

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DESTINADO COMO OFICINAS CENTRALES (PLANTA BAJA)** DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO 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, **DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ, JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMÚDEZ**, ASÍ COMO LA **SOCIEDAD MERCANTIL "CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA S.A. DE C.V."** REPRESENTADA POR **HÉCTOR MUÑOZ HERNÁNDEZ**, QUIENES SON PROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, CONSTITUIDO BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DENOMINADO "CONJUNTO SANTIAGO" Y QUE 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.** 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, 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, que se integra conforme al marco constitucional y legal y lleva a cabo sus funciones conforme a los principios que rigen la materia electoral.

**I.2.** 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, 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.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

## Contrato IEEQ/002/2026

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 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.

**I.5.** En sesión del veintidós de enero de dos mil veintiséis, mediante acuerdo IEEQ/CG/A/001/26, el Consejo General del **"INSTITUTO"** aprobó el presupuesto de egresos para el Ejercicio Fiscal dos mil veintiséis asignado por la LXI Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual.

**I.6.** El veintidós de enero de dos mil veintiséis, mediante el oficio CA/016/2026 la Coordinación Administrativa remitió a la Presidencia del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del **"INSTITUTO"** la información correspondiente para someter a consideración del citado Comité el arrendamiento del inmueble que será utilizado como oficinas centrales del **"INSTITUTO"** necesario para el desarrollo de sus actividades.

**I.7.** El treinta de enero de dos mil veintiséis, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del **"INSTITUTO"**, luego de verificar que los **"ARRENDADORES"** cumplen con los requisitos previstos en la normatividad aplicable aprobó el dictamen **CAEAyCS/001/26**, por el cual determinó la adjudicación directa del contrato de arrendamiento en términos del Dictamen emitido por la Coordinación Administrativa del **"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.** El cuatro de febrero de dos mil veintiséis, la titular de la Unidad de Transparencia y secretaria ejecutiva del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios remitió a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de **"EL INSTITUTO"** el oficio CAEAyCS/008/2026, mediante el cual hizo del conocimiento el contenido del dictamen CAEAyCS/003/26 para efectos de la elaboración del presente instrumento.

**I.9.** En consecuencia, el presente contrato habrá de ejecutarse con fondos públicos provenientes del Programa Operativo Anual 2026 en el cual se estableció el presupuesto vinculado a la cuenta 3221, relativa a "Arrendamientos de edificios" de la Coordinación

Administrativa (116) de la cual se advierte que se cuenta con los recursos suficientes para cubrir dichos pagos por concepto de arrendamiento.

**II.** Declaran los **"ARRENDADORES"**, bajo protesta de decir verdad, que:

**II.1** Donino Ángel Martínez Diez, Justo Antonio Vázquez Bermúdez, así como la Sociedad Mercantil "Construcción Administración Asesoría S.A. de C.V." representada por Héctor Muñoz Hernández, son propietarios del inmueble objeto del contrato ubicado en Avenida Las Torres, Número 102, Residencial Galindas, código postal 76177, Querétaro, Querétaro y cuentan con las facultades legales suficientes para otorgar el arrendamiento de dicho inmueble que será utilizado como oficinas centrales del **"INSTITUTO"**, necesarias para el desarrollo de sus actividades, el cual forma parte del condominio "Conjunto Santiago", mismo que se encuentra constituido bajo el régimen de propiedad de condominio vertical y se conforma por doce locales comerciales, en términos de la escritura pública número 79,819 (setenta y nueve mil ochocientos diecinueve) de diecisiete de enero del dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 7 de la demarcación notarial de Querétaro, de la cual se advierte que las unidades privativas que integran el condominio "Conjunto Santiago" en razón de división de copropiedad se distinguen de la siguiente manera:

PROPIETARIO	ÁREAS PRIVADAS: LOCALES	INDIVISO
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	1	10.235106%
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	2	10.235106%
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA S.A. DE C.V.	3	10.235106%
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA S.A. DE C.V.	4	10.235106%
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	5	10.235106%
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	6	10.235106%
<b>DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ</b>	<b>7</b>	<b>6.431561%</b>
<b>DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ</b>	<b>8</b>	<b>6.431561%</b>
<b>CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA S.A. DE C.V.</b>	<b>9</b>	<b>6.431561%</b>
<b>CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA S.A. DE C.V.</b>	<b>10</b>	<b>6.431561%</b>
<b>JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ</b>	<b>11</b>	<b>6.431561%</b>
<b>JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ</b>	<b>12</b>	<b>6.431561%</b>
		100%

**II.2.** Es su voluntad otorgar en arrendamiento al **"INSTITUTO"** las áreas privadas o locales con número del 7 al 12 de la tabla anterior, con su respectivo indiviso, más los espacios de estacionamiento correspondientes.

**Contrato IEEQ/002/2026**

**II.3.** "Construcción Administración Asesoría S.A. de C.V." es una persona jurídica de nacionalidad mexicana en términos de la escritura pública número 324 (trescientos veinticuatro) de quince de febrero de mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Notario Público Adscrito número 23 de esta Ciudad de Querétaro, misma a la que se refiere el antecedente I de la escritura pública número 1,525 (mil quinientos veinticinco) de 31 de enero de 2001, pasada ante la fe del Notario Público número 28 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, en la que se consta que Héctor Muñoz Hernández es el apoderado legal de la citada sociedad sin ninguna limitación en términos del artículo de la respectiva acta constitutiva, por lo que cuenta con facultades para la suscripción del presente instrumento.

**II.4.** En términos de la cláusula sexta, capítulo I "De la Constitución del Régimen en Condominio" de la escritura pública número 79,819 (setenta y nueve mil ochocientos diecinueve) precisada en la declaración **II.1** de este contrato, Héctor Muñoz Hernández es el administrador del citado condominio por lo que cuenta con las facultades suficientes para suscribir este instrumento en términos de lo dispuesto por los artículos 273, 278, fracción XX y 279 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**II.5.** Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades, señalan como domicilio el ubicado en Carretera a Huimilpan, número 43, Panorama, El Pueblito, Corregidora, Querétaro, código postal 76900.

**II.6.** Se encuentran debidamente inscritos ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con las siguientes claves de Registro Federal de Contribuyentes: Construcción Administración Asesoría S. A. de C.V., CAA860215AXA, Donino Ángel Martínez Díez: MADD500128SBA y Justo Antonio Vázquez Martínez: VABJ461020270.

**II.7.** Es su voluntad libre y ausente de todo vicio, conceder la posesión derivada del inmueble referido en la declaración número **II.1**, en los términos y condiciones que se describen en el presente instrumento.

**II.8.** Cuentan con manifestación de no conflicto de intereses firmada por su apoderado legal, así como con registro vigente en el padrón de proveedores del "**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 al **"INSTITUTO"** y este tiene por recibido a su entera satisfacción el uso y goce temporal del inmueble referido en la declaración número **II.1.** que será utilizado como oficinas centrales, el cual se recibe en buenas condiciones.

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 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 \$227,700.00 (doscientos veintisiete mil setecientos pesos 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) menos las retenciones, previo a la emisión de la factura que cumpla con los requisitos fiscales que correspondan,

**Contrato IEEQ/002/2026**

y deberá ser remitida a la Coordinación Administrativa dentro de los primeros cinco días de cada mes.

En su caso, el incremento anual de la renta no podrá ser superior al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INCP) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Ahora bien, en términos del artículo 941 del Código Civil para el Estado de Querétaro, en relación con el artículo 221 del Código Urbano del Estado de Querétaro, **"LAS PARTES"** convienen que el monto de renta mensual deberá ser pagado de manera dividida en tres partes iguales por adelantado mediante transferencia bancaria a las cuentas que señalen los **"ARRENDADORES"**, o a través de cheque para abono en cuenta, a más tardar dentro de los primeros cinco días de cada mes, conforme a lo siguientes:

- a) **Construcción Administración Asesoría S.A. de C.V:** \$75,900 (setenta y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.).
- b) **Donino Ángel Martínez Díez:** \$75,900 (setenta y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.).
- c) **Justo Antonio Vázquez Bermúdez:** \$75,900 (setenta y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.).

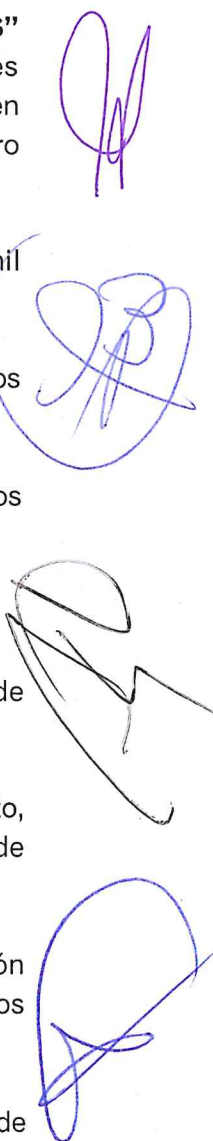
Lo anterior, menos las retenciones que correspondan.

**TERCERA. VIGENCIA.** La vigencia del presente contrato surte efectos a partir del uno de enero de dos mil veintiséis 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 \$227,700.00 (doscientos veintisiete mil setecientos 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 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 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, 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 en el inmueble arrendado que sean necesarias para adecuar y acondicionar el espacio rentado.

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 contrate será por cuenta del **"INSTITUTO"**.

**DÉCIMA SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE.** Al término del contrato el **"INSTITUTO"** se obliga a devolver el inmueble a 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 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 \$546,480.00 (quinientos cuarenta y seis mil cuatrocientos ochenta pesos 00/100 M.N.), por concepto de daños y perjuicios que se generen al **"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 UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTISEIS.**

Por los **"ARRENDADORES"**

**Héctor Muñoz Hernández**

En su carácter de Administrador del  
Condominio "Conjunto Santiago" y  
apoderado legal de los  
**"ARRENDADORES"**

El **"INSTITUTO"**

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

**Testigos**

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

**Mtro. Oscar Torres Rodríguez**  
Coordinador Administrativo