CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE NÚMERO PJE/DSGRM/A-001/2023 QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA MORAL, PAVIMENTOS Y URBANIZACIONES DE QUERÉTARO S.A. DE C.V., A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL C. ALVARO JESÚS HACES DE VILLA, A QUIEN EN LO SUCESIVO PARA EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR"; Y POR OTRA PARTE EL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA LICENCIADA MARIA CECILIA HERNANDEZ GALVAN, SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA Y EL LICENCIADO DAVID MALDONADO BRAVO DIRECTOR DE SERVICIOS GENERALES Y RECURSOS MATERIALES DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO", Y QUE EN FORMA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁN "LAS PARTES", MISMAS QUE SE SUJETAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

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

I.- "EL ARRENDADOR" declara:

a) Que su representada es una persona moral, constituida bajo las leyes mexicanas tal y como consta en escritura pública número 31,221, de fecha 20 de enero del 2010, ante el Licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Titular de la Notaría número 24 de la ciudad de Santiago de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro en el folio mercantil electrónico número 39220-1.

b) Que cuentan con la capacidad jurídica suficiente para la suscripción del presente instrumento, en términos de lo establecido por los artículos 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180 y 182 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

c) Que a detenta la posesión legal y goza del derecho de usufructo, mediante contrato de Comodato suscrito con su propietario en fecha 20 de diciembre de 2021, respecto del bien inmueble identificado como oficina 403 de la avenida Juárez 2915, de la colonia la Paz, en esta Ciudad de Puebla.

d) Se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo el número PUQ100120KN5

e) Que señala como domicilio, para los efectos legales derivados del presente contrato, el ubicado en Galdina Alarcón de haces 300, colonia la Noria, El Marques Querétaro, C.P. 76240

II.- "EL ARRENDATARIO " declara:

a) Que es uno de los Poderes Públicos del Estado Libre y Soberano de Puebla y cuenta con atribuciones para suscribir el presente Contrato, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 y 108 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.

b) Que el Consejo de la Judicatura tiene facultades de gobierno, representación, administración, vigilancia, evaluación del desempeño, disciplina y rectoría de la carrera judicial de conformidad con los artículos 88, 96 fracción XXXVII, 104fracción I, 105 inciso a) y 106 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Puebla y Acuerdo General 04/2022 del Consejo de la Judicatura del

Poder Judicial del Estado de Puebla, funcionando en Pleno por el que se establece la reestructura organizacional de los Órganos Jurisdiccionales y de Gobierno del Poder Judicial del Estado de Puebla, aprobado en la Sesión Extraordinaria celebrada el siete de noviembre de dos mil veintidós y el Punto de Acuerdo registrado bajo el número SE/CJ/0016/NOV-14/2022 aprobado en la Sesión Extraordinaria del Consejo de la Judicatura celebrada el catorce de noviembre del dos mil veintidós.

c) Que la Licenciada María Cecilia Hernández Galván en su carácter de Secretaria Administrativa del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado de Puebla, cuenta con facultades para suscribir el presente contrato en cumplimiento a lo dispuesto por el Acuerdo Delegatorio de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintidós, por medio del cual se le delega la facultad de realizar actos relativos a los procedimientos de adjudicación de contratos de adquisiciones, arrendamientos y prestación de servicios que requiera el consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado de Puebla.

d) Que el Licenciado David Maldonado Bravo, en su carácter de Director de Servicios Generales y Recursos Materiales, adscrito a la Secretaria Administrativa del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado de Puebla, asiste en este acto, a la Licenciada María Cecilia Hernández Galván en el presente instrumento legal.

e) Que para cubrir las erogaciones que se deriven del presente Contrato, cuenta con recursos suficientes dentro de su presupuesto autorizado de conformidad con el memorándum **DPRF/011/2023**, signado por la Encargada de la Dirección de Presupuesto y Recursos Financieros del Consejo de la Judicatura, en el objeto de gasto 3221 “Arrendamiento de edificios”

f) Que, en concordancia con la solicitud para la realización del Contrato de Arrendamiento del inmueble objeto del presente instrumento y toda vez que se buscaron las mejores condiciones para el Poder Judicial del Estado de Puebla, resultó que el inmueble antes citado, es óptimo y funcional para los fines que requiere el Poder Judicial del Estado de Puebla, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad el monto y las condiciones bajo las cuales se formaliza el presente contrato

g) Que su Registro Federal de Contribuyentes es **PJE740702BHA.**

h) Que, para efectos del presente instrumento, señala como domicilio para recibir y oír notificaciones el ubicado en la Calle 5 Oriente número 9, Centro Histórico, Puebla, Puebla, C.P. 72000, mismo que señala para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

III.- “LAS PARTES” declaran:

ÚNICA. - Que se reconocen mutuamente la capacidad y personalidad jurídica con que se ostentan y con la que formalizan este contrato, manifestando que no existe error, dolo, mala fe, ni cualquier otro vicio que afecte el consentimiento con que se celebra.

En mérito de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2261, 2262, 2265, 2266, 2268, 2269, 2271, 2273, 2289, 2290, 2304 Y 2305 y demás aplicables del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, así como de su correspondiente normatividad aplicable, “LAS PARTES” acuerdan someterse a las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA.- **DEL OBJETO. "EL ARRENDADOR"** otorga en arrendamiento a favor de **"EL ARRENDATARIO"** inmueble identificado como **oficina 403 de la avenida Juárez 2915, de la colonia la Paz, en esta Ciudad de Puebla; ,** en el estado en que se encuentra a la fecha de firma de este contrato, misma que ha sido acordada por **"LAS PARTES"**, y que en lo sucesivo se le denominará **"EL INMUEBLE"**, para que ejerza sobre éste los derechos de uso o goce por el tiempo y bajo las condiciones que se establecen en el presente contrato.

"EL ARRENDATARIO" recibe el inmueble objeto del presente instrumento, del cual podrá ejerza sobre éste los derechos de uso o goce por el tiempo y bajo las condiciones que se establecen en el presente contrato.

SEGUNDA.- **DEL DESTINO. "EL ARRENDATARIO"** ocupara la superficie en arrendamiento, para el uso y ocupación de la Quinta Sala Unitaria.

TERCERA.- **DEL PAGO DE LA RENTA. "LAS PARTES"**, en relación con el pago de la renta acuerdan que:

I. El importe fijo mensual por concepto de renta es la cantidad de $ 48,720.00 (Cuarenta y ocho mil setecientos veinte pesos 00/100 M.N.) **I.V.A Incluido.**

II. El pago de la renta se efectuará a mes vencido dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente, mediante transferencia electrónica o cheque cuando por necesidad así se requiera, previa entrega por parte de **"EL ARRENDADOR"** del recibo de renta que reúna los requisitos fiscales que señalen las disposiciones vigentes y aplicables en la materia debiendo asentar en el comprobante fiscal respectivo la retención de Impuesto Sobre la Renta (ISR) que resulte procedente y se encuentre a nombre de **"EL ARRENDATARIO"**.

III. **"EL ARRENDADOR"** señala como sus datos bancarios los siguientes:

Número de Cuenta 7709317849

Cuenta Clave 002680054750213579

CITIBANAMEX

"EL ARRENDADOR" acepta que, en el supuesto que la Ley aplique y en caso de que por el monto del Contrato así proceda, **"EL ARRENDATARIO"** le retenga la cantidad que resulte de aplicar el 5 (cinco) al millar por cada renta mensual, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 35 fracción V de la Ley de Ingresos del Estado de Puebla, para el ejercicio fiscal 2023

Para efectos del párrafo anterior, el comprobante fiscal deberá ser expedido por **"EL ARRENDADOR"** a favor de **"EL ARRENDATARIO"**, debiendo establecer lo siguiente:

Razón Social	Dirección Fiscal	R.F.C.
Poder Judicial del Estado	Cinco oriente número nueve, Colonia Centro, Puebla, Puebla. C.P. 72000	PJE740702BHA

CUARTA.- **OBLIGACIONES DE "EL ARRENDADOR"**:

I. A entregar a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble arrendado con todas sus instalaciones y en buen estado para el uso convenido;
II. A no estorbar en manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables que le correspondan;
III. A garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado por el tiempo del contrato, en caso contrario, **"EL ARRENDATARIO"** quedará eximido de pagar el importe fijo mensual por concepto de renta por el periodo que dilate **"EL ARRENDADOR"** en subsanar la situación aludida, siempre y cuando la causa sea imputable al mismo;
IV. A responder de los daños y perjuicios que sufra **"EL ARRENDATARIO"**, si se le privare del uso o goce del bien arrendado, por virtud de evicción contra **"EL ARRENDADOR"**
V. A responder de los perjuicios que sufra **"EL ARRENDATARIO"** por los defectos o vicios ocultos del bien arrendado, anteriores al arrendamiento;
VI. Pagar puntualmente las contribuciones que graven el bien inmueble arrendado; y
VII. Las demás que deriven del presente contrato.

QUINTA.- **OBLIGACIONES DE "EL ARRENDATARIO"**:

I. A cubrir la renta mensual en los términos previstos en la Cláusula Tercera de este contrato;
II. A responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
III. A restituir el bien al terminar el contrato; y
IV. Las demás que deriven del presente contrato.

SEXTA.- **DE LAS MEJORAS, INSTALACIONES O REMODELACIÓN EXTERNA EN EL INMUEBLE.** Para efectuar cualquier mejora o instalación en el inmueble arrendado, **"EL ARRENDADOR"** autoriza a **"EL ARRENDATARIO"** para que éste sin necesidad de que medie permiso o aviso por escrito coloque las instalaciones que considere pertinentes, para acondicionar el bien arrendado, a fin de estar en condiciones de prestar un óptimo servicio público, instalaciones que podrá retirar **"EL ARRENDATARIO"** al momento de la terminación del presente contrato sin afectar la estructura del inmueble, ya que en caso contrario todas aquellas mejoras o instalaciones que al retirarlas generen menoscabo en el bien arrendado, se mantendrán para ser aprovechadas en beneficio del propio inmueble, sin que exista obligación de **"EL ARRENDADOR"** de cubrir el importe generado por las mismas.

En caso de remodelación externa en las fachadas y demás obras interiores necesarias, correrán por cuenta y riesgo de **"EL ARRENDATARIO"**, incluyendo la tramitación de licencias, permisos o cualquier autorización necesaria, así como las relaciones de carácter laboral, seguridad social, o de otra índole que con motivo de

dichos trabajos se establezca, relevando a **"EL ARRENDADOR"** de toda responsabilidad derivada de los mismos.

SÉPTIMA.- **DEL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. "EL ARRENDATARIO"** no es responsable de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar al inmueble, tales como sismos, incendios, inundaciones, actos vandálicos, fenómenos meteorológicos, ambientales o sanitarios y demás circunstancias que provengan de casos fortuitos o de fuerza mayor.

"EL ARRENDATARIO" quedará exento del pago por concepto de renta, si por caso fortuito o circunstancia de fuerza mayor, se perturba el uso, goce o disfrute del bien inmueble objeto del contrato, en cuyo caso podrá dar por concluida la vigencia del mismo; sin embargo si el imprevisto, se da de manera parcial, **"EL "ARRENDATARIO"** podrá decidir continuar con el arrendamiento, pagando la cantidad proporcional de la renta a juicio de peritos.

OCTAVA.- **DEL SUBARRENDAMIENTO.** Queda estrictamente prohibido a **"EL ARRENDATARIO"**, subarrendar, ceder o traspasar en cualquier forma sus derechos a terceros sobre el bien arrendado con la sola excepción de que exista un permiso por escrito de **"EL ARRENDADOR"**.

NOVENA.- **DE LA ADMINISTRACIÓN, CUSTODIA, GUARDA Y MANTENIMIENTO. "LAS PARTES"** acuerdan en el entendido que la responsabilidad de la administración, custodia, guarda, mantenimiento del inmueble, así como el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato quedan a cargo de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA.- **DE LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS SOBRE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE ARRENDADO. "LAS PARTES"** acuerdan que en virtud de que el presente contrato es producto de la buena fe, en el supuesto de que **"EL ARRENDADOR"**, transmita cualquiera de sus derechos sobre la propiedad del inmueble objeto del presente Instrumento, el futuro adquirente, respetará la vigencia y términos de éste obligándose **"EL ARRENDADOR"** a convenirlo en tales términos.

DÉCIMA PRIMERA.- **ENTREGA DE LA POSESIÓN**. **"LAS PARTES"** acuerdan que a la firma del presente instrumento, **"EL ARRENDADOR"** entregará física, material y formalmente la posesión del inmueble materia del presente contrato, a **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA SEGUNDA.- **DE LA VIGENCIA.** Este contrato tendrá una vigencia de seis meses a partir de la firma del presente contrato, pudiendo ser adicionado o modificado por escrito de común acuerdo por **"LAS PARTES"**.

DÉCIMA TERCERA.- **DE LA DESOCUPACIÓN Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE** Cuando **"EL ARRENDATARIO"** decida desocupar el inmueble **"EL ARRENDATARIO"** cubrirá a **"EL ARRENDADOR"** únicamente el importe pendiente de la renta que corresponda al día en que efectúe la desocupación del inmueble.

Tanto a la finalización del contrato o en caso de desocupación anticipada **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a devolver a **"EL ARRENDADOR"**, el inmueble materia

del presente contrato en las mismas condiciones de uso y conservación en que le fue entregado, en caso de que efectúe alguna mejora, instalación o remodelación se estará a lo dispuesto por la Cláusula Sexta de este instrumento.

DÉCIMA CUARTA. - **DE LAS CAUSAS DE RESCISIÓN.** Queda expresamente pactado que **"EL ARRENDADOR"** puede exigir la rescisión del contrato sólo en cuanto surja alguna de las causas de rescisión previstas en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, en cuyo caso informará por escrito con acuse de recibo a **"EL ARRENDATARIO"**, a efecto de que éste manifieste lo que a su interés convenga en un plazo no mayor a quince días naturales, en caso de que **"EL ARRENDADOR"** decida rescindir deberá acudir ante la vía judicial respectiva.

DÉCIMA QUINTA. - **DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA**. En caso de que **"EL ARRENDATARIO"** tenga necesidad de desocupar el inmueble, sin haberse cumplido la vigencia estipulada, éste no será sujeto de sanción legal, siempre y cuando dé aviso por escrito a **"EL ARRENDADOR"** con treinta días naturales de anticipación, dándose por terminado el presente contrato, debiendo estar al corriente en el pago de la renta.

DÉCIMA SEXTA. - **DE LA RENOVACIÓN.** El presente Contrato podrá ser renovado, por un termino igual a su vigencia, previo acuerdo de **"LAS PARTES"**, debiendo éstas sujetarse al Incremento establecido en el índice Nacional de Precios al Consumidor actualizado por el Banco de México, con la participación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía y publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que se refiere al monto de la renta del **"EL INMUEBLE".**

DÉCIMA SÉPTIMA. - **MODIFICACIONES.** El presente documento podrá ser modificado o adicionado de común acuerdo, mediante convenio modificatorio realizado por escrito y debidamente firmado por **"LAS PARTES",** el cual tendrá la misma vigencia del documento del que se deriva.

DÉCIMA OCTAVA. - **ACUERDOS ANTERIORES.** El presente contrato deja sin efecto todos aquellos derechos y obligaciones que se hayan pactado por "LAS PARTES" con anterioridad a su suscripción, en relación con el inmueble objeto del presente Contrato.

DÉCIMA NOVENA. - **DE LA CONFIDENCIALIDAD.** En este acto **"LAS PARTES"** se obligan a proteger y guardar confidencialidad respecto de los datos personales que se transfieran con motivo de este instrumento, de conformidad y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 14 y 21 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y 50 de su Reglamento, así como los relativos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Puebla.

"LAS PARTES" se obligan a implementar las medidas de seguridad necesarias para el correcto tratamiento, así como para el resguardo de la información que se derive del presente Contrato, comprometiéndose a devolverla a su titular al término de su vigencia a fin de evitar que sea utilizada por terceros y/o para fines distintos para los que originalmente fueron transmitidas.

VIGÉSIMA. - **DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.** Para la interpretación, cumplimiento y ejecución de este contrato **"LAS PARTES"** se someten expresamente a las disposiciones del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, así como a lo establecido en

el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

VIGÉSIMA PRIMERA. - **JURISDICCIÓN.-** Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, "**LAS PARTES"** manifiestan someterse a la jurisdicción de los Tribunales de Fuero Común competentes para la Ciudad de Puebla, con residencia en Ciudad Judicial; renunciando a cualquier otro que por razón de su domicilio actual o futuro pudiera corresponderles.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido, alcance y fuerza legal, lo firman de conformidad los que en el intervienen por triplicado en la Ciudad de Puebla, Puebla a 02 de enero de 2023.

POR **"EL ARRENDADOR"**

PAVIMENTOS Y URBANIZACIONES DE QUERÉTARO S.A. DE C.V.
ALVARO JESÚS HACES DE VILLA
REPRESENTANTE LEGAL

POR **"EL ARRENDATARIO"**

LIC. MARÍA CECILIA HERNÁNDEZ GALVÁN

LIC. DAVID MALDONADO BRAVO

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO COMO OFICINA 403 DE LA AVENIDA JUÁREZ 2915, DE LA COLONIA LA PAZ, EN ESTA CIUDAD DE PUEBLA, CELEBRADO POR PAVIMENTOS Y URBANIZACIONES DE QUERÉTARO S.A. DE C.V. A TRÁVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL ALVARO JESÚS HACES DE VILLA, Y EL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA LICENCIADA MARÍA CECILIA HERNÁNDEZ GALVÁN, SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA Y EL LICENCIADO DAVID MALDONADO BRAVO DIRECTOR DE SERVICIOS GENERALES Y RECURSOS MATERIALES DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO.