

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 LA LIC. BRENDA MARITZA GUEVARA CONTRERAS, EN SU CARÁCTER DE DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN DE DICHO ORGANISMO, CON LA PARTICIPACIÓN COMO TESTIGOS DE LA C.P. XIMENA LÓPEZ GARCÍA, DIRECTORA ADJUNTA DE ADMINISTRACIÓN Y EL MTRO. GERARDO GUSTAVO RODRÍGUEZ CARMONA, SUBDIRECTOR 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, EN LO PERSONAL, EL C. JOSÉ LUIS VILLANUEVA GUTIÉRREZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL ARRENDADOR"; Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES" DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS 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 y sus reformas, así como 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 13 de enero de 2021, a la Lic. Brenda Maritza Guevara Contreras, como Directora de Administración del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza.

I.III.- La Lic. Brenda Maritza Guevara Contreras, en su carácter de Directora 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 IV, 24 fracciones XXII, XXVI, 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.

I.IV.- En virtud de que los Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza, actualmente no cuenta con un espacio físico suficiente para el uso de estacionamientos para sus trabajadores de confianza, y para satisfacer esta necesidad, es su voluntad apoyar a los trabajadores de confianza, celebrando el presente instrumento jurídico.

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

I.VI.- Que para los efectos legales del presente instrumento, señala como domicilio el ubicado en la calle Victoria No. 312, 8º piso, Zona Centro, C.P. 25000, de esta ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza.

II.- "EL ARRENDADOR" declara:

II.I.- Declara el C. José Luis Villanueva Gutiérrez, que es de nacionalidad mexicana, mayor de edad, casado, con instrucción secundaria, ocupación comerciante, originario de la ciudad de Michoacán, Michoacán, con domicilio en la calle La Fuente, No. 1129 del Fraccionamiento la Fuente de esta ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Nacional Electoral, y su Registro Federal de Contribuyentes es el VIGJ 540716 NH7.

II.II.- Que el C. José Luis Villanueva Gutiérrez, es propietario del inmueble ubicado en la calle de Manuel Acuña Sur No. 14 de la Zona Centro, C.P. 25000 de esta ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, señalando que el inmueble antes mencionado cuenta con una superficie total del terreno de 660 Mts² localizados dentro de las siguientes medidas y colindancias: Casa habitación número 171 y 165, anteriormente casas 14 y 14-A ubicadas en la calle de Manuel Acuña en la Zona Centro entre las calles de Guadalupe Victoria y la calle de Jiménez, que tiene una superficie total de 660 Mts², de los cuales 80 Mts² se encuentran construidos y que de acuerdo al título de adquisición tiene la siguiente descripción: Casas marcadas con los números 14 y 14 -A de la calle de Manuel Acuña Sur y la No. 26 de la calle de Jiménez de esta ciudad, que están contiguas y edificadas en terreno de 22 Mts² de frente hacia la calle de Manuel Acuña, por 30 Mts² de fondo que es el frente, hacia la calle de Jiménez de esta ciudad, que están contiguas y edificadas en terreno de 22 Mts² de frente, hacia la calle de Manuel Acuña por 30 Mts² de fondo, que es el frente hacia la calle de Jiménez, pues están ubicadas en la esquina NORESTE: de las calles de Manuel Acuña Sur y Jiménez, colindan por el SUR: con la calle de Jiménez, por el OESTE: con la calle de Manuel Acuña Sur, por el NORTE: con la propiedad del señor Román González en su mayor parte y con la propiedad de la Nación en una pequeña parte, al ESTE: con la propiedad de la Nación en toda su extensión o sea con la finca que ocupa actualmente la Oficina Federal de Hacienda, tal y como lo acredita mediante el testimonio notarial de la Escritura No.34 (Treinta y cuatro), de fecha 18 de febrero de 2004, otorgado ante la fe de la LIC. ADRIANA PARRA FLORES, Notaria Pública 64, de la ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, bajo la Partida 20264, Folio 18, Libro T99L1, Sección I, de fecha 09 de agosto de 2005, el cual no tiene

inconveniente para arrendarse, documento que se anexa a la presente para los efectos legales a que haya lugar, documento que se anexa al presente para formar parte del mismo.

II.III.- Que tiene la plena y legal propiedad, posesión y dominio del inmueble descrito en la declaración anterior, y es su voluntad celebrar el presente instrumento jurídico, otorgando en arrendamiento 15 cajones de estacionamiento para los trabajadores de confianza dependientes del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal "Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza".

II.IV.- Que dicho inmueble no reporta a la fecha ningún gravamen ni adeudo por concepto de impuesto predial, gastos de administración, contribuyentes o servicios.

II.V.- Que no tienen intenciones de vender por el momento el inmueble descrito en la declaración anterior.

II.VI.- Que tiene 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.

II.VII.- Que para los efectos del presente contrato de arrendamiento, señala como domicilio el ubicado en la calle de Mariano Jiménez No. 317, Zona Centro de esta ciudad de Saltillo, 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 sus compromisos a la forma y términos que se establecen en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.- "EL ARRENDADOR" entrega en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO" 15 cajones de estacionamiento para uso exclusivo de los trabajadores de confianza de los Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza, del inmueble ubicado en la calle Manuel Acuña Sur, No. 14 de la Zona Centro, Código Postal 25000, de esta ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza.

SEGUNDA.- COSTO.- "EL ARRENDATARIO" se compromete a pagar por concepto de la renta del estacionamiento a "EL ARRENDADOR", la cantidad mensual de \$11, 083.15 (Once mil ochenta y tres pesos 15/100 M.N.), más I.V.A. La cual será pagada en pesos mexicanos y en mensualidades vencidas dentro de los primeros cinco días hábiles 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.

3

TERCERA.- VIGENCIA.- La duración del presente contrato será con efecto retroactivo a partir del 01 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023, 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, además queda sujeta la vigencia de este instrumento a la disponibilidad presupuestal correspondiente.

CUARTA.- DESTINO DEL BIEN.- Convienen "LAS PARTES" en que el uso a que se destinará el inmueble materia de este contrato será para el uso exclusivo de estacionamiento a favor de los trabajadores de confianza de los Servicios de Salud de 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 propias al estacionamiento.
- 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;

B



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.- Ambas 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.

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 de la administración pública del estado, 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 y 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.

DÉCIMO 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".

DÉCIMO SEGUNDA.- RESOLUTORIAS.- "EL ARRENDADOR" está expresamente de acuerdo en que "EL ARRENDATARIO" podrá dar por terminado el presente contrato de arrendamiento con el solo 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;

B

- 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.

DÉCIMO 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 recibido 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.

DÉCIMO CUARTA.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE "EL ARRENDATARIO".- Ambas partes convienen en que si durante el período 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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 que 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 dos (2) de enero de 2023.

POR "EL ARRENDATARIO"

LIC. BRENDA MARITZA GUEVARA CONTRERAS
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN DEL OPD
SERVICIOS DE SALUD DE COAHUILA DE ZARAGOZA

POR "EL ARRENDADOR"

C. JOSÉ LUIS VILLANUEVA GUTIÉRREZ

TESTIGO

C.P. XIMENA LÓPEZ GARCÍA
DIRECTORA ADJUNTA DE ADMINISTRACIÓN DEL
OPD SERVICIOS DE SALUD DE COAHUILA DE
ZARAGOZA

TESTIGO

MTRO. GERARDO GUSTAVO RODRÍGUEZ CARMONA
SUBDIRECTOR 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 DE MANUEL ACUÑA SUR No. 14 DE LA ZONA CENTRO, CÓDIGO POSTAL 25000 DE LA CIUDAD DE SALTILLO, COAHUILA DE ZARAGOZA, DE FECHA 02 DE ENERO DE 2023.