

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DESTINADO COMO BODEGA (B-3) 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, **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. 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 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.

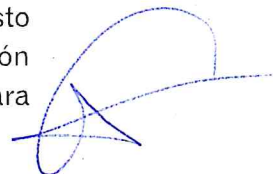
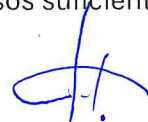
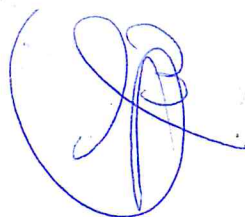
I.5. En sesión del veintidós de enero de dos mil veintiséis, mediante acuerdo IEEQ/CG/A/001/26, el Consejo General del **"INSTITUTO"** aprobó el presupuesto de egresos para el Ejercicio Fiscal dos mil veintiséis asignado por la LXI Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa 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 Cuentan con las facultades legales suficientes para otorgar el arrendamiento del inmueble que será utilizado como bodega del "**INSTITUTO**", necesario para el desarrollo de sus actividades, ubicado en Calle Cataratas, Número 14, B-3, 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.

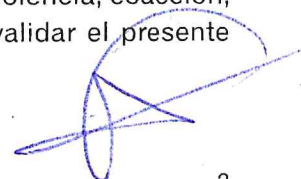

II.4. Es su voluntad libre y ausente de todo vicio conceder al "**INSTITUTO**" la posesión derivada del bien inmueble referido en la declaración número **II.1**, en los términos y condiciones que se describen en el presente acuerdo de voluntades.

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 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 **II.1.** que será utilizado como bodega del **"INSTITUTO"**, el cual 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 \$43,124.06 (cuarenta y tres mil ciento veinticuatro pesos 06/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado menos las retenciones correspondientes, a través de transferencia bancaria a la cuenta que señalen los **"ARRENDADORES"** dentro de los primeros cinco días de cada mes, 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.

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.

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.

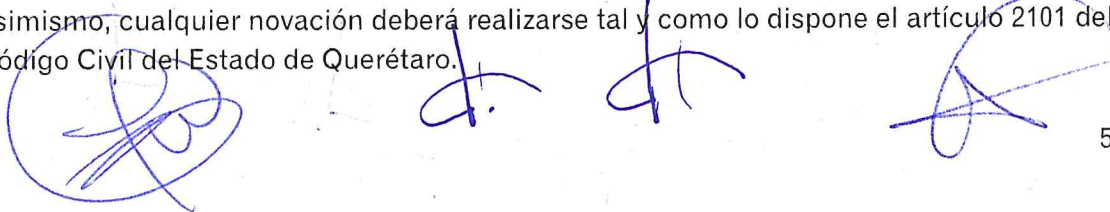
Existirá la posibilidad de prorrogar el presente contrato en términos del artículo 4, fracción X de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

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 \$43,124.06 (cuarenta y tres mil ciento veinticuatro pesos 06/100 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.



Handwritten signatures in blue ink, including a large circular signature on the left and several smaller signatures in the center and right.

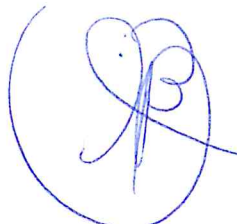
OCTAVA. RESCISIÓN ADMINISTRATIVA, TERMINACIÓN ANTICIPADA O SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. "LAS PARTES" estipulan que:

- 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 \$103,497.744 (ciento tres mil cuatrocientos noventa y siete pesos 744/100 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 VEINTISÉIS.

Por los **"ARRENDADORES"**

pp LUIS A. SALME TEJADA
Antonio Zaldivar Lelo de Larrea
Propietario

El **"INSTITUTO"**

Mtro. Juan Ulises Hernández Castro
Secretario Ejecutivo y representante
legal



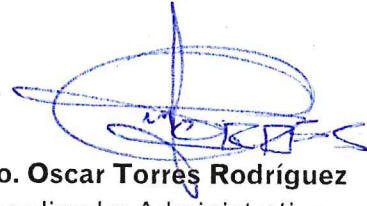
Luis Alejandro Jayme Tejada
Propietario



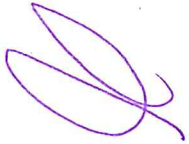
Testigos

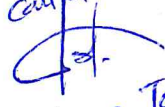


Licda. María Guadalupe Apolonio Ramírez
Titular de la Unidad de Apoyo
Administrativo



Mtro. Oscar Torres Rodríguez
Coordinador Administrativo



Recibi copias original -

Luis Jayme Tejada.
27/marzo/2026.