



## PEPMADU/JA/CONTRATO/002/2024

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA PERSONA MORAL DENOMINADA PATRONATO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO, A. C., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL M. EN D. CARLOS SALVADOR NÚÑEZ GUDIÑO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL ARRENDADOR”, Y POR OTRA PARTE LA PROCURADURÍA ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LIC. JOSÉ LUIS PEÑA RIOS, ASISTIDO POR EL TITULAR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA, LIC. OLGA YADIRA RUBIO RUBIO, COMO RESPONSABLE DEL ARRENDAMIENTO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO “EL ARRENDATARIO”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES:

### DECLARACIONES:

I.- DECLARA “EL ARRENDADOR” BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE:

I.1. Es propietario del inmueble descrito en la Escritura Pública 16,282 de fecha 08 de mayo de 1972, pasada ante la fe del Lic. Alberto Hernández Riveroll Notario Público Titular de la Notaría No. 7 de esta Ciudad de Querétaro, cuyo testimonio quedo inscrito en la Subdirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Qro., bajo la partida 45, libro 81-A, sección primera, de fecha 10 de marzo de 1972, documento que exhibe en copia simple y mediante el cual acredita la propiedad de dicho bien inmueble, ubicado en Prolongación Corregidora Sur N° 25 Int 101 Colonia Centro C.P. 76000, Santiago de Querétaro, Querétaro

I.2. Su representante el M. en D. Carlos Salvador Núñez Gudiño lo acredita con copia del testimonio de la Escritura Pública 126,079 de fecha 31 de enero de 2022, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero Notario Público de la Notaría Pública No. 4 de esta Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, acreditando que tiene facultad jurídica para contratar, manifestando que las facultades con que se ostenta, no le han sido revocadas ni limitadas en manera alguna, por lo que para su identificación presenta Credencial para Votar emitida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector: NZGDCR61021722H100.

I.3. El Patronato de la Universidad Autónoma de Querétaro, A. C., es una asociación legalmente constituida conforme a las Leyes del País como lo acredita con la Escritura Pública 13.917 de fecha 05 de octubre de 1968, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Franco, Notario Público Adscrito a la Notaría No. 7 de este Distrito Judicial de la Ciudad de Querétaro y se encuentra debidamente inscrita ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo la Clave de Registro Federal de Contribuyentes **PUA681005111**, como



## PEPMADU/JA/CONTRATO/002/2024

arrendador del inmueble que ofrece en renta y está capacitado legalmente para otorgar recibos correspondientes, copia de los documentos, se agregan al expediente.

I.4. Tiene su domicilio, para cualquier efecto legal, ubicado en Prolongación Corregidora Sur No. 21-104, Colonia Centro, C.P. 76000, Querétaro, Qro.

I.5. Es su propósito conceder en arrendamiento a **“EL ARRENDATARIO”** la superficie de 430.25 metros cuadrados el inmueble ubicado en Prolongación Corregidora Sur No. 25 Interior 101, Planta Alta, Delegación Centro Histórico, C.P. 76000, Querétaro, Qro., con clave catastral no. 140100106001005, en adelante **“EL INMUEBLE”**, información avalada mediante justipreciación de fecha 20 de noviembre de 2012, elaborada por el Ing. Sergio Ladislao Arroyo Rodríguez, Perito Valuador con Registro en el Estado de Querétaro número 066.

I.5. No desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentra inhabilitado para éste.

### II.- DECLARA “EL ARRENDATARIO” QUE:

II.1. Que es un Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro con personalidad jurídica y patrimonio propio sectorizado al Poder Ejecutivo del Estado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicado en el periódico oficial “La Sombra de Arteaga” en fecha 31 de mayo de 2012, y que tiene por objeto recibir y canalizar ante las autoridades competentes, las quejas y denuncias de la ciudadanía por la inobservancia de la normatividad aplicable en el Estado, en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, en cualquiera de los tres órdenes de gobierno, así como vigilar y proteger el medio ambiente en la Entidad y, en su caso, aplicar las sanciones correspondientes, conforme a sus atribuciones.

II.2. Que quien la representa en este acto se encuentra plenamente facultado en términos de los artículos 22 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 23 de la Ley de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Querétaro, así como del numeral 15 fracción IX del Reglamento de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, para suscribir el presente instrumento, lo cual acredita con copia certificada del nombramiento de fecha 01 de octubre de 2022, firmado por el Lic. Mauricio Kuri González, en su carácter de Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de esta Demarcación Territorial de Querétaro, con lo que acredita tener el carácter de Procurador Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, y se identifica con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral, misma que tiene el folio número 0761018636854.

## PEPMADU/JA/CONTRATO/002/2024

II.3. Que mediante la suscripción del contrato de arrendamiento de fecha 18 de marzo de 2015, se da continuidad al arrendamiento de “EL INMUEBLE”, señalado en la **declaración I.5.**, para el ejercicio 2024.

II.4. Que para los efectos del presente contrato señala como domicilio el ubicado en Prolongación Corregidora Sur, No. 25 Int. 101, Delegación Centro Histórico, C.P.76000, C.P. 76010, Santiago de Querétaro, Qro.

II. 5 Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, la “ARRENDATARIA” cuenta con disponibilidad de recursos en la partida presupuestal número 5132-3221 “ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS”.

III. Declaran las “PARTES”, que:

- A. En el presente instrumento no existe error, dolo, mala fe, lesión, violencia, ni cualquier otro vicio del consentimiento.
- B. Es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a lo estipulado en las siguientes:

### CLÁUSULAS

PRIMERA: **LOCALIZACIÓN: “EL ARRENDADOR”** conviene en arrendar a “EL ARRENDATARIO”, el bien inmueble descrito en la **declaración I.5.**, del presente contrato, que se destinará para oficinas de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano.

SEGUNDA. - ENTREGA DEL “INMUEBLE”: El “ARRENDADOR” se obliga a entregar a la “ARRENDATARIA” el “INMUEBLE” en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido.

TERCERA. -USO DEL “INMUEBLE”: Las “PARTES” convienen en que el “INMUEBLE” arrendado se usará para Oficinas.

CUARTA. - CONSERVACIÓN DEL “INMUEBLE”: El “ARRENDADOR” hará las reparaciones necesarias para conservar el “INMUEBLE” arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado, tales como escaleras de emergencia y de servicio, vidrios, pisos, cisternas, bombas de agua, tinacos, hidrantes, tomas siamesas, sistema de aire acondicionado o lavado,

Las “PARTES” convienen que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables serán llevadas a cabo en un plazo no mayor de quince días después de recibido el aviso por escrito de la “ARRENDATARIA”.

QUINTA. - MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES: El “ARRENDADOR” expresa su conformidad para que la “ARRENDATARIA” lleve a cabo las mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en



## PEPMADU/JA/CONTRATO/002/2024

el “INMUEBLE” arrendado, previa autorización que otorgue por escrito el “ARRENDADOR” debiéndose de apegar la “ARRENDATARIA” en todo momento al Reglamento de Operaciones del Inmueble.

La “ARRENDATARIA” será propietaria de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, siempre y cuando la separación de dichas adaptaciones e instalaciones no dañen la estructura del INMUEBLE y previamente se haya proporcionado aviso por escrito al “ARRENDADOR” en un plazo no menor a 3 (Tres) días hábiles.

SEXTA. -SINIESTROS: La “ARRENDATARIA” no es responsable de los daños y perjuicios causados al “INMUEBLE” arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2435, 2436 y 2483, fracción VI, y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal. El “ARRENDADOR” reconoce su responsabilidad en caso de sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, por lo que se obliga a cubrir los daños al inmueble, así como los daños a terceros.

SEPTIMA - La duración del arrendamiento será por DOCE MESES a partir del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024.

OCTAVA. “EL ARRENDATARIO”, pagará por concepto de renta a “EL ARRENDADOR” la cantidad mensual de \$ 26,200.00 (VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MN), con impuesto ya incluido, de conformidad con las leyes de la materia y en base a la justipreciación de fecha 02/01/2024.

El monto de la renta se tendrá que actualizar incrementándose en la misma proporción que lo haya hecho el Índice Nacional de Precios al Consumidor, emitido por el INEGI, en el período de doce meses anteriores, en cada aniversario del inicio del pago de la renta.

“EL ARRENDADOR” presentara el recibo respectivo con los requisitos fiscales vigentes en la Unidad de Administración de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, por lo menos con **05 días hábiles** de anticipación respecto del mes de renta a pagar, para que estas gestiones el trámite de pago dentro de los **10 días hábiles** de cada mes.

Para lo cual se proporcionan los siguientes datos:

*Nombre:* Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano.

*R.F.C.:* PEP-120630-GL2

*Domicilio:* Prol. Corregidora Sur #25-101 Col. Centro. C.P. 76000 Querétaro, Qro.

**PEPMADU/JA/CONTRATO/002/2024**

NOVENA. La renta deberá pagarse por medio de transferencia electrónica a la cuenta de BANAMEX 002680509500805433.

DECIMA. **“EL INMUEBLE”** objeto del presente contrato, se destinará exclusivamente como oficinas de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, por lo que **“EL ARRENDATARIO”** no podrá variar el uso del mismo sin previa autorización de **“EL ARRENDADOR”**.

DECIMA PRIMERA. El presente contrato podrá darse por terminado de manera anticipada por las siguientes causas:

- a. Falta de pago pactado por concepto de la renta a partir de 2 meses consecutivos.
- b. Incumplimiento por cualquiera de las partes a las obligaciones pactadas en el presente contrato.
- c. Porque **“EL ARRENDATARIO”** de un uso distinto del pactado a **“EL INMUEBLE”** objeto del presente.
- d. Por voluntad de **“EL ARRENDATARIO”** del **“EL INMUEBLE”**, sin responsabilidad para él mismo, en cuyo caso deberá notificar a **“EL ARRENDADOR”** con 60 días naturales de anticipación.
- e. Por acuerdo de ambas partes.

DECIMA SEGUNDA. En caso de vencido el plazo de vigencia del presente contrato, **“EL ARRENDATARIO”** tendrá el derecho de renovar el presente instrumento, sin embargo, deberá hacerlo del conocimiento de **“EL ARRENDADOR”** con dos meses de anticipación.

DÉCIMA TERCERA. **“EL ARRENDADOR”**, se encuentra obligado a un mes antes de que concluya la vigencia del presente contrato, solicitar a **“EL ARRENDATARIO”** que informe si desea que éste sea renovado

En caso de que **“EL ARRENDADOR”**, no cumpla con esta obligación el contrato continuará por tiempo indefinido una vez que concluya su vigencia; subsistiendo las condiciones actuales incluyendo el monto de la renta, salvo pacto en contrario, debiendo en su caso hacerlo constar por escrito.

DÉCIMA CUARTA. En caso de que, durante la vigencia del presente contrato, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad de **“EL INMUEBLE”** objeto del presente contrato a algún tercero; éste subsistirá bajo los términos actuales; por lo que en este caso **“EL ARRENDADOR”**, deberá hacer de conocimiento del nuevo propietario el presente instrumento, siendo el único responsable de los daños y perjuicios que se pueden generar a **“EL ARRENDATARIO”**, por la transmisión de la propiedad de **“EL INMUEBLE”**.

DÉCIMA QUINTA. **“EL ARRENDATARIO”** devolverá a **“EL ARRENDADOR”**, a través de la Unidad de Administración de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, **“EL**



## PEPMADU/UA/CONTRATO/002/2024

**INMUEBLE**” objeto del presente contrato, sin más deterioro que el causado por el uso normal de acuerdo al destino que se contrata.

DÉCIMA SEXTA. El pago de los servicios de agua, electricidad, teléfono y otros que así se requieran, serán por cuenta de **“EL ARRENDATARIO”**, a partir del momento de la ocupación y hasta la fecha de devolución y desocupación de **“EL INMUEBLE”** objeto del presente contrato.

Asimismo **“LAS PARTES”** convienen que debido a que no es posible llevar a cabo la individualización de tomas para el servicio de agua potable, **“EL ARRENDADOR”** presentara ante **“EL ARRENDATARIO”** una factura con el monto a pagar por dicho servicio y copia del recibo de pago emitido por la Comisión Estatal de Aguas y el **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a pagar los servicios de agua dentro de los cinco días posteriores a su presentación.

El monto del pago de servicio de agua será de \$1,300.00 pesos mensuales con IVA incluido, con comprobante de pago expedido por el arrendador.

DÉCIMA SEPTIMA. Las partes acuerdan que cualquier modificación o ampliación al presente contrato, se definirá por escrito, mediante el Convenio correspondiente, en donde se señalaran las condiciones u obligaciones específicas, siendo parte integral del mismo.

DÉCIMA OCTAVA. **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a destinar **“EL INMUEBLE”** descrito en la declaración I.5., del presente contrato como Oficinas de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, derivado de lo anterior será responsable de la seguridad, conservación y mantenimiento del mismo.

Los gastos que se generen por lo expuesto en el párrafo anterior serán con cargo al presupuesto de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano.

DÉCIMA NOVENA. - IDENTIFICADORES Y LOGOTIPOS: El **“ARRENDADOR”** autoriza previa evaluación al **“ARRENDATARIO”** a colocar en la fachada del **“INMUEBLE”** los letreros y anuncios corporativos que utiliza como imagen corporativa para efectos de su identificación, corriendo por cuenta de este último el costo total de éstos, su instalación, y retiro, así como la obtención de los permisos correspondientes ante la autoridad competente.

VEGESIMA. **“EL ARRENDADOR”** responderá de los vicios o defectos de **“EL INMUEBLE”** arrendado, que impidan el uso del mismo.



## PEPMADU/UA/CONTRATO/002/2024

VIGESIMA PRIMERA. - Las partes manifiestan que el presente contrato de arrendamiento es producto de la buena fe, por lo que realizarán todas las acciones necesarias para su debido cumplimiento. Una vez agotado lo anterior y si surgiera alguna controversia entre las partes, estas se sujetarán a la jurisdicción de los tribunales competentes del Estado de Querétaro, independientemente del domicilio presente o futuro que pudiera corresponderles.

ENTERADAS LAS PARTES DEL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LO FIRMAN POR TRIPLICADO AL MARGEN Y AL CALCE EL DÍA 02 DE ENERO DE 2024.

“EL ARRENDADOR”

“EL ARRENDATARIO”

---

M. EN D. CARLOS SALVADOR NÚÑEZ GUDIÑO  
PRESIDENTE DEL PATRONATO DE  
LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO, A.C.

---

LIC. JOSÉ LUIS PEÑA RIOS  
PROCURADOR ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO  
AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO.

“EL COORDINADOR DE LA UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN”

---

LIC. OLGA YADIRA RUBIO RUBIO

ULTIMA HOJA (7/7) DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA PATRONATO DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO, A. C. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL M.EN D. CARLOS SALVADOR NÚÑEZ GUDIÑO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL ARRENDADOR”, Y POR OTRA PARTE, LA PROCURADURÍA ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LIC. JOSÉ LUIS PEÑA RIOS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ COMO “EL ARRENDATARIO”.