

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, **JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMÚDEZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL ARRENDADOR**”, 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. El diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, mediante el oficio CA/051/2025 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 de un inmueble que será utilizado como ampliación de las oficinas centrales de “**EL INSTITUTO**” necesario para el desarrollo de sus actividades ubicado en Avenida Las Torres, número exterior 102, Interior 6, Condominio Conjunto de Santiago, Fraccionamiento Las Galindas, Querétaro, Qro.

I.7. El veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios de “**EL INSTITUTO**”, luego de verificar que “**EL ARRENDADOR**” cumple 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/051/2025; 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/008/25** del citado Comité, en la parte conducente, señaló:

DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE QUE SERVIRÁ COMO AMPLIACIÓN DONDE SE UBICAN LAS OFICINAS CENTRALES NECESARIO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ESTE ORGANISMO.

...

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.

...

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 del contrato de arrendamiento de un inmueble que servirá como ampliación donde se ubican las oficinas centrales necesario para el desarrollo de actividades de este organismo.

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 veintiocho de febrero 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/047/2025, mediante el cual remitió el dictamen CAEAyCS/008/25.

II. Declara “**EL ARRENDADOR**”, bajo protesta de decir verdad, que:

II.1 Cuenta con las facultades legales suficientes para otorgar el arrendamiento del inmueble que será utilizado como ampliación de las oficinas centrales de “**EL INSTITUTO**” necesario para el desarrollo de sus actividades, ubicado en Avenida Las Torres, número exterior 102, Interior 6, Condominio Conjunto de Santiago, Fraccionamiento Las Galindas, Querétaro, Qro, en términos de la escritura pública número 79,819 (setenta y nueve mil ochocientos diecinueve) emitida el diecisiete de enero de dos mil doce por el Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito de la Notaría Pública número siete de la demarcación notarial del Estado de Querétaro, documento que lo acredita como propietario de dicho inmueble.

II.2. Es una persona física que se encuentra en pleno goce de sus derechos y se identifica con credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector

VZBRJS46102088H400 y Clave Única de Registro de Población VABJ461020HNEZRS07, así como con clave en el Registro Federal de Contribuyentes VABJ461020270.

II.3. Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades señala como su domicilio el ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza Poniente, Colonia El Prado, Número 279-403, Código Postal 76030, Querétaro, 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 manifiesta 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 "**EL ARRENDADOR**", 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 6, 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 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 USO DEL INMUEBLE. El “**ARRENDADOR**” concede 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 ampliación de las oficinas centrales de “**EL INSTITUTO**”.

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 “**EL ARRENDADOR**”, por concepto de renta mensual del inmueble objeto del presente instrumento, la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y menos las retenciones correspondientes, mediante cheque o transferencia electrónica a la cuenta que señale “**EL ARRENDADOR**”, previo a la emisión de la factura que cumpla con los requisitos fiscales que correspondan, y 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 “**EL ARRENDADOR**”, 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 \$58,000.00 (cincuenta y ocho mil pesos 00/100 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 “**EL ARRENDADOR**” incumpla 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 “**EL ARRENDADOR**”.
- b) “**EL INSTITUTO**” podrá declarar la terminación anticipada del Contrato cuando concurran razones de interés general que den origen a dicha terminación, en cuyo caso, se procederá a efectuar los pagos procedentes a “**EL ARRENDADOR**” conforme al artículo 44, párrafo primero de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación 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 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, “**EL**

ARRENDADOR" estará facultado para rescindir el contrato en términos de Ley, siempre y cuando dicha situación se acredite por escrito signado por "**EL ARRENDADOR**".

DÉCIMA. MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES. "**EL ARRENDADOR**" expresa 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 "**EL ARRENDADOR**".

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 contrate será por cuenta de "**EL INSTITUTO**".

DÉCIMA SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE. Al término del contrato "**EL INSTITUTO**" se obliga a devolver el inmueble a "**EL ARRENDADOR**" 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. "**EL ARRENDADOR**" manifiesta 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, "**EL ARRENDADOR**" se obliga a realizar el pago del 20% (veinte por ciento) del monto total de lo pactado en el presente instrumento que corresponde a \$139,200.00 (ciento treinta y nueve mil doscientos pesos 00/100 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.

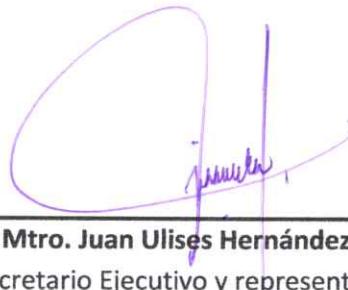
UNA VEZ QUE FUE LEÍDO EL CONTENIDO Y COMPRENDIDO EL ALCANCE DE TODAS LAS CLÁUSULAS QUE INTEGRAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SE FIRMA POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, EL VEINTISÉIS DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO.

"EL ARRENDADOR"

"EL INSTITUTO"



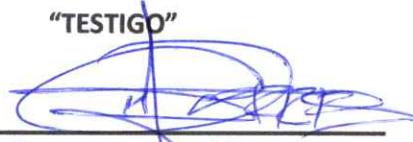
C. Justo Antonio Vázquez Bermúdez
Propietario



Mtro. Juan Ulises Hernández Castro
Secretario Ejecutivo y representante legal



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



Mtro. Oscar Torres Rodríguez
Coordinador Administrativo