Instituto Electoral del Estado de Querétaro

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2284 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20, FRACCIÓN III DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "EMPODERAMIENTO CONSTRUCTIVO GAX S.A. DE C.V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR HOMERO XIOCO SOLIS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR" Y POR LA OTRA, EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO AL QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA ZARAZÚA, SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

El presente acuerdo de voluntades se celebra al tenor de las siguientes:

D E C L A R A C I O N E S

I. "EL ARRENDATARIO" declara que:

I.1. Es el organismo público local en la entidad, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios, goza de autonomía en su funcionamiento e independencia en sus decisiones, es profesional en su desempeño y cuenta con un órgano de dirección superior integrado conforme a las leyes; se rige por los principios de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad y objetividad en términos de los artículos 116, 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 de Querétaro; 98, párrafos 1 y 2; 99, párrafo 2 de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, así como 52 y 54 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.----------

I.2. Tiene como fines contribuir al desarrollo de la vida democrática de la ciudadanía residente en el Estado, preservar el fortalecimiento del régimen de partidos políticos y la participación electoral de las candidaturas independientes, garantizar y difundir a la ciudadanía residente en el Estado el ejercicio de los derechos político-electorales y la vigilancia en el cumplimiento de sus obligaciones, velar por la autenticidad y efectividad del sufragio, promover el fortalecimiento de la cultura política y democrática de la sociedad queretana a través de la educación cívica; garantizar en conjunto con el Instituto Nacional Electoral la celebración periódica y pacífica de las elecciones para renovar la titularidad del Poder Ejecutivo y la integración del Poder Legislativo y los Ayuntamientos del Estado, así como organizar los ejercicios de participación ciudadana en los términos de la normatividad aplicable, de conformidad con el artículo 53 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.----------

I.3. En atención a lo dispuesto por el artículo 78 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, los consejos distritales y municipales son órganos que tienen por objeto la

preparación, desarrollo y vigilancia de los procesos electorales en sus respectivos distritos y municipios, por lo que se requiere de la suscripción de diversos contratos de arrendamiento a fin de contar con inmuebles que permitan la continuidad en el funcionamiento de los órganos electorales de referencia, con lo cual se garantizará la adecuada preparación del proceso electoral ordinario 2017-2018, ello teniendo en cuenta que de conformidad con los artículos 22 y 96 de la citada norma electoral, el primero de septiembre de dos mil diecisiete el Consejo General del Instituto Electoral declaró el inicio del proceso electoral ordinario de referencia. ----------

I.4. De acuerdo a los artículos 18 y 20 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, serán los Comités de las entidades públicas los competentes para autorizar y elaborar los contratos de arrendamiento de los inmuebles requeridos para el cumplimiento de sus fines.----------

I.5. El artículo 166, numeral 1 del Reglamento de Elecciones del Instituto Nacional Electoral, dispone que para los procesos electorales federales y locales, las juntas distritales ejecutivas del Instituto y los órganos competentes de los organismos públicos locales, respectivamente, deben determinar, entre otras, en el mes de febrero o diez días después a que se instalen los órganos competentes de los organismos públicos locales, los lugares que deben ocupar las bodegas electorales, para el resguardo de la documentación y materiales electorales de las elecciones, verificando que los lugares cuenten con condiciones que garanticen la seguridad de la documentación electoral, especialmente de las boletas y de los paquetes electorales.----------

I.6. El veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, mediante oficio DEOE/249/17, de conformidad con las actividades DEOE/09/01 y DEOE/09/02 del Programa Operativo Anual 2017, que se refieren a la realización de recorridos de ubicación de inmuebles para la instalación de consejos distritales y municipales, así como a la elaboración del catálogo de inmuebles que cumplieron los requerimientos de operación y espacios de custodia para la instalación de consejos distritales y municipales, respectivamente; la Dirección Ejecutiva de Organización Electoral Prerrogativas y Partidos Políticos, remitió a la Coordinación Administrativa el catálogo de inmuebles que cumplieron con los requerimientos de operación y espacio de custodia para la instalación de los consejos distritales y municipales del proceso electoral local ordinario 2017-2018.----------

I.7. El mismo veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, la Coordinación Administrativa remitió mediante oficio CA/336/17 al Secretario Ejecutivo del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de servicios, el dictamen por el que se autorizó el monto de las rentas que se deben pagar por los inmuebles que serán sedes de los consejos distritales y municipales del Instituto, que se requieren para el desarrollo del proceso electoral local ordinario 2017-2018.----------

I.8. En sesión del veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, aprobó el dictamen de la adjudicación directa del contrato de arrendamiento objeto del presente documento.----------

Instituto Electoral del Estado de Querétaro

I.9. En el punto de acuerdo segundo del dictamen del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, se autorizó la adjudicación directa de los contratos de arrendamiento de los inmuebles necesarios para la instalación de las sedes de los consejos distritales y municipales del Instituto, requeridos para el desarrollo del proceso electoral local ordinario 2017-2018, siempre y cuando al momento de la firma del respectivo contrato se cuente con la manifestación expresa signada por la persona propietaria del bien inmueble objeto del presente instrumento, en el sentido de que no existe conflicto de interés alguno para la celebración de los contratos correspondientes.-

I.10. Mediante acuerdo de dieciséis de enero de dos mil dieciocho el Consejo General del Instituto aprobó el presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal 2018 asignado por la LVIII Legislatura del Estado y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2018, mediante el cual autorizó al Secretario Ejecutivo, ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio fiscal 2018 y de esta manera el Instituto Electoral del Estado de Querétaro cuente con los recursos presupuestarios, técnicos, humanos y materiales para el ejercicio directo de sus atribuciones.----------

I.11. En virtud de lo expuesto en la declaración anterior, el presente contrato se adjudicó de manera directa y habrá de ejecutarse con fondos públicos provenientes de la partida número 3221 contenida en el Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal de dos mil dieciocho, mismo que deriva de la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2018 aprobado por el máximo órgano de dirección de este Instituto.----------

I.12. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 63, fracción XIV de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, el Lic. José Eugenio Plascencia Zarazúa, en su carácter de Secretario Ejecutivo del Instituto Electoral del Estado de Querétaro ostenta la representación y facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, de conformidad con el acuerdo del Consejo General del Instituto emitido el siete de octubre de dos mil diecisiete, vinculado con su designación.----------

I.13. Su clave del Registro Federal de Contribuyentes es IEQ940228TJ3 y que su domicilio fiscal es el ubicado en Avenida Las Torres número 102, colonia Residencial Galindas, C.P. 76177, en esta ciudad de Querétaro, Querétaro, mismo que señala para los fines y efectos que correspondan.----------

I.14. Requiere y es su intención adquirir en arrendamiento el bien inmueble que es objeto de este contrato.----------

II. "EL ARRENDADOR" declara que:

II.1. Es una persona moral constituida en México, en pleno uso y goce de sus facultades, con capacidad para suscribir el presente contrato; con Registro Federal de Contribuyentes [redacted] a nombre de la persona moral denominada

ELIMINADO: Con funamento en el artículo 70, fracción XXVIII, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de datos personales de la adjudicataria.

"Empoderamiento Constructivo Gax S.A. de C.V.", expedido por el Servicio de Administración Tributaria.----------

II.2. Bajo protesta de decir verdad manifiesta que cuenta con las facultades legales suficientes y autorización para otorgar en arrendamiento el bien inmueble ubicado en calle Liquidámbar, número 14, colonia Arboledas, en el municipio de Querétaro, Querétaro, CP. 76140, para uso exclusivo de oficinas, descrito en la Escritura Pública número 4,062 cuatro mil sesenta y dos, de cuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 31, de la ciudad de Querétaro; asimismo, manifiesta que le otorgan la administración del inmueble a que se hace mención a través de mandato suscrito el tres de noviembre de dos mil diecisiete; lo anterior, con motivo de la Escritura Pública número 81,260 ochenta y un mil doscientos sesenta, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10, de la ciudad de 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 el contenido del formato de manifiesto suscrito por la persona propietaria del bien inmueble objeto del presente instrumento y que forma parte de este contrato como anexo.----------

II.4. Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades señala como su domicilio el ubicado en Hacienda San Idelfonso, número 89, colonia Mansiones del Valle, en el municipio de Querétaro, Querétaro.----------

II.5. Es su voluntad libre y ausente de todo vicio conceder a **"EL ARRENDATARIO"** la posesión derivada del inmueble referido en la declaración número II.2., lo anterior en los términos y condiciones que se describen en el presente acuerdo de voluntades.----------

II.6. 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; el Reglamento de Elecciones del Instituto Nacional Electoral; 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. "LAS PARTES": declaran que:

III.1. El ocho de diciembre de dos mil diecisiete, celebraron contrato de arrendamiento del inmueble referido en la declaración II.2 de este instrumento, con vigencia del uno al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, respecto del cual **"EL ARRENDATARIO"** otorgó por concepto de depósito lo correspondiente a un mes de renta consistente en $21,000.00 (veintiún mil pesos 00/100MN) más impuestos y que se reconoce a favor de **"EL ARRENDATARIO"** en el presente contrato.----------

III.2. Es su voluntad celebrar el presente contrato, por lo que manifiestan bajo protesta de decir verdad que cuentan con las facultades necesarias para la suscripción del presente instrumento, las cuales a la fecha no les han sido revocadas, limitadas, ni modificadas en forma alguna, razón por la que sujetan sus derechos y obligaciones al tenor de las siguientes: ----------

CLÁUSULAS

PRIMERA. "Objeto y destino del bien":

"EL ARRENDADOR" concede a **"EL ARRENDATARIO"** y éste recibe a su entera satisfacción al momento de la firma del presente instrumento el uso y goce temporal del inmueble descrito en la declaración II.2; asimismo, **"EL ARRENDATARIO"** manifiesta que el inmueble será destinado para la instalación del Consejo Distrital 04, durante el proceso electoral local ordinario 2017-2018.----------

SEGUNDA. "Monto del contrato":

"EL ARRENDATARIO" se compromete a pagar a **"EL ARRENDADOR"**, por concepto de renta mensual, la cantidad de $21,000.00 (veintiún mil pesos 00/100MN) más impuestos. El monto del presente contrato es un acuerdo que obliga a ambas partes a cumplirlo.----------

"EL ARRENDADOR" reconoce que existe a favor de **"EL ARRENDATARIO"** la cantidad de $21,000.00 (veintiún mil pesos 00/100MN), por concepto de depósito a que hace referencia la declaración III.1. del presente instrumento, cantidad que será aplicada al último mes de renta que corresponda.----------

TERCERA. "Lugar y forma de pago":

"LAS PARTES" convienen que la renta estipulada en la cláusula que antecede, deberá ser pagada en el domicilio fiscal de **"EL ARRENDATARIO"** mensualmente y por adelantado, a más tardar dentro de los cinco primeros días de cada mes, para lo cual **"EL ARRENDADOR"** deberá presentar el recibo fiscal correspondiente para que **"EL ARRENDATARIO"** haga el pago a través de cheque o transferencia electrónica a la cuenta número [redacted] del Banco [redacted] con CLABE interbancaria No. [redacted]----------

CUARTA. "Uso del inmueble":

"LAS PARTES" acuerdan que el uso y destino que habrá de darse al bien que es objeto del contrato, no podrá ser otro diferente al de oficinas públicas.----------

En mérito de lo anterior, se pacta que por razones de salubridad e higiene, queda prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** tener dentro del inmueble cualquier clase de

ELIMINADO: Con funamento en el artículo 70, fracción XXVIII, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de datos personales de la adjudicataria.

Instituto Electoral del Estado de Querétaro

animales; de igual forma se obliga a no mantener dentro del inmueble sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables. ----------

QUINTA. "Condiciones del inmueble y mejoras":

"EL ARRENDATARIO" manifiesta que recibe el bien que es objeto del 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 su 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 del contrato, así como todas las reparaciones que sean necesarias para su conservación, las cuales correrán a su cargo.----------

SEXTA. "Vigencia":

"LAS PARTES" convienen que el presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia del primero de enero al treinta y uno de julio de dos mil dieciocho. **"EL ARRENDADOR"** manifiesta su consentimiento y se obliga a prorrogar el presente contrato, en su caso hasta el treinta de septiembre de dos mil dieciocho, en términos de lo que en su caso apruebe el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, en función del presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal 2018.----------

Además, **"EL ARRENDADOR"** se compromete a prorrogar el contrato, según la necesidad que se presente para el desahogo de los medios de impugnación en materia electoral que llegaran a interponerse con motivo de las funciones del Consejo Distrital 04, o cualquier acto relacionado con los procesos electorales.----------

SÉPTIMA. "Cumplimiento forzoso":

"EL ARRENDATARIO" conviene expresamente que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro aun cuando ocupe el inmueble un solo día; asimismo, ante la falta de pago oportuno de la renta mensual, **"EL ARRENDADOR"** estará plenamente facultado para rescindir el contrato en términos de Ley, siempre y cuando dicha situación se acredite por escrito signado por el arrendador.----------

OCTAVA. "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 $21,000.00 (veintiún mil pesos 00/100MN) más impuestos, lo anterior con fundamento en el artículo 42, fracción IX de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.----------

NOVENA. "Libre de gravamen".

"EL ARRENDADOR" manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto del presente arrendamiento 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 ARRENDATARIO"** 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 $29,400.00 (veintinueve mil cuatrocientos pesos 00/100MN), más impuestos, por concepto de daños y perjuicios que se generen a **"EL ARRENDATARIO"**, así como los gastos y costas que se generen, en su caso; además, se obliga a realizar de manera inmediata el reembolso del monto que corresponde al concepto de depósito a que se refiere la cláusula segunda de este instrumento, consistente en $21,000.00 (veintiún mil pesos 00/100MN) más impuestos.----------

DÉCIMA. "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 queda expresamente prohibido a **"EL ARRENDADOR"** ceder total o parcialmente a terceras personas, los derechos derivados del presente contrato.----------

De igual forma, **"LAS PARTES"** acuerdan que **"EL ARRENDATARIO"** no podrá bajo ninguna circunstancia subarrendar total o parcialmente el bien inmueble que mediante este acto recibe.----------

DÉCIMA PRIMERA. "Garantía":

En la celebración del presente acuerdo de voluntades no se requiere la constitución u otorgamiento de garantía alguna, en virtud de que a la firma del contrato **"EL ARRENDATARIO"** tendrá la posesión real, material y jurídica del bien que es objeto materia del mismo, como se establece en el artículo 35, fracción II del Reglamento del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro.----------

DÉCIMA SEGUNDA. "Modificaciones":

Cualquier modificación o variación a los términos y condiciones pactadas, deberá estipularse por escrito, requisito sin el cual no será válida modificación o variación alguna, tal y como lo dispone el artículo 2101 del Código Civil del Estado de Querétaro.----

DÉCIMA TERCERA. "Interpretación y cumplimiento":

"LAS PARTES" manifiestan que este contrato es producto de su buena fe, por lo que realizarán todas las posibles acciones para su debido cumplimiento. ----------

Para la interpretación y cumplimiento del 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, renunciando 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 PRIMERO DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO.----------

"EL ARRENDADOR"

ELIMINADO: Con funamento en el artículo 70, fracción XXVIII, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de datos personales de la adjudicataria.

[redacted]

HOMERO XIOCO SOLIS
REPRESENTANTE LEGAL DE
"EMPODERAMIENTO CONSTRUCTIVO GAX S.A. DE C.V."

"EL ARRENDATARIO"

LIC. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA ZARAZÚA
SECRETARIO EJECUTIVO

LIC. OSCAR HINOJOSA MARTÍNEZ
TESTIGO

C. ANDRÉS PÉREZ PÉREZ
TESTIGO