

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL DENOMINADO SERVICIOS DE SALUD DE COAHUILA DE ZARAGOZA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. ÁNGEL ESPINOZA LÓPEZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR ADJUNTO DE ADMINISTRACIÓN DE DICHO ORGANISMO, CON LA PARTICIPACIÓN COMO TESTIGOS DEL C.P. GABINO GREGORIO SALINAS SILVA, SUBDIRECTOR DE FINANZAS Y PRESUPUESTOS Y LA LIC. GRISELDA VILLANUEVA SALAS, SUBDIRECTORA DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES, AMBOS ADSCRITOS A LOS SERVICIOS DE SALUD DE COAHUILA DE ZARAGOZA, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL ARRENDATARIO"; Y POR LA OTRA PARTE, GRUPO FINANCIERO DEL NORTE S.A. DE C.V., REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. GERARDO GUTIÉRREZ ARRIAGA, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR"; Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- "EL ARRENDATARIO" declara que:

I.I.- De acuerdo con el Decreto de Creación del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado "Servicios de Salud de Coahuila" publicado en el Periódico Oficial del Estado de Coahuila de Zaragoza No.96, de fecha 29 de noviembre de 1996; el Decreto mediante el cual se reforman los artículos 1º, 5º, 6º, 8º, 9º y 10º del Decreto por el cual se crea el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado "Servicios de Salud de Coahuila", publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 103, Primera Sección, de fecha 26 de diciembre de 2003; Decreto mediante el cual se reforma el Decreto por el que se crea el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado "Servicios de Salud de Coahuila", publicado en el Periódico Oficial del Estado de Coahuila de Zaragoza No. 78, de fecha 28 de septiembre de 2012; Decreto que modifica diversas disposiciones del Decreto por el que se crea el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado "Servicios de Salud de Coahuila" publicado en el Periódico Oficial del Estado de Coahuila de Zaragoza No. 34 de fecha 26 de abril de 2013 y el Reglamento Interior del mencionado Organismo, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 52, Segunda Sección, de fecha 28 de junio de 2019, los Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado a la Secretaría de Salud del Estado, que tiene por objeto prestar servicios de salud, de conformidad con las disposiciones previstas en la Ley General de Salud y la Ley Estatal de Salud, así como en los términos del Acuerdo Nacional para la Descentralización de los Servicios de Salud y el Acuerdo de coordinación que celebra la Secretaría de Salud Federal, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, y la entidad, para la descentralización integral de los servicios de salud en la entidad y cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes SSC-961129- CH3.

I.II.- Que en uso de las facultades que le confiere el artículo 10 fracciones IV y X del Decreto que crea el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado "Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza" y 19 fracción VIII del Reglamento Interior para el Organismo Público Descentralizado denominado "Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza", el Secretario de Salud y Director General de los Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza, Dr. Roberto Bernal Gómez, designó en fecha 01 de marzo de 2019, al Lic. Ángel Espinoza López, como Director Adjunto de

Administración del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza.

I.III.- El Lic. Ángel Espinoza López, en su carácter de Director Adjunto de Administración del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza, cuenta con facultades para celebrar el presente instrumento jurídico de conformidad con el artículo 3 fracción XII del Decreto de Creación del Organismo y los artículos 20 fracción V, 25 fracciones XXIII, XXVII, XXIX y demás relativos aplicables al Reglamento Interior para el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 52 de fecha 28 de junio de 2019, y en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Interior del mencionado Organismo, el Oficio No. SSC/DA/231-A-2019 de fecha 02 de julio de 2019, suscrito por el Lic. Víctor Manuel Rodríguez Sánchez, Director de Administración, establece que cuenta con la indicación para la respectiva revisión, validación y suscripción de convenios, contratos y demás documentos que impliquen actos de administración.

I.IV.- Su representada cuenta con los recursos suficientes para cubrir las erogaciones que deriven de la celebración del presente instrumento jurídico.

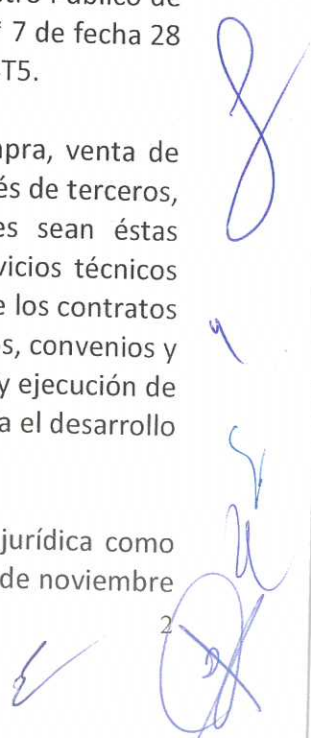
I.V.- Que para los efectos legales del presente instrumento, señala como domicilio el ubicado en la calle Victoria No. 312, 4º piso, Zona Centro, C.P. 25000, de esta ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza.

II.- "EL ARRENDADOR" declara que:

II.I.- Que acredita la legal existencia de GRUPO FINANCIERO DEL NORTE S.A DE C.V., con la Escritura Pública número cincuenta y dos (52), de fecha 24 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del LIC. FERNANDO OROZCO LARA, Notario Público Numero Dos (2), con ejercicio Notarial en la ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza, documento que quedo inscrito en el Registro Público de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza con el folio mercantil electrónico No. 1176* 7 de fecha 28 de noviembre de 2006 y cuenta con su Registro Federal de Contribuyentes GFN0611244T5.

Que GRUPO FINANCIERO DEL NORTE S.A DE C.V., tiene por objeto entre otros: Compra, venta de muebles, inmuebles, joyas y relojes; conceder por cuenta propia o ajena, por si o a través de terceros, préstamos o financiamientos recibiendo en si caso las garantías correspondientes sean éstas hipotecarias o de cualquier otra índole; por cuenta propia o ajena, proporcionar servicios técnicos administrativos, fiscales, contables, consultivos y de asesoría, así como la celebración de los contratos o convenios para la realización de estos fines; celebrar y ejecutar toda clase de contratos, convenios y negocios jurídicos relacionados con el objeto de la Sociedad; en general, la celebración y ejecución de todos aquellos actos jurídicos que sean indispensables, provechosos o conducentes para el desarrollo y cumplimiento de los fines de la Sociedad.

II.II.- Que su representante el C. Gerardo Gutiérrez Arriaga, acredita su personalidad jurídica como Administrador Único, con la Escritura Pública número cincuenta y dos (52), de fecha 24 de noviembre



de 2006, otorgada ante la fe del LIC. FERNANDO OROZCO LARA, Notario Público Número Dos (2), con ejercicio Notarial en la ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza, documento que quedo inscrito en el Registro Público de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza con el folio mercantil electrónico No. 1176* 7 de fecha 28 de noviembre de 2006.

El C. Gerardo Gutiérrez Arriaga, que es de nacionalidad mexicana, mayor de edad, estado civil divorciado, instrucción, Contador Público, ocupación actividad empresarial, originario de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza, con domicilio en la calle José de las Fuentes Verastegui No. 10 de la colonia José G. Madero de esa ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza, y su Registro Federal de Contribuyentes es el GUAG 670914 999, quien se identifica con la Credencial de elector No. IDMEX 1385474615.

II.III.- El C. Gerardo Gutiérrez Arriaga, es legítimo y absoluto propietario del inmueble ubicado en la esquina noroeste de las calles Manuel Acuña y Ocampo No. 31 de la Zona Centro, Código Postal 27980, en la ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza, señalando que el inmueble antes mencionado cuenta con una superficie total del terreno de 403.25 Mts² dentro de los lotes 41 y 48 de la manzana 34, localizados dentro de las siguientes medidas y colindancias, AL NORTE, mide 29.05 Mts² (veinte nueve metros cuadrados con cinco centímetros) y colinda con la propiedad de José García Yañez; AL SUR, mide 30.80 Mts² (treinta metros cuadrados con ochenta centímetros) y colinda con la calle Melchor Ocampo; AL ORIENTE, mide 14.00 Mts² (catorce metros cuadrados) y colinda con la calle Manuel Acuña; AL PONIENTE, mide 13.86 Mts² (trece metros cuadrados con ochenta y seis centímetros) y colinda con la propiedad de Pablo Rodríguez García, tal y como lo acredita mediante el testimonio notarial de la Escritura Pública No. 123, de fecha 23 de diciembre de 1994, otorgada ante la fe del LIC. JUAN CARLOS LAMAS URISTA, Notario Público No. 1 de la ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Parras de la Fuente Coahuila de Zaragoza, bajo la partida No.4561, Folio 82, Libro 34 A, Sección I, de fecha 14 de abril de 1996, el cual no tiene inconveniente para arrendarse, documento que se anexa al presente para los efectos legales a que haya lugar.

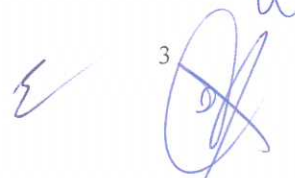
Asimismo, se hace del conocimiento que la superficie total del terreno es de 404.25 Mts² y únicamente entrega en arrendamiento a través de GRUPO FINANCIERO DEL NORTE S.A DE C.V., un espacio aproximadamente de 46.00 Mts² de construcción, por la calle de Acuña No. 31.

II.IV.- Que respecto al inmueble descrito en el punto número II.III, manifiesta bajo protesta de decir verdad el C. Gerardo Gutiérrez Arriaga, que no reporta a la fecha ningún gravamen ni adeudo por concepto de impuesto predial, gastos de administración, contribuyentes o servicios.

II.V.- No tienen intenciones de vender por el momento el inmueble descrito en la declaración II.III.

II.VI.- Tienen capacidad jurídica para contratar y obligarse en lo personal a la ejecución del arrendamiento objeto de este contrato y que dispone de elementos propios y la organización suficiente para ello.

3



II.VII.- Para los efectos legales del presente instrumento, señala como domicilio el ubicado en la esquina de las calles Manuel Acuña y Ocampo No. 31, Zona Centro, de la ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza.

III.- "LAS PARTES", declaran:

ÚNICO.- Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que celebran el presente instrumento y que conocen las consecuencias y alcances del mismo.

Expuesto lo anterior, "LAS PARTES" sujetan su compromiso a la forma y términos que se establecen en las siguientes:

CLAÚSULAS

PRIMERA.- OBJETO.- "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" el inmueble ubicado en la calle de Acuña No. 31 de la Zona Centro, Código Postal 27980, en la ciudad de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza, el cual será usado para el resguardo del activo fijo y archivo muerto del Centro de Salud de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza.

SEGUNDA.- COSTO.- "EL ARRENDATARIO" se compromete a pagar por concepto de renta a "EL ARRENDADOR", la cantidad mensual de \$4,000.00 (Cuatro mil pesos 00/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado (I.V.A.). La cual será pagadera en pesos mexicanos y en mensualidades vencidas en la pagaduría respectiva de "EL ARRENDATARIO", contra la presentación de los recibos correspondientes, por lo que "EL ARRENDADOR" no podrá exigir mayor retribución por ningún otro concepto, la cantidad anteriormente mencionada ampara el pago de los recibos de agua y de luz.

TERCERA.- VIGENCIA.- La duración del presente contrato será con efecto retroactivo del 01 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021, pudiendo ser prorrogado previo acuerdo escrito de "LAS PARTES", con la finalidad de adecuarlo a sus necesidades, ratificar su contenido o bien, darlo por terminado antes del vencimiento de la vigencia, por parte de "EL ARRENDATARIO" cuando así convengan a sus intereses y sin responsabilidad alguna, siempre y cuando se notifique de dicha terminación mediante escrito dirigido a "EL ARRENDADOR", por lo menos con 30 días naturales de anticipación.

CUARTA.- DESTINO DEL BIEN.- Convienen "LAS PARTES" en que el uso a que se destinará el inmueble materia de este contrato, será para el resguardo del activo fijo y archivo muerto del Centro de Salud de Parras de la Fuente, Coahuila de Zaragoza.

QUINTA.- ESTADO DEL INMUEBLE.- "EL ARRENDATARIO" manifiesta que recibe el inmueble a que se hace referencia en la cláusula primera del presente instrumento, en estado de servir para el uso convenido.

SEXTA.- OBLIGACIONES DE "EL ARRENDADOR".- Para la realización del objeto del presente contrato "EL ARRENDADOR" se obliga a:

- a).- Entregar el inmueble a "EL ARRENDATARIO" en condiciones de servir para el uso convenido;
- b).- Entregar a "EL ARRENDATARIO" para su uso, el inmueble arrendado con todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda;
- c).- Realizar todas las reparaciones para el uso adecuado del inmueble mismas que se obliga a efectuar desde el momento que reciba el aviso de "EL ARRENDATARIO", siendo preferentes las que se relacionen a techos, muros y servicios sanitarios, sistema de aire acondicionado o de cualquier otro servicio que hubiera quedado comprendido dentro del precio del arrendamiento. En caso de que dichas reparaciones fueran urgentes y no se llevaran a cabo por "EL ARRENDADOR" en un plazo máximo de (8) ocho días naturales contados a partir del momento en que reciba el aviso correspondiente por parte de la unidad administrativa de "EL ARRENDATARIO" y "EL ARRENDADOR", convienen en que aquél podrá, optativamente, hacer las reparaciones que sean necesarias, cuyo importe se descontará del pago de las rentas respectivas; o bien, hacer efectivo el inciso b), de la cláusula décima segunda y demás relativos a ésta, además "EL ARRENDADOR" responderá por los daños y perjuicios que se causen a "EL ARRENDATARIO" con excepción de caso fortuito o fuerza mayor;
- d).- No estorbar de manera alguna el uso del inmueble arrendado a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables;
- e).- Garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado por todo el tiempo de vigencia del presente contrato o de su prórroga en su caso; y
- f).- Responder de los daños y perjuicios que sufra "EL ARRENDATARIO" por los defectos y/o vicios ocultos del inmueble.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE "EL ARRENDATARIO".- "EL ARRENDATARIO" se obliga a:

- a).- Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos;
- b).- Solicitar por escrito la autorización de "EL ARRENDADOR" para efectuar mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales en el inmueble a que se refiere este contrato;
- c).- No subarrendar el bien arrendado, en todo o en partes, ni ceder sus derechos sin previo consentimiento escrito de "EL ARRENDADOR";
- d).- Servirse del bien solamente para el uso convenido; y
- e).- Restituir el bien al término del contrato.

OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO.- "LAS PARTES" convienen en que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato, dará lugar a la rescisión del mismo, en los términos establecidos en las cláusulas décima segunda y décima tercera del presente instrumento.

NOVENA.- MEJORAS, ADAPTACIONES E INSTALACIONES.- "EL ARRENDADOR" en este acto otorga previo escrito a "EL ARRENDATARIO", la autorización correspondiente a que se refiere el inciso b), de la cláusula séptima de este contrato, para que pueda realizar las mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales, propiedad del Organismo Público Descentralizado "Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza", y podrán ser retirados por "EL ARRENDATARIO" durante el arrendamiento y/o a la conclusión del mismo.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD CIVIL.- "EL ARRENDATARIO" no es responsable de daños y perjuicios que sean ocasionados al inmueble por temblores, incendios, inundaciones, etc., y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los artículos 2868, 2872, 2873 y demás relativos aplicables en el Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, quedando rescindido automáticamente este contrato, si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble.

DÉCIMA PRIMERA.- SANCIONES.- Independientemente de lo pactado en las cláusulas sexta inciso c) y séptima "EL ARRENDADOR" conviene en que si no presta los servicios de mantenimiento conforme a lo estipulado, pagará a "EL ARRENDATARIO" como pena convencional el 0.05% (cero punto cero cinco por ciento) sobre el monto total del contrato, por cada día de demora en que incurra; salvo que ésta obedezca a causas justificadas a juicio de "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA SEGUNDA.- RESOLUTORIAS.- "EL ARRENDADOR" está expresamente de acuerdo en que "EL ARRENDATARIO" podrá dar por terminado el presente contrato de arrendamiento con el sólo requisito de comunicar su decisión por escrito a "EL ARRENDADOR", y sin que para ello tenga que recurrir a ningún tribunal judicial en los siguientes casos:

- a).- Cuando se dictamine oficialmente que el inmueble tenga fallas estructurales que puedan poner en peligro la seguridad del personal y/o bienes de "EL ARRENDATARIO";
- b).- Si "EL ARRENDADOR" no ejecuta los servicios de mantenimiento en los términos de la cláusula sexta, inciso c);
- c).- Si suspende injustificadamente los servicios de mantenimiento y/o si no les da la debida atención por medio del personal competente;
- d).- Si se presentan graves desperfectos materiales en el inmueble que impidan el uso del mismo o pongan en peligro al personal o bienes de "EL ARRENDATARIO";
- e).- Si impide de alguna forma el uso del inmueble, a no ser por causas o reparaciones urgentes e indispensables;
- f).- Si no garantiza el uso o goce pacífico del inmueble durante la vigencia de este contrato;
- g).- Por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato;

h).- Si no permite a "EL ARRENDATARIO" el efectuar mejoras, adaptaciones o instalaciones de equipos especiales y en su caso retirarlas, de conformidad con lo establecido en la cláusula novena del presente instrumento;

i).- Si cede, traspasa, o subcontrata la totalidad o parte de los derechos derivados de este contrato, sin consentimiento por escrito de "EL ARRENDATARIO";

j).- Si por las necesidades del servicio, las instalaciones son insuficientes para seguir desempeñando las funciones; y

k).- Si es declarado en estado de quiebra por autoridad competente.

DÉCIMA TERCERA.- PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- Si se actualizan una o varias hipótesis de las previstas en la cláusula anterior, con excepción de lo señalado en los incisos i) y j), los cuales surtirán sus efectos de inmediato, "EL ARRENDATARIO" requerirá por escrito a "EL ARRENDADOR" para que en un término de diez días naturales a partir de que reciba el aviso correspondiente, sea subsanada la deficiencia; si al final de dicho término, "EL ARRENDADOR" no cumpliere satisfactoriamente dicho requisito, "EL ARRENDATARIO" podrá ejercitar el derecho de terminación del presente contrato, bastando para ello la comunicación prevista en la cláusula anterior. Si "EL ARRENDADOR" habiendo recibido aviso por parte de "EL ARRENDATARIO", manifiesta dar por terminado el arrendamiento y se negare a recibirlo, no se seguirá causando renta y "EL ARRENDATARIO" quedará relevado de toda responsabilidad en relación al pago de las mismas.

DÉCIMA CUARTA.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE "EL ARRENDATARIO".- "LAS PARTES" convienen en que si durante el periodo de vigencia del presente contrato "EL ARRENDATARIO" por cualquier causa cambiara su denominación actual por alguna otra, el arrendamiento subsistirá en los términos establecidos en este contrato.

DÉCIMA QUINTA.- VOLUNTAD DE LAS PARTES.- "LAS PARTES" manifiestan que lo pactado en el presente contrato es la expresión de su libre voluntad y está exento de dolo, lesión, coacción o mala fe, por lo que renuncian a invocar su nulidad y a los plazos para ejercerla.

DÉCIMA SEXTA.- ASUNTOS NO PREVISTOS.- Los asuntos relacionados con el objeto del presente contrato de arrendamiento y que no se encuentren expresamente previstos en sus cláusulas, serán resueltos de común acuerdo por "LAS PARTES" y las decisiones que se tomen deberán hacerse constar por escrito y una vez firmados se anexarán y formarán parte del presente instrumento jurídico.

DÉCIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN.- Para la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente contrato, así como para todo aquello que no esté estipulado en el mismo, "LAS PARTES" se someten en forma expresa a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza; por lo tanto, "EL ARRENDADOR" renuncia al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa pudiere corresponderle.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su valor, consecuencias y alcances legales, lo firman en tres ejemplares en la ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, el día cuatro (4) de enero de 2021.

POR "EL ARRENDATARIO"




LIC. ÁNGEL ESPINOZA LÓPEZ

POR "EL ARRENDADOR"




C. GERARDO GUTIERREZ ARRIAGA

TESTIGO



C.P. GABINO GREGORIO SALINAS SILVA
SUBDIRECTOR DE FINANZAS
Y PRESUPUESTOS DEL OPD
SERVICIOS DE SALUD DE COAHUILA
DE ZARAGOZA

TESTIGO



LIC. GRISELDA VILLANUEVA SALAS
SUBDIRECTORA DE RECURSOS MATERIALES Y
SERVICIOS GENERALES DEL OPD
SERVICIOS DE SALUD DE COAHUILA
DE ZARAGOZA

LAS FIRMAS Y ANTEFIRMAS QUE CONSTAN EN LA PRESENTE HOJA CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE ACUÑA No. 31 DE LA ZONA CENTRO, CÓDIGO POSTAL 27980, EN LA CIUDAD DE PARRAS DE LA FUENTE, COAHUILA DE ZARAGOZA, DE FECHA 04 DE ENERO DE 2021.