

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL INSTITUTO" REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA ZARAZÚA EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO EJECUTIVO Y POR LA OTRA DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ, JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ 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" A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "LOS ARRENDADORES",

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

A N T E C E D E N T E S

1.1. Que mediante oficio número SE/303/18 de fecha 15 de enero del año en curso, el Secretario Ejecutivo remitió al Consejo General del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, por conducto del Consejero Presidente, la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2018, de acuerdo al presupuesto asignado por la Legislatura del Estado y solicita autorización para ejercer las partidas presupuestales correspondientes al ejercicio fiscal 2018.-----

1.2.- Que en sesión ordinaria de fecha 16 de enero de 2018, el Consejo General del Instituto Electoral de Querétaro aprobó el Acuerdo que aprueba el presupuesto de egresos correspondientes al ejercicio fiscal 2018, asignado por la Legislatura del Estado, de conformidad con la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2018.-----

1.3. En cumplimiento a lo anterior, el Secretario Ejecutivo solicitó al Titular de la Presidencia del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamiento y Contratación de Servicios del Instituto, procediera al desahogo de los procedimientos que se requieran para la ejecución de los proyectos contenidos en el Programa Operativo Anual 2018.-----

1.4. Que en sesión celebrada el 18 de enero del 2018, El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto, aprobó el dictamen por el que se autoriza la adjudicación directa del contrato de arrendamiento del inmueble que ocupan las oficinas centrales del Instituto Electoral del Estado de Querétaro, durante el ejercicio presupuestal 2018.-----

DECLARACIONES

I.- "El Instituto" declara que:

I.1. Es un organismo público local en materia electoral en la entidad, autónomo en su funcionamiento e independiente en sus decisiones, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios, encargado de organizar, desarrollar y vigilar los procesos electorales en el Estado, según lo señalan los artículos 32 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 52 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.-----

I.2. Acorde a lo dispuesto por el artículo 53 de la ley electoral local, tiene entre otros fines: contribuir al desarrollo de la vida democrática de los ciudadanos de Querétaro, preservar el fortalecimiento del régimen de partidos políticos y la participación electoral de los candidatos independientes, garantizar a los ciudadanos de Querétaro el ejercicio de sus derechos político-electorales y la vigilancia en el cumplimiento de sus obligaciones, velar por la autenticidad y efectividad del sufragio y, promover el fortalecimiento de la cultura política y democrática de la sociedad queretana a través de la educación cívica.-----

I.3. En el desempeño diario de sus actividades, éste órgano electoral requiere ejecutar diversos actos jurídicos mediante los cuales se allega de los bienes y servicios que son necesarios para el cumplimiento de la función pública que tiene encomendada y del Programa Operativo Anual 2018. -----

I.4. Conforme al numeral 63, fracciones XVII y XXI de la Ley Electoral del Estado de Querétaro corresponde al Secretario Ejecutivo proveer a los órganos de "El Instituto" de los elementos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, así como ejercer las partidas presupuestales que le asigne el Decreto de Presupuesto de Egresos del Estado de Querétaro. -----

I.5. El artículo 55 de la multicitada Ley Electoral, señala que el órgano electoral local, debe tener su domicilio en la capital del Estado y ejercerá sus funciones en todo el territorio, por lo que requiere la suscripción del presente contrato de arrendamiento a fin de contar con un inmueble que le permita cumplir la función pública que tiene encomendada. -----

I.6. La celebración de los actos de referencia, debe ceñirse a lo dispuesto por la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado y demás disposiciones legales vigentes y aplicables.-----

I.7. Derivado de la anterior celebración de contratos continuos y sucesivos, a la fecha de firma del presente instrumento legal, "El Instituto" tiene la posesión real, material y jurídica del bien objeto del mismo. -----

I.8. El presente contrato habrá de ejecutarse con fondos públicos, provenientes de la partida presupuestal 3221, relativa a "Arrendamiento de Edificios". -----

I.9. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 61, fracción VIII de la Ley Electoral del Estado y acorde a la sesión extraordinaria de fecha 07 de octubre de 2017, el Lic. José Eugenio Plascencia Zarazúa, fue designado como Secretario Ejecutivo, ostentando por tanto la representación y facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, conforme lo previsto en el numeral 63, fracción XIV de la misma ley comicial. -----

I.10. Su clave del Registro Federal de Contribuyentes es IEQ-940228-TJ3 y que su domicilio fiscal es el ubicado en las Torres número 102, Residencial Galindas, C.P. 76177, en esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., mismo que señala para los fines y efectos legales a que haya lugar.-----

I.11. Requiere y es su intención arrendar el bien inmueble que es objeto de este contrato.-----

II.- "Los Arrendadores" declaran que:

II.1. Son legítimos propietarios del inmueble objeto del contrato, que se encuentra constituido bajo el régimen de propiedad en condominio vertical denominado "Conjunto Santiago", compuesto de doce áreas privativas destinadas a locales comerciales y cuya superficie total es de 3,573.15 M², el cual está ubicado en Avenida Las Torres número 102, Residencial Galindas en esta ciudad de Santiago de Querétaro, C.P. 76177, según se desprende del testimonio de la escritura pública número 79 819 de fecha diecisiete de enero del 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 7 de esta ciudad, documento legal del cual se infiere que las unidades privativas que integran el Condominio "Conjunto Santiago" se encuentran aplicadas de la siguiente manera: -----

PROPIETARIO	ÁREAS PRIVADAS: LOCALES	INDIVISO	ÁREA INDIVISA M ²
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	1	10.123260%	365.72
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	2	10.123260%	365.72
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA SA DE CV	3	10.123260%	365.72
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA SA DE CV	4	10.123260%	365.72
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	5	10.123260%	365.72
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	6	10.123260%	365.72

PROPIETARIO	ÁREAS PRIVADAS: LOCALES	INDIVISO	ÁREA INDIVISA M ²
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	7	6.543407%	229.81
DONINO ÁNGEL MARTÍNEZ DIEZ	8	6.543407%	229.81
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA SA DE CV	9	6.543407%	229.81
CONSTRUCCIÓN ADMINISTRACIÓN ASESORÍA SA DE CV	10	6.543407%	229.81
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	11	6.543407%	229.81
JUSTO ANTONIO VÁZQUEZ BERMUDEZ	12	6.543407%	229.81
		100%	3,573.15

II.2. Es su voluntad ceder a **"El Instituto"** en arrendamiento las áreas privadas o locales con número del 7 al 12 de la tabla anterior, con su respectivo indiviso, más el espacio de estacionamiento.-----

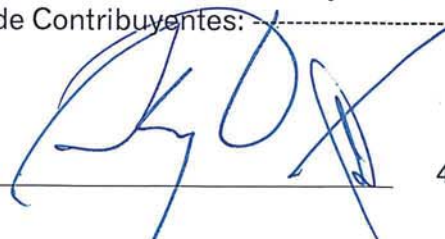
II.3. "Construcción Administración Asesoría" S. A. de C.V. es una sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, tal y como se desprende de la escritura pública número 324 de fecha 15 de febrero de 1986, pasada ante la fe del Notario Público Adscrito número 23 de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito bajo la Partida 138, Libro LXXVIII, Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad. -----

II.4. De la escritura pública número 1525 de fecha 31 de enero de 2001, otorgada ante la fe del Notario número 28 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el folio mercantil No. 999/2 de fecha 14 de febrero de 2001, en relación con la indicada en el punto inmediato que antecede, se desprende que el C. Héctor Muñoz Hernández es apoderado de la sociedad de referencia, con Poder General para pleitos y cobranzas, Actos de administración y de Dominio. -----

II.5 De acuerdo al contenido de la Cláusula Sexta, Capítulo I "De la Constitución del Régimen en Condominio" del instrumento legal precisado en la declaración II.1, se desprende que el Ingeniero Héctor Muñoz Hernández tiene el Cargo de Administrador del Condominio, por lo que con fundamento en los artículos 279 y 281, fracción XI, del Código Urbano del Estado de Querétaro, cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente contrato.-----

II.6. Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades, señalan como domicilio el ubicado en Carretera a Huimilpan número 43, San José de los Olvera Querétaro, Código Postal 76901.-----

II.7. Se encuentran debidamente inscritos ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con las siguientes claves de Registro Federal de Contribuyentes:-----



- a) C. Donino Ángel Martínez Díez: [REDACTED];
b) C. Justo Antonio Vázquez Bermúdez: [REDACTED]; y
c) Construcción Administración Asesoría S.A. de C.V.: [REDACTED].

II.8. Es su voluntad libre y ausente de todo vicio, conceder la posesión derivada del inmueble referido en la declaración número II.1., lo anterior en los términos y condiciones que se describen en el presente instrumento.

II.9. 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.- "De las Partes":

III.1. Que es su voluntad celebrar el presente contrato, por lo que manifiestan bajo protesta de decir verdad, que cuentan con todas las facultades necesarias, 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 del contrato":

"Los Arrendadores" dan en arrendamiento, y por tanto concede a "El Instituto" el uso y goce temporal de las áreas indicadas en la declaración II.2 pertenecientes al inmueble descrito en la declaración II.1. del presente instrumento legal, quien las recibe a su entera satisfacción.

SEGUNDA. "Monto del contrato":

La cantidad total que "El Instituto" pagará a "Los Arrendadores", por concepto de renta mensual, durante la vigencia del presente contrato, será de de \$178,640.00 (ciento setenta y ocho mil seiscientos cuarenta pesos 60/100 MN), incluye el Impuesto al Valor Agregado, y en su caso, menos las retenciones correspondientes.

TERCERA. "Forma de pago":

Con fundamento en los artículos 941 del Código Civil para el Estado de Querétaro, en relación con el numeral 221 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las partes convienen que la renta total estipulada en la cláusula que antecede, deberá ser pagada en tres partes iguales por adelantado mediante transferencia electrónica a las cuentas bancarias que en su momento les indiquen cada uno de los Arrendadores, o a través de

cheque para abono en cuenta, a más tardar dentro de los cinco primeros días de cada mes, entregando estos últimos el recibo con los requisitos fiscales correspondientes en las oficinas de la Coordinación Administrativa, conforme a lo siguiente: -----

a) Respecto de "Construcción Administración Asesoría S.A. de C.V. el pago mensual será de **\$51,333.33** (Cincuenta y un mil trescientos treinta y tres pesos 33/100 M.N.), más **\$8,213.33** (Ocho mil doscientos trece pesos 33/100 M.N.) por concepto del 16% del Impuesto al Valor Agregado; esto es la cantidad total de **\$59,546.66** (Cincuenta y nueve mil quinientos cuarenta y seis pesos 66/100 M.N.); -----

b) Respecto de los CC. Donino Ángel Martínez Díez y Justo Antonio Vázquez Bermúdez el pago mensual será de **\$51,333.33** (Cincuenta y un mil trescientos treinta y tres pesos 33/100 M.N.), más (Ocho mil doscientos trece pesos 33/100 M.N.) por concepto del 16% del Impuesto al Valor Agregado; menos **\$5,133.33** (Cinco mil ciento treinta y tres pesos 33/100 M.N.) por concepto del Impuesto Sobre la Renta; esto es la cantidad total de **\$54,413.70** (Cincuenta y cuatro mil cuatrocientos trece pesos 33/100 M.N.)-----

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.-----

QUINTA. "Condiciones del inmueble y mejoras":

"El Instituto" manifiesta que recibe el bien, objeto del contrato, en perfectas 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, "El Instituto" se compromete a realizar los pagos de los servicios que se requieran para su adecuado funcionamiento, así como todas las reparaciones y composturas que sean necesarias para su conservación, las cuales correrán a su cargo. De igual forma, las partes convienen que, en caso de que existan mejoras en el inmueble, éstas pasarán a ser propiedad de "Los Arrendadores".-----

SEXTA. "Duración de contrato":

"Las partes" convienen que el presente contrato de arrendamiento tendrá un plazo de un año, el cual comenzará a contar a partir del día 1º de enero de 2018 y fenecerán el 31 de diciembre de la misma anualidad.-----

SÉPTIMA. "Cumplimiento forzoso":

"El Instituto" conviene expresamente que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro aún cuando ocupe el inmueble un solo día.-----



OCTAVA. "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 de Querétaro, queda expresamente prohibido a **"Los Arrendadores"** ceder total o parcialmente los derechos derivados del presente contrato.-----

De igual forma, la partes acuerdan que **"El Instituto"** no podrá bajo ninguna circunstancia, subarrendar total o parcialmente el bien inmueble que mediante este acto recibe.-----

NOVENA. "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 Instituto"** tiene la posesión real, material y jurídica del bien que es objeto materia del mismo; lo anterior en términos de lo dispuesto por 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. "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.-----

DÉCIMA PRIMERA. "Rescisión, terminación anticipada o suspensión del contrato":

Ambas 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, Arrendamientos 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 determinación, en cuyo caso, procederá a efectuar los pagos procedentes en términos de lo previsto para tal efecto en la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios Estatal. -----
- c) **"El Instituto"** podrá suspender de manera temporal o definitiva y sin responsabilidad alguna de su parte la ejecución de este contrato cuando concurren los supuestos a que se refiere la fracción IV del artículo 22 de la citada ley de Adquisiciones Estatal, de tal forma que haga imposible el cumplimiento del mismo. -----

DÉCIMA SEGUNDA. "Terminación anticipada"

"Las partes" manifiestan que cualquiera podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato sin responsabilidad alguna, siempre y cuando se de aviso por escrito con dos meses de anticipación. -----

DECIMA TERCERA "Interpretación y cumplimiento":

"Las partes" manifiestan que este contrato es producto de su buena fe, por lo que realizarán todas las acciones para su debido 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 del Estado de Querétaro, renunciando a la competencia que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.-----

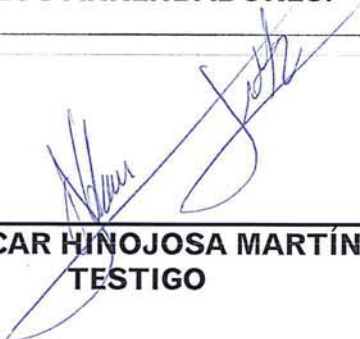
UNA VEZ QUE FUE LEÍDO EL CONTENIDO Y COMPRENDIDO EL ALCANCE DE TODAS LAS CLÁUSULAS QUE INTEGRAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SE FIRMA POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA VEINTICINCO DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO.

"LOS ARRENDADORES"


HÉCTOR MUÑOZ HERNÁNDEZ EN SU
CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL
CONDominio Y APODERADO LEGAL
DE LOS ARRENDADORES.

"EL INSTITUTO"


LIC. JOSÉ EUGENIO PLASCENCIA
ZARAZÚA
SECRETARIO EJECUTIVO


LIC. OSCAR HINOJOSA MARTÍNEZ
TESTIGO


C. ANDRÉS PÉREZ PÉREZ
TESTIGO