

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, INVERSIONES DEL NORTE, S.A DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. LUIS ARIZPE JIMÉNEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, 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

8

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 estacionamiento de 35 trabajadores de base y 16 de confianza, y para satisfacer esta necesidad, es su voluntad apoyar a los referidos trabajadores, 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.- Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, denominada "INVERSIONES DEL NORTE", S.A DE C.V., constituida conforme a las leyes mexicanas, de acuerdo con el Primer Testimonio de la Escritura Pública Numero 21, otorgada el día 10 de abril de 1950, pasada ante la fe del entonces Notario Público, señor Licenciado Agustín de Valle Jr., cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de éste Distrito, bajo la partida número 16,669, folio del 186 al 189, del tomo 31, libro III- Sociedades el día 9 de Mayo de 1950, documento que contempla la constitución de la sociedad denominada "INVERSIONES DEL NORTE" S.A. y su Registro Federal de Constituyentes es INO500410BJ8.

II.II.- Que "INVERSIONES DEL NORTE", S.A. DE C.V. tiene por objeto social, entre otros: Enajenar, comprar, dar o tomar en arrendamiento o subarrendamiento, adquirir, vender, poseer, permutar, gravar, dar en garantía, transmitir la propiedad o posesión y en general negociar con toda clase de bienes muebles e inmuebles; Establecer sucursales, agencias y representaciones, ser agente y representante y actuar como comisionista, mediador o distribuidor de toda clase de bienes muebles e inmuebles; Realizar, supervisar o contratar por cuenta propia o de terceros toda clase de construcciones, edificaciones y urbanizaciones para venderlos, arrendarlos o subarrendarlos; fabricar, comprar y enajenar materiales de construcción y en general cualquier tipo de bienes.

II.III.- Que su representante acredita su personalidad con el Instrumento Público Número setecientos cincuenta y dos (752) Volumen XLII, otorgado ante la fe del Licenciado Luis Manuel Aguirre Castro, Notario Público Número veintiuno (21) de la ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, en fecha veintisiete (27) del mes de noviembre de dos mil tres (2003); e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad en fecha 13 de enero de 2004, bajo la partida 4267, folio I, Libro 43, documento que se anexa al presente instrumento jurídico para los efectos legales que procedan, por lo tanto, cuenta con facultades necesarias para suscribir el presente instrumento jurídico, anexando al mismo, la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral.

II.IV.- Que su representada "INVERSIONES DEL NORTE", S.A DE C.V. es propietaria del inmueble ubicado en la calle de Padre Flores y Abbott No. 121 de la Zona Centro en esta ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, donde actualmente se encuentra el estacionamiento SAN ESTEBAN.

II.V.- Que el inmueble mencionado en la declaración que antecede, no tiene a la fecha ningún gravamen, ni adeudo por concepto de impuesto predial, gastos de administración, contribuyentes o servicios.

II.VI.- Que no tiene intenciones de vender por el momento el inmueble de referencia.

II.VII.- Que es su deseo brindarle a "EL ARRENDATARIO", el servicio de 51 cajones de estacionamiento en el inmueble de referencia en la forma que se precisa con posterioridad.

II.VIII.- Que tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse a la ejecución de presente instrumento jurídico y que dispone de los elementos propios y de la organización suficiente para ello.

II.IX.- Que para los efectos del presente instrumento jurídico, señala como domicilio fiscal el ubicado en la calle Padre Flores y Abbott No. 121, Zona Centro de esta ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza.

III.- LAS PARTES DECLARAN:

ÚNICO.- Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que comparecen a celebrar el presente instrumento jurídico 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" 51 cajones de estacionamiento para uso exclusivo de los trabajadores de base y de confianza de los Servicios de Salud de Coahuila de Zaragoza, en el inmueble ubicado en la calle Padre Flores y Abbott No. 121 de la Zona Centro, Código Postal 25000, de esta ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza.

SEGUNDA.- COSTO: "EL ARRENDATARIO" se compromete a pagar a "EL ARRENDADOR" por concepto de la renta de los cajones de estacionamiento a que se refiere en la cláusula primera, la cantidad mensual de \$36,590.64 (Treinta y seis mil quinientos noventa pesos 64/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado (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.

TERCERA.- VIGENCIA: La duración del presente contrato será con efecto retroactivo a partir del 1° 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 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.- Conviene "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 bases y de confianza adscritos a 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 los cajones de estacionamiento a "EL ARRENDATARIO", en condiciones de servir para el uso convenido.
- b).- Entregar a "EL ARRENDATARIO" para su uso, los cajones de estacionamiento con todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda.
- c).- Realizar todas las reparaciones para el uso adecuado de los cajones de estacionamiento, 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, 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 contados a partir del momento de recibido el aviso correspondiente por parte de la unidad administrativa de "EL ARRENDATARIO". "EL ARRENDADOR" conviene en que aquella mande hacer las reparaciones que sean necesarias, cuyo importe se descontara del pago de las rentas respectivas, además "EL ARRENDADOR" responderá por los daños y perjuicios que se causen a "EL ARRENDATARIO" con excepción de los casos de fuerza mayor o fortuitos.
- d).- No estorbar de manera alguna el uso de los cajones de estacionamiento arrendados a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables.
- e).- Garantizar el uso o goce pacífico de los cajones de estacionamiento por todo el tiempo de vigencia del presente instrumento jurídico o de su prórroga en su caso.
- f).- Responder de los daños y perjuicios que sufra "EL ARRENDATARIO" por los defectos o vicios ocultos del inmueble donde se encuentran los cajones de estacionamiento.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE "EL ARRENDATARIO".- Para la realización del objeto del presente contrato "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 reparaciones, mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales en el inmueble a que se refiere este contrato.
- c).- No subarrendar los cajones de estacionamiento, en todo o en partes ni ceder sus derechos sin previo consentimiento escrito de "EL ARRENDADOR".
- d).- Servirse de los cajones de estacionamiento solamente para el uso convenido.
- e).- Restituir los cajones de estacionamiento al término del contrato.

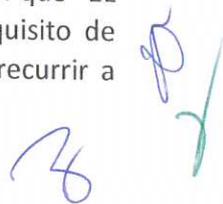
OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO.- "LAS PARTES" convienen en que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato, dará lugar a la rescisión del mismo en los términos establecidos en la cláusula décima segunda y décima tercera del presente instrumento jurídico.

NOVENA.- MEJORAS, ADAPTACIONES E INSTALACIONES.- "EL ARRENDADOR" en este acto otorga a "EL ARRENDATARIO", la autorización correspondiente para que éste pueda realizar las reparaciones mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales a los que se refiere en inciso b) de la cláusula séptima de este contrato, 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 del 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 la cláusula séptima del presente contrato, "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".

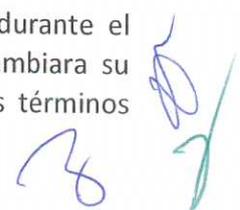
DÉCIMO SEGUNDA.- RESOLUTORIAS: "EL ARRENDADOR" está expresamente de acuerdo en que "EL ARRENDATARIO" podrá rescindir el presente contrato de arrendamiento con el solo requisito de comunicar su decisión por escrito a "EL ARRENDADOR" y sin que para ello tenga que recurrir a ningún tribunal judicial en 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.
- 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 del presente contrato.
- h).- Si no permite a "EL ARRENDATARIO" el efectuar mejoras, adaptaciones o instalaciones de equipos especiales y en su caso a 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 es declarado en estado de quiebra o suspensión de pagos por autoridad competente.

DÉCIMO TERCERA.- PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Si se actualiza 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 (10) diez días naturales a partir de la comunicación, sea subsanada la deficiencia; si al final de dicho término "EL ARRENDADOR" no cumpliere satisfactoriamente dicho requisito, "EL ARRENDATARIO" podrá ejercitar el derecho de rescisión 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.- "LAS 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 presente instrumento jurídico subsistirá en los términos establecidos en el mismo.



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 y no contiene causa de anulabilidad alguna, 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 de este contrato 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 formaran 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 y consecuencias legales, se firma en tres ejemplares en la ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, el día dos (02) 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"

ING. LUIS ARIZPE JIMÉNEZ
APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS
INVERSIONES DEL NORTE, S.A DE C.V.

TESTIGO

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

TESTIGO

MTR. GERARDO GUSTAVO RODRÍGUEZ CARMONA
SUBDIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES Y
SERVICIOS GENERALES DEL OPD SERVICIOS DE
SALUD DE COAHUILA DE ZARAGOZA