITUTO"** necesario para el desarrollo de sus actividades, ubicado en calle Cataratas, número 14, B-5, La Noria, El Marqués, Querétaro.

I.7. El treinta de enero de dos mil veinticinco el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios de **"EL INSTITUTO"**, luego de verificar que **"LOS ARRENDADORES"** cumplen con los requisitos previstos en la normatividad aplicable determinó la adjudicación directa del contrato de arrendamiento en términos del Dictamen emitido por la Coordinación Administrativa de **"EL INSTITUTO"** remitido mediante oficio CA/016/2025; con fundamento en los artículos 20, fracción III y 22 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como 44 y 46 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro.

I.8. En este sentido, el Dictamen **CAEAyCS/002/25** del citado Comité, en la parte conducente, señaló:

DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS, DONDE SE UBICAN LAS OFICINAS CENTRALES, DOS BODEGAS Y DOS OFICINAS ALTERNAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ESTE ORGANISMO.

...

Toda vez que los inmuebles objeto de la presente determinación 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 y generar riesgos para el ejercicio de las funciones del Instituto, se determina la procedencia de la adjudicación directa de contratación del arrendamiento de los citados 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 para sesionar y emitir esta determinación, en consecuencia, aprueba el presente dictamen.

SEGUNDO. Se autoriza la adjudicación directa de los contratos de arrendamiento de los cinco inmuebles descritos en la presente determinación, los cuales serán utilizados para el funcionamiento de las áreas de este organismo público electoral.

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

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, a fin de que se encuentre a disposición del público en general.

...

I.9. El treinta y uno de enero de dos mil veinticinco la Secretaría Ejecutiva del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios remitió a la Secretaría Ejecutiva, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, a la Contraloría General y a la Coordinación Administrativa, todas de “**EL INSTITUTO**” el oficio CAEAyCS/034/25, mediante el cual remitió el dictamen CAEAyCS/002/25.

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

II.1 Cuentan con las facultades legales suficientes para otorgar el arrendamiento del inmueble que será utilizado como bodega de “**EL INSTITUTO**”, necesario para el desarrollo de sus actividades, ubicado en Calle Cataratas, Número 14, B-5, La Noria, El Marqués, Querétaro, en términos de la escritura pública número 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 (diez) de la demarcación notarial del Estado de Querétaro, documento que los acredita como propietarios de dicho inmueble.

II.2. Son personas físicas de nacionalidad mexicana y se encuentran en pleno goce de sus derechos y se identifican con credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral, asimismo, 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; además cuentan con la capacidad, infraestructura, servicios y recursos necesarios para dar cabal cumplimiento a las obligaciones contenidas en el presente instrumento.

II.3. 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, Código Postal 76900, Corregidora, Querétaro.

II.4. Es su voluntad libre y ausente de todo vicio conceder a **"EL INSTITUTO"** la posesión derivada del bien inmueble referido en la declaración número **II.1**, en los términos y condiciones que se describen en el presente acuerdo de voluntades.

II.5. 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 suscrita por **"LOS ARRENDADORES"**, así como con registro vigente en el padrón de proveedores de **"EL INSTITUTO"**.

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 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 22 y 43 de la Ley General de Protección de Datos Personales en posesión de sujetos obligados.

III.4. 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 contrato de arrendamiento.

III.5. 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 USO DEL INMUEBLE. "LOS ARRENDADORES" conceden a "EL INSTITUTO" y éste tiene por recibido a su entera satisfacción el uso y goce temporal del inmueble referido en la declaración II.1. que será utilizado como bodega de "EL INSTITUTO" y se recibe en buenas condiciones.

En mérito de lo anterior, se acuerda que, por razones de salubridad e higiene, queda prohibido a "EL INSTITUTO" tener dentro del inmueble cualquier clase de animales y sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables.

SEGUNDA. MONTO Y FORMA DE PAGO. "EL INSTITUTO" se compromete a pagar a "LOS ARRENDADORES", por concepto de renta mensual del inmueble objeto del presente instrumento, la cantidad de \$47,691.61 (cuarenta y siete mil seiscientos noventa y un pesos 61/100 M.N.), a través de transferencia bancaria a la cuenta que señalen los "LOS ARRENDADORES" dentro de los primeros cinco días de cada mes, el cual incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), previo a la emisión de la factura que cumpla con los requisitos fiscales que correspondan, la cual deberá ser remitida a la Coordinación Administrativa dentro de los primeros cinco días de cada mes.

TERCERA. VIGENCIA. La vigencia del presente contrato surte efectos a partir del uno de enero de dos mil veinticinco al treinta y uno de diciembre del mismo año.

"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 términos del artículo 4, fracción X de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

CUARTA. 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 \$47,691.61 (cuarenta y siete mil seiscientos noventa y un pesos 61/100 M.N.), con fundamento en el artículo 42, fracción IX de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

QUINTA. CESIÓN DE DERECHOS Y SUBARRIENDO. En términos de lo dispuesto por el artículo 44, párrafo segundo 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 inmueble que mediante este acto recibe.

SEXTA. GARANTÍA. En la celebración del presente acuerdo de voluntades no se requiere la constitución u otorgamiento de garantía alguna, en atención a que a la firma del contrato **"EL INSTITUTO"** tendrá la posesión real, material y jurídica del inmueble objeto de este instrumento, como se establece en el artículo 42, fracción II del Reglamento del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro.

SÉPTIMA. 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.

OCTAVA. RESCISIÓN ADMINISTRATIVA, TERMINACIÓN ANTICIPADA O SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. **"LAS PARTES"** estipulan que:

- a) **"EL INSTITUTO"** podrá rescindir administrativamente el presente Contrato, sin responsabilidad alguna, cuando **"LOS ARRENDADORES"** incumplan las obligaciones contraídas en este instrumento, las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamiento 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 concurren razones de interés general que den origen a dicha terminación, en cuyo caso, se procederá a efectuar los pagos procedentes a **"LOS ARRENDADORES"** conforme al artículo 44, párrafo primero de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.
- c) **"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 en relación al 44 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, de tal forma que haga imposible el cumplimiento del mismo.

NOVENA. 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"**.

DÉCIMA. MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES. "LOS ARRENDADORES" expresan su conformidad para que "EL INSTITUTO" lleve a cabo las mejoras, adaptaciones y modificaciones que sean necesarias para adecuar y acondicionar el inmueble arrendado.

"EL INSTITUTO" será propietario de las adaptaciones que realice con sus propios recursos y podrá retirarlas en cualquier momento o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir el consentimiento de "LOS ARRENDADORES".

DÉCIMA PRIMERA. PAGO DE SERVICIOS. El pago de los gastos que se originen por los siguientes conceptos: suministro de energía eléctrica, agua potable, servicio de línea telefónica y de cualquier otro que se contrate será por cuenta de "EL INSTITUTO".

DÉCIMA SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE. Al término del contrato el "EL INSTITUTO" se obliga a devolver el inmueble a los "LOS ARRENDADORES" en las mismas condiciones que lo recibió, únicamente con el deterioro natural causado por el uso para el cual se contrató y los deterioros ocasionados por el transcurso del tiempo.

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.

DÉCIMA CUARTA. LIBRE DE GRAVAMEN. "LOS ARRENDADORES" manifiestan bajo protesta de decir verdad que a la fecha de suscripción de este contrato el inmueble señalado en la declaración II.1 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 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 \$114,459.864 (ciento catorce mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 864/100 M.N.), por concepto de daños y perjuicios que se generen a "EL INSTITUTO", aunado a los gastos y costas que se deriven, en su caso.

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 DIEZ DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICINCO.

Por "LOS ARRENDADORES"

PP. *Luis A. Jarama*
Antonio Zaldívar Lelo de Larrea
Propietario

"EL INSTITUTO"

Mtro. Juan Ulises Hernández Castro
Mtro. Juan Ulises Hernández Castro
Secretario Ejecutivo y representante legal