

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. **ARR-004/2021** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **SISTEMA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL ARRENDATARIO**”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR **LA LIC. LAURA MARGARITA GARIBAY BARAJAS, DIRECTORA GENERAL DEL “SMDIF-QRO”, EL C.P. ERNESTO GARCIA MORALES, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR ADMINISTRATIVO DEL SMDIF-QRO Y DEL ING. JOSÉ JUAN FRANKY ÁLVAREZ LEDEZMA, JEFE DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO Y ALMACÉN DEL SMDIF-QRO, COMO ÁREA REQUERENTE; Y POR LA OTRA PARTE, LA PERSONA MORAL DENOMINADA “INMOBILIARIA COPELCO”, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR LA C. MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ SIUROB, APODERADA LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ “EL ARRENDADOR”, SUJETÁNDOSE AMBAS PARTES AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES Y DECLARACIONES SIGUIENTES:**

## **ANTECEDENTES**

### **1. “EL ARRENDATARIO”:**

- 1.1.** Mediante oficio **SMDIF-DA-MA/024/2021**, de fecha 10 de diciembre de 2021, suscrito por el **Ing. José Juan Franky Álvarez Ledezma**, Jefe del Área de Mantenimiento y Almacén del “**SMDIF-QRO**”, mediante el cual solicita el apoyo y gestión para llevar a cabo la renovación del contrato de arrendamiento con vigencia del **01 de enero al 31 de diciembre de 2022**, periodo en el que concluye el ejercicio fiscal **2022** (Dos mil Veintidos) respecto del inmueble ubicado en **Gasoducto No. 99-1 Col. Carrillo Puerto, Delegación Felipe Carrillo Puerto**, el cual se utiliza como Almacén en el que se resguardan artículos utilizables para el funcionamiento del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia.
- 1.2.** En términos de lo dispuesto en los artículos 4 fracción XIII, 18, 49 fracciones I, II, III y IV, 50 párrafo primero, 51 fracciones II, III y V de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y artículo 47 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, se acordó y autorizó la Renovación de la Contratación del Arrendamiento del Inmueble objeto de este contrato mediante el acuerdo **Acuerdo Extraord 16/12/06**, del Acta de la **Décima Segunda Sesión Extraordinaria del año 2021** número **SE/DIFMQRO/012/2021**, del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, celebrada el día **16 de diciembre de 2021**.

### **2. “EL ARRENDADOR”:**

- 2.1.** Que acredita la propiedad con la escritura pública número 1,326 (mil trescientos veintiséis), de fecha 29 (veintinueve) de junio de 1990 (mil novecientos noventa) pasada ante la fe pública de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público número 18 (dieciocho) de la Ciudad de Querétaro, Qro., y cuyo testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo la partida 270 (doscientos sesenta), del libro 90-a (noventa), tomo XIII, de la sección primera, donde se desprende

que su representada es propietaria del bien inmueble ubicado en la **Delegación Carrillo Puerto, identificado con el número 99-1 (noventa y nueve-uno), de la Calle Gasoducto de la Colonia Carrillo Puerto, en la ciudad de Querétaro, Qro.**

## **DECLARACIONES**

### **1. DECLARA “EL ARRENDATARIO” QUE:**

**1.1.** Es un Organismo Público Descentralizado del Municipio de Querétaro, con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con el “Decreto que crea el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, Qro.”, de fecha 06 de marzo de 1986, publicado en el periódico oficial de gobierno del estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, así como en el artículo 2 del Reglamento Interior del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.

**1.2.** Que la **Lic. Laura Margarita Garibay Barajas**, acredita su personalidad con el nombramiento que le fuera otorgado por el **M. en D. Jesús Roberto Franco González Secretario del Ayuntamiento**, de fecha 01 de octubre del 2021 y cuenta con las facultades suficientes y necesarias que le confiere el artículo 16 del Reglamento Interior del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.

**1.3.** La participación del **C.P. Ernesto García Morales**, Director Administrativo del “**SMDIF-QRO**” se acredita en los términos del artículo 24 fracción II y VIII del Reglamento Interior del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.

**1.4.** Que la participación del **Ing. José Juan Franky Álvarez Ledezma**, Jefe del Área de Mantenimiento y Almacén del “**SMDIF-QRO**”, se acredita en términos de lo señalado por el artículo 41 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.

**1.5.** Que entre sus objetivos se encuentran:

- Promover el bienestar social y prestar los servicios de asistencia social.
- Apoyar el desarrollo integral de la familia y de la comunidad
- Impulsar el sano crecimiento físico y mental de la niñez.
- Crear mejores condiciones de vida para los habitantes del Municipio de Querétaro.
- Fomentar la educación que propicie la educación familiar.
- Propiciar la creación de establecimientos de asistencia social, prestar gratuitamente servicios de asistencia jurídica y de orientación social en beneficio de menores en estado de abandono, anciano y minusválido sin recursos.
- Coordinar todas las tareas de asistencia social que realicen otras instituciones del Municipio.



1.6. Su Registro Federal de Contribuyentes del “SMDIF-QRO” es **SMD860306MD8**, con domicilio legal para los efectos del presente contrato es el ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, anexo A, Fraccionamiento Centro Sur, código postal 76090, Querétaro, Qro.

1.7. Esta contratación se realiza de conformidad con lo establecido en el artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 4 fracción XIII, 18, 49, 50 párrafo primero, 51 fracciones II, III y V de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y artículo 47 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro; autorizada mediante acuerdo Acuerdo Extraord 16/12/06, del **Acta de la Décima Segunda Sesión Extraordinaria del año 2021**, número **SE/DIFMQRO/012/2021**, celebrada el día **16 de diciembre de 2021**.

1.8. El recurso con el que se cubrirá el compromiso derivado de este contrato es de origen municipal con cargo a la **Cuenta Objeto del Gasto 32201 “ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS”**, correspondiente al **ejercicio fiscal 2022**.

## 2. DECLARA “EL ARRENDADOR” QUE:

2.1. Es una Sociedad Anónima de Capital Variable legalmente constituida, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo cual acredita Escritura Pública número 1,087, de fecha 29 de abril de 1988, pasada ante la fe pública de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 18, de la Ciudad de Querétaro, Qro., mediante la cual se hizo constar la constitución de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Copelco”, S.A. de C.V.

2.2. Que su apoderada legal cuenta con las facultades necesarias para la celebración del presente Contrato lo cual acredita mediante la Escritura Pública número 36,415, de fecha 05 de noviembre de 1999, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5 de la Ciudad de Querétaro, Qro., y quien manifiesta bajo protesta de decir verdad que sus facultades no han sido modificadas, ilimitadas o revocadas.

2.3. Señala como domicilio legal y correo electrónico, los establecidos en el formato de solicitud de registro en el Padrón de Proveedores del “SMDIF-QRO”, para oír y recibir notificaciones de carácter legal o administrativo relacionadas con el presente instrumento, en términos de los artículos 109, 110, 111 y 112, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, aplicado supletoriamente de conformidad con el artículo 97 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

2.4. Se encuentra registrado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con Registro Federal de Contribuyentes **ICO880227698** y tiene como objeto social, entre otros, la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, casas, edificio y bienes inmuebles

**2.5.** Señala que todos los datos personales confidenciales, han sido proporcionados al “SMDIF-QRO”, a través de la documentación presentada para su inscripción en el Padrón de **Proveedores 2021** del “SMDIF-QRO”, mismo que se encuentra a resguardo del mismo.

**2.6.** Se encuentra inscrito en el **Padrón de Proveedores 2021** de “EL SMDIF-QRO” bajo número de **registro 23**.

**2.7.** Ser propietaria del inmueble objeto del presente contrato, según consta en el contrato de compraventa formalizado mediante escritura pública número 1,326 (mil trescientos veintiséis), de fecha 29 (veintinueve) de junio de 1990 (mil novecientos noventa) pasada ante la fe pública de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público número 18 (dieciocho) de la Ciudad de Querétaro, Qro., entre “Parques Servicios Industriales de Querétaro”, S.A. de C.V., e “Inmobiliaria Copelco”, S.A. de C.V., y cuyo testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo la partida 270 (doscientos sesenta), del libro 90-a (noventa), tomo XIII, de la sección primera, donde se desprende que “Inmobiliaria Copelco”, S.A. de C.V., es propietaria del bien inmueble ubicado en la Delegación Carrillo Puerto, identificado con el número 99-1 (noventa y nueve-uno), de la calle Gasoducto de la Colonia Carrillo Puerto, en la ciudad de Querétaro, Qro., con clave catastral número **140100125001108**.

**2.8.** Manifiesta que los datos personales contenidos en el presente instrumento legal, así como la información que del mismo se derive, son públicos y susceptibles de consulta, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 66, fracciones XXVI, XXVII incisos a) y b) y XXXI de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, acorde con lo establecido en los artículos 7, primer párrafo y 22, fracción I, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.

**2.9.** Declara que no he sido sancionado en términos de la legislación aplicable y vigente del Sistema Estatal Anticorrupción.

**2.10.** Conoce y se sujeta al contenido y los requisitos que establece la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, su reglamento, normas y en su caso el contenido de los anexos debidamente firmados por “**LAS PARTES**” y demás disposiciones administrativas que le sean aplicables.

**2.11.** Que conviene desde ahora que en caso de que su representada llegare a cambiar de nacionalidad, se seguirá considerando como mexicana para lo relacionado con el presente contrato y no podrá invocar la protección de ningún gobierno extranjero, bajo la pena de perder en beneficio de la nación mexicana, cualquier derecho derivado del presente.

### **3. DECLARAN “LAS PARTES” QUE:**

**3.1.** Se reconocen mutuamente la personalidad con que se ostentan en el presente contrato.

**3.2.** Cuentan con las facultades suficientes para celebrar legalmente el presente contrato y obligarse al cumplimiento del mismo.

**3.3.** Conoce el alcance, contenido y consecuencias legales del contrato que suscriben para efectos presentes y futuros.

**3.4.** Hacen externa su plena voluntad y su conocimiento para celebrar el presente contrato, sin que se encuentren sometidos a presión o vicios que pudieran invalidar el libre ejercicio de su voluntad y que no existe error, dolo, lesión, mala fe o enriquecimiento ilegítimo.

**3.5.** Es su voluntad, sujetarse a la celebración del presente contrato, así como al cumplimiento de las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA: OBJETO.-** “EL ARRENDADOR” se obliga a entregar en arrendamiento el “Inmueble para Almacén para el ejercicio fiscal 2022” a “EL ARRENDATARIO”, mismo que se describe en la declaración 2.7 del presente contrato, para ser utilizado por el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, a lo que en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se le denominará “EL BIEN”, mismo que deriva del procedimiento de **Adjudicación Directa**. “EL BIEN” deberá entregarse conforme a las especificaciones y precios que se señalan en la cotización presentada por “EL ARRENDADOR”, la cual se anexa al presente contrato como **ANEXO ÚNICO** y forma parte integral del mismo, así como lo establecido en el procedimiento referido en el encabezado del presente contrato.

**SEGUNDA: USO DEL INMUEBLE.-** El uso para el que se arrienda “EL BIEN”, es exclusivamente para las instalaciones del almacén ubicado en la Calle Gasoducto No. 99 de la Colonia Carrillo Puerto, Delegación Felipe Carrillo Puerto, en la ciudad de Querétaro, Qro., no pudiendo “EL ARRENDATARIO” modificarlo sin previo consentimiento de “EL ARRENDADOR”.

**TERCERA: MONTO DE LO CONTRATADO.-** “EL ARRENDATARIO” se obliga a pagar por concepto de renta de “EL BIEN”, a “EL ARRENDADOR”, la cantidad mensual por **\$32,327.58 (Treinta y Dos Mil Trescientos Veintisiete Pesos 58/100 M.N.)**, más el impuesto al valor agregado por la cantidad de **\$5,172.42 (Cinco Mil Ciento Setenta y Dos Pesos 42/100 M.N.)**, resultando un monto total mensual de **\$37,500.00 (Treinta y Siete Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.)**, obteniendo un monto total por 12 (doce) meses de **\$450,000.00 (Cuatrocientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 M.N.)**, el recurso con el cual será cubierta esta cantidad es de origen municipal y será pagadero en moneda nacional.

**CUARTA: PRECIO FIJO.-** “EL PROVEEDOR” se obliga a no modificar ni variar el precio ofertado y referido en la cláusula inmediata anterior del presente instrumento.

**QUINTA: IMPUESTOS.-** “LAS PARTES” se obligan a pagar los impuestos que se causen con motivo del cumplimiento del presente contrato y que conforme a las leyes mexicanas les sean aplicables a cada una de ellas.

**SEXTA: FORMA DE PAGO.- “LAS PARTES”** acuerdan que el precio pactado en la cláusula **TERCERA** será cubierto de manera mensual, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la entrega de la factura correspondiente debidamente sellada y requisitada a entera satisfacción del Área Requirente, una vez firmado el contrato correspondiente.

**“EL ARRENDATARIO”** se obliga a dar cumplimiento a la obligación de pago mediante transferencia a la cuenta que se indica a continuación:

**CUENTA BANCARIA:**

<b>TITULAR:</b>	<b>Inmobiliaria Copelco, S.A. de C.V</b>
<b>NÚMERO DE CUENTA:</b>	<b>70098277895</b>
<b>CLABE INTERBANCARIA:</b>	<b>002680700982778958</b>
<b>INSTITUCIÓN BANCARIA:</b>	<b>Banamex</b>

**SÉPTIMA: DE LAS OBLIGACIONES DE “EL ARRENDADOR”.-**

- I. A entregar a **“EL ARRENDATARIO” “EL BIEN”** arrendado, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido;
- II. A conservar **“EL BIEN”** arrendado en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
- III. A no estorbar de manera alguna el uso de **“EL BIEN”** arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
- IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;
- V. A responder de los daños y perjuicios que sufra **EL ARRENDATARIO** por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento;
- VI. A observar lo dispuesto por los artículos **2285 y 2344** del Código Civil del Estado de Querétaro; y

**OCTAVA: DE LAS OBLIGACIONES DE “EL ARRENDATARIO”.-**

- I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II. A responder de los perjuicios que **“EL BIEN”** arrendado sufra por su culpa o negligencia;
- III. A servirse de **“EL BIEN”** solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella; y
- IV. A devolver **“EL BIEN”** arrendado al concluir el arrendamiento.

**NOVENA: SUBARRENDAMIENTO.-** Queda expresamente prohibido a **“EL ARRENDATARIO”**, subarrendar en todo o en partes el bien inmueble objeto de este contrato y en caso de hacerlo será previa autorización por parte de **“EL ARRENDADOR”**.

**DÉCIMA: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.-** Cualquier modificación que **“EL ARRENDATARIO”** quisiera realizar dentro del inmueble arrendado, será bajo su exclusivo costo y requerirá aprobación expresa por escrito de **“EL ARRENDADOR”**.

**DÉCIMA PRIMERA: MANTENIMIENTO.**- Las descomposturas de la instalación de agua potable, medidor de luz, cañería, filtros y demás accesorios que se encuentren en el interior del inmueble será por cuenta de **“EL ARRENDADOR”** salvo las ocasionadas por el mal uso que de ellas haga **“EL ARRENDATARIO”** en cuyo caso las reparaciones serán por su cuenta.

**DÉCIMA SEGUNDA: PAGO DEL ARRENDAMIENTO.**- **“EL ARRENDATARIO”** deberá hacer el pago oportuno de los servicios públicos de agua potable y de energía eléctrica, de conformidad con la política de pagos de cada dependencia prestadora de los servicios, asimismo deberá conservar los recibos pagados para entregárselos a **“EL ARRENDADOR”** a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento y de ser el caso, los recibos serán entregados a la renovación del mismo.

**DÉCIMA TERCERA: VIGENCIA.**- **“LAS PARTES”** acuerdan que la vigencia del presente contrato será a partir del día **01 de enero al 31 de diciembre de 2022.**

**DÉCIMA CUARTA: PLAZO, CONDICIONES Y LUGAR DE EJECUCIÓN.**- **“LAS PARTES”** acuerdan que el arrendamiento de **“EL BIEN”** se realizará de acuerdo a lo ofertado por **“EL ARRENDADOR”** dentro de su cotización de fecha 31 de diciembre de 2022, derivada de la **Adjudicación Directa**, misma que forma parte integral del presente contrato como **ANEXO ÚNICO**; inmueble con domicilio en Delegación Carrillo Puerto, identificado con el número 99-1 (noventa y nueve-uno), de la **calle Gasoducto de la Colonia Carrillo Puerto, en la ciudad de Querétaro, Qro.**

El responsable del proceso del arrendamiento de **“EL BIEN”** por parte de **“EL ARRENDADOR”** es **“Inmobiliaria Copelco”, S.A. de C.V.** y de la recepción por parte de **“EL ARRENDATARIO”** el **Ing. José Juan Franky Álvarez Ledezma, Jefe del Área de Mantenimiento y Almacén del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.**

El **Ing. José Juan Franky Álvarez Ledezma, Jefe del Área de Mantenimiento y Almacén del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro**, será el encargado de evaluar y corroborar que **“EL BIEN”** entregado en arrendamiento objeto del presente contrato, cumpla con las especificaciones requeridas, es decir, correrá a cargo de dichas áreas, vigilar el estricto cumplimiento de los términos y condiciones de la presente adjudicación.

Toda la documentación que acredite el referido cumplimiento, así como el presente contrato estará a disposición de la Dirección Administrativa para la revisión de cualquier ente fiscalizador.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como del artículo 41 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.

El presente contrato quedará sujeto a lo establecido en el Capítulo Séptimo de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de

Querétaro, al Título Sexto, Del Arrendamiento del Código Civil del Estado de Querétaro, como supletorio de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y al Capítulo Séptimo del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, así como a las cláusulas del presente contrato.

**DÉCIMA QUINTA: “EL ARRENDADOR”** se obliga a no alterar en forma o en fondo lo contratado bajo su más estricta responsabilidad, por lo que, para el caso de incumplimiento de lo establecido en el presente contrato, acepta que “**EL ARRENDATARIO**” haga valer las penalidades correspondientes.

**DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.- “EL ARRENDADOR”** se obliga a no ceder en forma parcial ni total a terceras personas físicas o morales, sus derechos u obligaciones derivadas de este contrato y en su caso de sus anexos, así como los derechos de cobro sobre “**EL BIEN**” entregado en arrendamiento que ampara este contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA: FACTURACIÓN.-** La facturación derivada del presente contrato deberá contener los siguientes datos:

<b>NOMBRE:</b>	<b>Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia</b>
<b>RFC:</b>	<b>SMD860306MD8</b>
<b>DOMICILIO:</b>	<b>Av. Boulevard Bernardo Quintana No. 10,000, Anexo “A”, Fraccionamiento Centro Sur, Querétaro, Qro.</b>
<b>CÓDIGO POSTAL:</b>	<b>76090</b>
<b>CUENTAS</b>	<b>207323010105 207323010106</b>
<b>CLABES INTERBANCARIAS:</b>	<b>030680900024584254 030680900029368925</b>
<b>FORMA DE PAGO:</b>	<b>03-transferencia electrónica.</b>
<b>MÉTODO DE PAGO:</b>	Este deberá realizarse de acuerdo a lo siguiente: <b>PUE- (En una sola exhibición)</b> una vez que los <b>pagos</b> por los servicios o compras de materiales serán <b>a más tardar quince días después de recibido el bien o servicio.</b> <b>PPD- (Pago en Parcialidades o Diferido)</b> una vez que los <b>pagos</b> por los servicios o compras de materiales <b>serán quince días después de recibido el bien o servicio.</b> Si “ <b>EL PROVEEDOR</b> ” define éste último como opción en el <b>MÉTODO DE PAGO</b> , se <b>obliga a emitir el Complemento de Pago</b> a más tardar el décimo día natural del mes siguiente al que se realizó el pago, sin obligación por parte del “ <b>SMDIF</b> ” de <b>solicitar su emisión.</b> Lo anterior de conformidad con la Resolución Miscelánea Fiscal Vigente.

Las facturas deberán ser elaboradas por “**EL ARRENDATARIO**”, presentándose debidamente requisitadas y emitirse a nombre de Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia; deberán ser selladas por las Direcciones, Coordinaciones y la Procuraduría de “**EL ARRENDATARIO**” según corresponda y deberán anexarse a ella las evidencias documentales que avalen el arrendamiento objeto del presente contrato.



Una vez hecho lo anterior, se presentarán las facturas en la Dirección Administrativa de “**EL ARRENDATARIO**” dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada mes, para su validación.

Para los efectos de esta cláusula, se establece que la revisión de documentos será exclusivamente en las oficinas de “**EL ARRENDATARIO**”, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana No. 10,000, Anexo “A”, Fraccionamiento Centro Sur, Querétaro, Qro., los días lunes en horario de 08:30 a 14:00 horas y los pagos los días viernes en el mismo horario. La factura correspondiente debe contener firma, nombre, área y sello de recibido.

**DÉCIMA OCTAVA: ERRORES O DEFICIENCIAS EN EL COMPROBANTE FISCAL.**- “**EL ARRENDATARIO**” dentro de los 5 (cinco) días hábiles posteriores a su recepción, informará a “**EL ARRENDADOR**” las deficiencias que deberá corregir, circunstancia por la cual, los días que transcurran hasta la nueva entrega del nuevo comprobante sin errores no se computarán como parte del plazo establecido para el pago.

“**EL ARRENDADOR**” conoce que derivado de las reformas fiscales a los artículos 29 y 29 A del Código Fiscal de la Federación, mismas que tuvieron vigencia a partir del 1º (primero) de enero de 2014 (Dos Mil Catorce) estará obligado a emitir comprobantes fiscales digitales (CFDI) por los actos y actividades que realice, por los ingresos que perciban o por las retenciones de contribuciones que efectúen, por tal motivo, y con motivo de este instrumento, deberá enviar los mismos en archivo digital “PDF” y “XML” por correo electrónico a la siguiente dirección [carmen.zuniga@municipiodequeretaro.gob.mx](mailto:carmen.zuniga@municipiodequeretaro.gob.mx)

**DÉCIMA NOVENA: DAÑOS O PERJUICIOS.**- “**EL ARRENDADOR**” se responsabilizará del cuidado y discreción de “**EL BIEN**” entregado en arrendamiento, obligándose a la reparación de daños y perjuicios derivados de la ejecución del presente contrato, causados por el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo.

Con la firma de este contrato, “**EL ARRENDADOR**” renuncia a la proporcionalidad de “**EL ARRENDAMIENTO**” a “**EL ARRENDATARIO**” para la aplicación de sanciones.

**VIGÉSIMA: PENA CONVENCIONAL Y MULTA.**- El retraso o incumplimiento por “**EL ARRENDADOR**” a cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, dará lugar a una **pena convencional**, en el entendido de que cuando éste no cumpla con las obligaciones a su cargo, en el plazo pactado en el contrato, será sancionado por cada día transcurrido hasta su cumplimiento, con el importe que resulte aplicando el costo porcentual promedio mensual que publica el Banco de México, sobre el valor de “**EL BIEN**” entregado en arrendamiento, conformidad con lo estipulado en el artículo 80, de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

Si aplicadas las penas convencionales a “**EL ARRENDADOR**”, este aún no corrige sus deficiencias, “**EL ARRENDATARIO**” podrá iniciar el procedimiento de rescisión con las formalidades establecidas en la Ley de la materia.

Se aplicará **multa** en caso de infringir en las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, a partir de la fecha de incumplimiento, de conformidad con lo estipulado en el artículo 83 de la referida Ley.

**VIGÉSIMA PRIMERA: PRÓRROGA.-** En caso de que “**EL ARRENDADOR**” por algún motivo no esté en posibilidad entregar en arrendamiento “**EL BIEN**” contratado en la forma y fecha establecida, deberá presentar con 10 (diez) días hábiles de anticipación a la conclusión de los mismos, escrito dirigido a la Dirección Administrativa, debidamente fundado y motivado, anexando la documentación que lo sustente, para que sea sometido a la consideración del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios de “**EL ARRENDATARIO**”, la autorización de prórroga, la cual no podrá exceder de la tercera parte del tiempo inicialmente convenido.

Lo anterior, de conformidad con el artículo 4, fracción XI, de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: AMPLIACIÓN.-** “**EL ARRENDATARIO**” podrá autorizar el incremento de hasta un 20% (veinte por ciento) el arrendamiento de “**EL BIEN**” originalmente adjudicado, previa autorización del Comité, para lo cual notificará por escrito a “**EL ARRENDADOR**”, quien, en caso de aceptar, lo deberá llevar a cabo en las mismas condiciones pactadas, de acuerdo a la vigencia establecida en el presente instrumento legal.

La modificación al presente contrato respecto a lo señalado, deberá estipularse en convenio modificatorio, de conformidad con el artículo 4 fracción X, de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, debiendo presentar la garantía correspondiente del 10% del importe total.

Asimismo, respecto a cualquier otra modificación que no se refiere en los supuestos señalados en los párrafos precedentes a esta cláusula, se hará mediante **convenio modificatorio** correspondiente, el cual formará parte integral de este contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 fracción XIV de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

**VIGÉSIMA TERCERA: TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** “**EL ARRENDATARIO**” podrá dar por terminado anticipadamente este contrato cuando concurren razones de interés general, o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir “**EL BIEN**” originalmente adjudicado y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones definidas se ocasionaría un daño o perjuicio a “**EL ARRENDATARIO**”, o se determine la nulidad total o parcial de los actos que dieron origen al contrato con motivo de la resolución de una inconformidad, pagando al “**EL ARRENDADOR**” el costo del arrendamiento de “**EL BIEN**” al momento de la terminación.

Lo anterior de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

Asimismo “**EL ARRENDATARIO**” podrá suspender temporal o definitivamente la ejecución del presente contrato en cualquier momento y sin responsabilidad para éste.

El presente contrato en su caso, podrá continuar produciendo todos sus efectos legales una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión, previa notificación que haga por escrito **“EL ARRENDATARIO”** a **“EL ARRENDADOR”**.

**VIGÉSIMA CUARTA: RESCISIÓN ADMINISTRATIVA.-** **“EL ARRENDATARIO”** podrá, en cualquier momento, rescindir administrativamente este contrato por causas de interés general.

La contravención a las disposiciones, lineamientos, bases, procedimientos y requisitos que establece la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios de Estado de Querétaro y demás disposiciones administrativas sobre la materia; así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de **“EL ARRENDADOR”** que se establezcan en el presente contrato, dará derecho a su rescisión inmediata, sin responsabilidad para **“EL ARRENDATARIO”**, además de que se le aplique a **“EL ARRENDADOR”** las penas convencionales, conforme con lo establecido por este contrato y se le haga efectiva la garantía otorgada para el cumplimiento del mismo, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

En todo caso, **“EL ARRENDATARIO”** se reserva el derecho de ejercitar las acciones legales correspondientes en términos de lo dispuesto por los artículos 80, 82 y 84 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como las acciones administrativas y civiles correspondientes.

**Las causas que pueden dar lugar a la rescisión administrativa son las siguientes:**

- a) Que **“EL ARRENDADOR”** incurra en falsedad, incorrección o inexactitud de las declaraciones realizadas en relación con el presente contrato.
- b) Cuando se agote el monto límite de aplicación de penas convencionales.
- c) Que **“EL ARRENDADOR”** no entregue **“EL BIEN”** en arrendamiento en el plazo establecido.
- d) Que **“EL ARRENDADOR”** suspenda injustificadamente la entrega de **“EL BIEN”**.
- e) Que **“EL ARRENDADOR”** sea declarado en concurso mercantil o de acreedores o en cualquier situación análoga que afecte su patrimonio.
- f) Que **“EL ARRENDADOR”** ceda los derechos de cobro derivados del contrato, sin sujetarse a la autorización previa y por escrito de **“EL ARRENDATARIO”**.
- g) En general, por el incumplimiento por parte de **“EL ARRENDADOR”** a cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato o a las leyes y reglamentos aplicables.

**VIGÉSIMA QUINTA: PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN.-** **“LAS PARTES”** convienen que el procedimiento de rescisión se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, acorde a lo siguiente:

1. Se iniciará con la solicitud por escrito del Área Requirente, mediante la cual requiera la rescisión del presente instrumento, misma que deberá estar debidamente fundada y motivada;
2. Con base en dicha solicitud **“EL ARRENDATARIO”** comunicará por escrito a **“EL ARRENDADOR”** el incumplimiento en el que haya incurrido, para que en el término de 10 (diez) días hábiles exponga lo que a su derecho convenga y aporte en su caso, las pruebas que estime pertinentes;
3. Transcurrido el término al que se refiere el inciso anterior, considerando los argumentos y pruebas que en su caso hubiese hecho valer **“EL ARRENDADOR”**, **“EL ARRENDATARIO”**, a través del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del **“SMDIF-QRO”**, resolverá de manera fundada y motivada lo conducente;
4. Dicha resolución le será comunicada a **“EL ARRENDADOR”** dentro del término de 05 (cinco) días hábiles contados una vez emitido el acuerdo de rescisión del contrato;
5. En caso de determinarse la rescisión del presente contrato, **“EL ARRENDATARIO”** formulará el finiquito correspondiente, a efecto de hacer constar los pagos que su caso se le hubieren efectuado a **“EL ARRENDADOR”** por concepto del arrendamiento ejecutado hasta el momento de la rescisión.

**“EL ARRENDATARIO”** tendrá la facultad de determinar no aprobar la rescisión administrativa del presente contrato, cuando advierta que la rescisión pueda ocasionarle algún daño o afectación.

**VIGÉSIMA SEXTA: RELACIÓN LABORAL.-** La suscripción del presente contrato no constituye, ni expresa ni tácitamente, ningún tipo de sociedad o asociación de cualquier naturaleza entre **“LAS PARTES”**, por lo que éstas no conforman una nueva persona moral o unidad económica y, en consecuencia, ninguna de ellas es o podrá ser considerada como socio de la otra parte.

Así mismo, cada una de **“LAS PARTES”**, funge como patrón de sus trabajadores y cuenta con elementos propios suficientes para cumplir las obligaciones que deriven de sus relaciones con éstos, por lo que no existirá relación laboral alguna entre una de **“LAS PARTES”** y el personal que cada parte emplee, asigne, designe, contrate, subcontrate, comisione o destine para la realización de cualquier actividad relacionada con el presente contrato, en consecuencia los citados trabajadores permanecerán en todo momento bajo la subordinación, dirección y dependencia de la parte que los designó o contrató.

De igual manera, toda vez que ninguna de **“LAS PARTES”**, ha contratado o intervenido directamente en la contratación de los trabajadores de la otra parte, tampoco operarán las figuras jurídicas de intermediario, patrón sustituto o solidario. Derivado de lo anterior cada parte asumirá por su cuenta y costo, y será responsable de todas las obligaciones en materia laboral, fiscal, seguridad social y de cualquier otra índole, relacionada con sus trabajadores, por consiguiente, queda liberado expresamente a **“EL ARRENDATARIO”** de cualquier responsabilidad de carácter civil, penal, laboral, administrativa, o de cualquier otra índole, derivada del trabajo realizado

**VGÉSIMA SÉPTIMA: CONFIDENCIALIDAD.-** “EL ARRENDADOR” se obliga a guardar absoluta confidencialidad sobre cualquier información que se requiera para el cumplimiento del presente contrato o que se derive del mismo, así como a tomar las medidas necesarias para que el personal a su cargo cumpla con esta estipulación.

Asimismo “EL ARRENDADOR” se obliga a no divulgar la información a través de ningún medio de comunicación impreso, medios remotos de comunicación electrónica, magnéticos, conferencias, con fines políticos, sociales, económicos, comerciales, culturales, académicos, y los que resulten aun cuando se haya realizado la entrega de “EL BIEN” objeto de este instrumento legal y terminado la vigencia del mismo, se obliga por tiempo indefinido, pues son propiedad y se constituyen a favor de “EL ARRENDATARIO”.

Por lo que si “EL ARRENDADOR” incurriere en lo preceptuado anteriormente, será sancionado de conformidad con la normatividad vigente en la materia, independientemente de las sanciones de tipo penal y civil a que se hiciera acreedor.

**VGÉSIMA OCTAVA: TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.-** Los títulos de las cláusulas tienen únicamente como finalidad la fácil identificación de las mismas, por lo que no determinarán en forma alguna el contenido o interpretación del clausulado de este contrato.

**VGÉSIMA NOVENA: LEGISLACIÓN APLICABLE, INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.-** “LAS PARTES” convienen en que todo lo no previsto en este contrato y sus consecuencias, estarán sujetas a los preceptos legales aplicables a la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y de manera supletoria del Código Civil para el Estado de Querétaro y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro; para el caso de interpretación, cumplimiento y solución de cualquier controversia que surja como motivo de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o competencia que pudiera corresponderles, presente o futuro, por razón de domicilio, lugar de cumplimiento del contrato, o por cualquier otra causa legal.

En caso de discrepancia entre el procedimiento y el presente contrato, prevalecerá lo establecido en el referido procedimiento.

Leído por cada una de “LAS PARTES” y enterados del contenido y alcance de todas y cada una de las declaraciones y cláusulas, manifiestan su conformidad y para constancia de lo anterior, se firma el presente por duplicado para los efectos legales y administrativos a que haya lugar, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., el día **31 de diciembre de 2021.**



**SISTEMA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO  
INTEGRAL DE LA FAMILIA  
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DESTINADO PARA  
ALMACÉN EJERCICIO FISCAL 2022  
NÚM. ARR-004/2021**

---

**“DIF MUNICIPAL”**

**LIC. LAURA MARGARITA GARIBAY BARAJAS**  
DIRECTORA GENERAL

**C.P. ERNESTO GARCÍA MORALES**  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO

**“EL ARRENDADOR”**

**ING. JOSÉ JUAN FRANKY ÁLVAREZ LEDEZMA**  
JEFE DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO Y  
ALMACÉN DEL SMDIF-QRO

**C. MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ SIUROB**  
APODERADA LEGAL  
“**INMOBILIARIA COPELCO**”, S.A. DE C.V.

**Elaboró:** RNT.-

Contrato de Arrendamiento para Almacén del **SMDIFQRO** Ejercicio Fiscal 2022, signado el 31 de diciembre de 2021, identificado con el número **ARR 001-2021**, con el proveedor “**Inmobiliaria COPELCO, S.A. de C.V.**”.



# ANEXO ÚNICO

**INMOBILIARIA COPELCO S.A DE C.V.**

Av. Del Olmo N° 2, Despacho 105  
Col. Álamos 2ª. Sección  
C.P. 76160, Santiago de Querétaro, Qro

Tel. y Fax 442 1 968 281  
copelcoinmobiliaria@gmail.com

Santiago de Querétaro, Qro, 31 de Diciembre de 2021.

**SISTEMA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA**  
Presente.

En atención a su solicitud, nos permitimos hacerles llegar la cotización para el arrendamiento de la Bodega 1, ubicada en la calle Gasoducto 99, Col. Felipe Carrillo Puerto, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., por el periodo del 1° de Enero al 31 de Diciembre de 2021.

RENTA MENSUAL: \$32,327.58 (Treinta y dos mil treinta y veintisiete pesos 58/100 M.N.), más IVA.

RENTA POR DOCE MESES: \$387,930.96 (Trescientos ochenta y siete mil novecientos treinta pesos 96/100 M.N.)

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO: \$62,069.04 (Sesenta y dos mil sesenta y nueve pesos 04/100 M.N.)

RENTA ANUAL, INCLUYENDO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO: \$450,000.00 (Cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.)

Sin más por el momento quedamos de ustedes.

Atentamente,



María del Carmen Fernández Siurob.  
Representante Legal