



CONTRATO No. SSS/141/2017

IMPORTE TOTAL: \$124,390.20 (Ciento veinticuatro mil trescientos noventa pesos 20/100 M. N.), I.V.A. incluido.

IMPORTE MENSUAL: \$10,365.85 (Diez mil trescientos sesenta y cinco pesos 85/100 M. N.), I.V.A. incluido

VIGENCIA: Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017.

OBJETO: Arrendamiento de inmueble que ocupa las instalaciones de la Unidad de Salud para los Beneficiarios del programa Prospera en Culiacán, Sinaloa.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE OCUPA LAS INSTALACIONES DE LA UNIDAD DE SALUD PARA LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA PROSPERA EN CULIACÁN, SINALOA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE LOS SERVICIOS DE SALUD DE SINALOA, REPRESENTADOS EN ESTE ACTO POR EL DR. ALFREDO ROMÁN MESSINA, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE LOS SERVICIOS DE SALUD DE SINALOA, ASISTIDO POR EL ING. ISMAEL CARREÓN RUELAS, DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LOS SERVICIOS DE SALUD DE SINALOA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" Y LA OTRA PARTE LA PERSONA FÍSICA CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL C. SEUL FERNANDO PÉREZ ESPINOZA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDADOR" Y "LAS PARTES" CUANDO ACTÚEN DE FORMA CONJUNTA, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. DE "EL ARRENDATARIO":

- I.1.- Que los Servicios de Salud de Sinaloa, es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Estatal, creado por Decreto del Ejecutivo del Estado, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" número 128, de fecha 23 de octubre de 1996, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría de Salud del Estado de Sinaloa, que tiene por objeto prestar servicios de salud a la población abierta en el Estado, en cumplimiento a lo dispuesto por las Leyes General y Estatal de Salud, y por el acuerdo de coordinación firmado entre los Ejecutivos Federal y Estatal.
I.2. Que el Director General de los Servicios de Salud, el Dr. Alfredo Román Messina, está facultado para suscribir el presente instrumento jurídico, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 9 del Decreto que crea los Servicios de Salud de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial "el Estado de Sinaloa", número 128, de fecha 23 de octubre de 1996; y los artículos 14 y 16 Fracciones XV, XVII y XX del Reglamento Interior de los Servicios de Salud de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" No. 048, de fecha 22 de Abril de 2015; así como el nombramiento expedido a su favor el día 01 de enero de 2017, por el Lic. Quirino Ordaz Coppel, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Sinaloa.
I.3 Que el Director Administrativo de los Servicios de Salud, el Ing. Ismael Carreón Ruelas, está facultado para suscribir el presente instrumento jurídico, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18 fracción I y 41, fracciones I, VI, IX y XVIII, y demás relativo del reglamento interior de los Servicios de Salud de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", No. 048 de fecha 22 de abril de 2015 y el nombramiento expedido a su favor, por conducto del Dr. Alfredo Román Messina, con fecha 01 de enero de 2017.



Handwritten signatures in blue ink.

- I.4 Que para el funcionamiento normal de **los Servicios de Salud de Sinaloa** en Culiacán, Sinaloa, requiere de la celebración de este contrato respecto del bien inmueble que se especifica en la declaración número II.1.
- I.5 Para cubrir las erogaciones que se deriven del presente instrumento jurídico cuenta con recursos suficientes y disponibles, cuyos recursos se encuentran confirmado mediante autorización presupuestal de fecha 14 de diciembre de 2017, cuya aplicación y ejecución de recursos se hará conforme a la normatividad aplicable.
- I.6 Que para los efectos legales del presente contrato, señala como su domicilio legal y fiscal el ubicado en la Calle Cerro Montebello Oriente 150, Montebello, C.P. 80227, en esta ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa.

II. DE "EL ARRENDADOR":

- II.1 Que es propietario del bien inmueble objeto del presente contrato, correspondiente a finca urbana compuesta de un lote de terreno con superficie de 132.64 M2 y una superficie de construcción de 213.86 M2, ubicada en la esquina Suroeste de la Calle Ramón F. Iturbide y Avenida General Teófilo Álvarez Borboa número 403, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa, lo que se acredita con la escritura pública número 3,103 (Tres mil ciento tres), volumen XI (undécimo), Libro 1 (uno), de fecha 05 de diciembre de 2009, levantada ante la fe del Notario Público No. 103, Lic. Alejandro Gastélum Serrano, en la ciudad de Culiacán, Sinaloa. Con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE mide: 9.40 metros con calle Ramón F Iturbide,

AL SUR mide: 8.50 metros con lote 19,

AL ORIENTE mide: 14.90 metros con Avenida Juan Banderas (actualmente Gral. Teofilo Álvarez Borboa,

AL PONIENTE mide: 15.30 metros con lote número 17.

- II.2 Que tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, pues se encuentra debidamente registrado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público bajo el registro federal de contribuyentes **PEES880712E64**.
- II.3 Que no se encuentra en ninguno de los Supuestos previstos por los artículos 50 y 60 antepenúltimo párrafo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- II.4 Que se encuentran al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales de conformidad con lo establecido en el artículo 32-D del Código Fiscal Federal, tal como lo acredita con la constancia expedida por el Servicio de Administración Tributaria (SAT).
- II.5 Para los efectos del presente instrumento jurídico, señala como domicilio el ubicado en Ramón Fuentes Iturbe número 403 Poniente, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa.

III DE "LAS PARTES":

- III.1 Que es su deseo y voluntad suscribir el presente contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble descrito plenamente en el punto II.1 de este Capítulo de Declaraciones de "EL ARRENDADOR" y que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 45 fracción VIII, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, ambos



manifiestan que en este caso no existe opción a compra del bien inmueble objeto de este contrato.

III.2 Expuesto lo anterior “**LAS PARTES**” formalizan el presente contrato al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto del Contrato

“**EL ARRENDADOR**” otorga en arrendamiento el inmueble ampliamente descrito en el punto II.1 del capítulo de sus declaraciones de este contrato, el que será destinado por “**EL ARRENDATARIO**”, para unidad de Salud para los beneficiarios del programa Prospera en Culiacán, Sinaloa.

SEGUNDA. Montos y Forma de Pago

El precio de arrendamiento mensual será por la cantidad de **\$10,365.85 (Diez mil trescientos sesenta y cinco pesos 85/100 M.N.)**, I.V.A. incluido.

El monto total del contrato por los 12 (doce) meses que estará vigente el presente contrato de arrendamiento será por la cantidad de **\$124,390.20 (Ciento veinticuatro mil trescientos noventa pesos 20/100 M. N.)**, I.V.A. incluido.

“**EL ARRENDATARIO**” se obliga a pagar por concepto de renta en mensualidades vencidas, en moneda nacional, pagaderos dentro de los primeros veinte días del mes inmediato siguiente, en las oficinas que ocupa la pagaduría respectiva de los Servicios de Salud de Sinaloa, previa factura que cumpla con todos y cada uno de los requisitos fiscales y que fuera entregada en las oficina administrativa correspondiente de los Servicios de Salud.

De acuerdo a lo anterior, “**EL ARRENDATARIO**” queda obligado en los términos del artículo 2307 del código civil vigente en el estado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

TERCERA. Del precio firme.

El precio pactado permanecerá firme, sin escalaciones durante la vigencia del presente contrato, posteriormente podrá modificarse en caso de prórroga en estricto apego a las políticas económicas dictadas por el Gobierno Estatal o la propia Dirección Administrativa de Los Servicios de Salud de Sinaloa tomando como base los índices de precios al consumidor.

Dichas modificaciones podrán hacerse, previo acuerdo de “**Las Partes**” dentro del presupuesto aprobado y disponible, mediando escrito entre ellas, que deberá ser remitido con una anticipación de 15 días, en donde se requiera de dicha modificación, mismas que no deberán ser mayores al 20% de los originalmente contratados, para validez de las mismas deberán ser formalizadas por escrito.

CUARTA. Vigencia del Contrato

La duración de este contrato será por un plazo de **12 meses**, “**LAS PARTES**” convienen que la vigencia del presente contrato será, independientemente de la fecha en que se suscriba, del **01 de enero de 2017** y terminará el día **31 de diciembre de 2017**.

Al término del arrendamiento **“EL ARRENDATARIO”** deberá entregar a **“EL ARRENDADOR”** el bien inmueble en las condiciones útiles en que lo recibe, sin más deterioro que aquél derivado del uso normal, por lo que en caso contrario queda obligado a resarcir a ésta de los daños ocasionados.

QUINTA. Mantenimiento del Inmueble

“EL ARRENDADOR” se compromete a impermeabilizar las partes del inmueble que requieran mantenimiento, así como a realizar las reparaciones de fugas de agua, en baños y sanitarios.

SEXTA. Inventario

El inmueble arrendado lo recibirá **“EL ARRENDATARIO”** por conducto de la unidad administrativa que al efecto designe el Director Administrativo de los Servicios de Salud, con el fin de proceder a la realización de un inventario pormenorizado al inmueble que se arrenda, el cual lo firmarán la persona titular de la unidad que éste designe y **“EL ARRENDADOR”**.

SÉPTIMA. Caso fortuito o fuerza mayor.

“EL ARRENDATARIO” no será responsable de los daños y perjuicios que sean ocasionados al inmueble objeto de este contrato por caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad en los artículos 2317, 2318, 2350 y 2365 fracción VI del Código Civil para el Estado de Sinaloa, quedando rescindido este contrato si por alguna de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble arrendado.

Sin embargo, si se obliga a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, de sus asociados, dependientes o empleados y a servirse del inmueble exclusivamente para el uso convenido.

OCTAVA. Del Traspaso y Subarriendo

“EL ARRENDATARIO” no podrá traspasar ni subarrendar todo o en parte el inmueble objeto del presente contrato, sin el consentimiento expreso del **“EL ARRENDADOR”**.

NOVENA. Recepción del Inmueble y Vicios de Construcción

“EL ARRENDATARIO” está de acuerdo en que recibe el inmueble arrendado en buen estado de conservación, apto para el fin que se destina y a su entera satisfacción.

En el supuesto de que después de recibido, en el inmueble se manifiesten vicios de construcción que permanecían ocultos, **“EL ARRENDADOR”** está obligado a repararlos con toda eficacia a satisfacción de **“EL ARRENDATARIO”**.

DÉCIMA. Reparaciones de Carácter Extraordinario

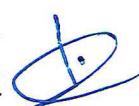
“EL ARRENDATARIO” está obligado a poner en conocimiento de **“EL ARRENDADOR”** inmediatamente de que se entere, de la necesidad de las reparaciones de carácter extraordinario que requiera el local objeto del contrato, bajo la pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

DÉCIMA PRIMERA. Composturas y Mantenimiento.

Todas las composturas y/o mantenimiento preventivo para el uso adecuado del inmueble será por cuenta de **“EL ARRENDADOR”** las que llevará a cabo desde el momento en que reciba la solicitud de **“EL ARRENDATARIO”**, siendo preferentes las que se relacionen con techos muros, y servicios sanitarios, en caso de que estas composturas fueran urgentes y no se ejecuten en tiempo y forma por **“EL ARRENDADOR”**, en un plazo no mayor a 3 (tres) días después de recibido el aviso por



2





parte de **“EL ARRENDATARIO”** este procederá a las reparaciones y su importe se descontará de las rentas respectivas.

DÉCIMA SEGUNDA. Mejoras de Tipo Fijo

“LAS PARTES” contratantes pactan que todas las mejoras de tipo fijo, como adaptaciones o construcciones de cualquier índole que se lleven a cabo en el local arrendado, se harán previa autorización por escrito de **“EL ARRENDADOR”**, y las que en esas condiciones se hicieren, quedarán en beneficio del inmueble que se da en arrendamiento, sin compensación alguna por parte de **“EL ARRENDADOR”**.

DÉCIMA TERCERA. Gastos de Conservación

“EL ARRENDATARIO” se obliga a cubrir todos los gastos de conservación del local objeto del presente contrato, tanto sus interiores como exteriores que provengan del deterioro causado por su uso normal a que este destinado y que sean con el fin de mantenerlo en óptimas condiciones, para que al devolverlo al arrendador no tenga más deterioro que el natural por el uso.

DÉCIMA CUARTA. Administrador del contrato

“LAS PARTES” acuerdan que para los fines y cumplimiento de obligaciones y derechos que se generan del presente contrato se nombra como administrador al Ing. Ismael Carreón Ruelas, Director Administrativo de Los Servicios de Salud de Sinaloa (en calidad de área usuaria o requirente de los servicios), a efectos de que constate la prestación de los servicios requeridos y/o contratados, los cuales deberán corresponder a las características solicitadas.

DÉCIMA QUINTA. Modificaciones al contrato

El presente contrato no podrá ser modificado o adicionado en los términos, plazos y condiciones sin previo acuerdo expreso entre **“Las Partes”** y que conste por escrito, de igual manera podrá pactarse la extensión del mismo.

DÉCIMA SEXTA. Causales de rescisión

En caso de incumplimiento en alguna de las cláusulas del presente instrumento jurídico por parte de **“El Arrendador”**, **“El arrendatario”** queda facultado expresamente para rescindir el contrato sin responsabilidad para el mismo, cuando **“El Arrendador”**:

1. El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato;
2. Si por causas imputables a **“El Arrendador”** no se inicia la prestación y cumplimiento del presente contrato en la fecha indicada;
3. Si **“El Arrendatario”** no destina el inmueble objeto del presente contrato de acuerdo con lo estipulado;
4. Si **“El Arrendatario”**, dependientes o empleados propiciaren escándalos, manifestaciones o cometan faltas a la moral, aun cuando no hubiere intervención por parte de las autoridades competentes
5. La voluntad expresa de cualquiera de las partes, mediando previo aviso por escrito dirigido a la otra parte con un tiempo mínimo de 30 días, y
6. Por mutuo acuerdo entre las partes que intervienen.



DÉCIMA SÉPTIMA. Servicios Públicos

“EL ARRENDATARIO” se compromete a cubrir los importes generados por los servicios públicos, siendo estos el agua potable, drenaje, saneamiento, energía eléctrica, teléfono y demás que pudieran derivarse, por lo que en este acto se da autorización para que **“EL ARRENDATARIO”** si

así lo considere, haga cambio a su nombre de los servicios públicos, “EL ARRENDADOR” cubrirá al inicio de año el impuesto predial.

DÉCIMA OCTAVA. Del Uso y Goce del Inmueble

“EL ARRENDADOR” se compromete a no estorbar de manera alguna en el uso del inmueble arrendado, garantizando el uso y goce pacífico del bien durante la vigencia del presente contrato y en su caso durante la prórroga, previamente acordada entre “LAS PARTES”.

DÉCIMA NOVENA. De la Terminación del Contrato

Si al término del contrato “EL ARRENDADOR” sin causa justificada, se negara a recibir el inmueble objeto de este contrato no se seguirán causando rentas y “EL ARRENDATARIO” quedará liberado de toda responsabilidad; al término del contrato bastará solo el aviso de entrega del inmueble por escrito que se haga por parte de “EL ARRENDATARIO” a “EL ARRENDADOR”.

VIGÉSIMA. Pago de Impuestos

“Las Partes” se obligan a cubrir los impuestos que les correspondan por motivo de la celebración del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. De la Recepción del Inmueble

Al término del arrendamiento “El Arrendatario” deberá entregar “El Arrendador” el bien inmueble en las condiciones útiles en que lo recibe, sin más deterioro que aquél derivado del uso normal, por lo que en caso contrario queda obligado a resarcir a ésta de los daños ocasionados.

VIGESIMA SEGUNDA. De la Jurisdicción y Competencia


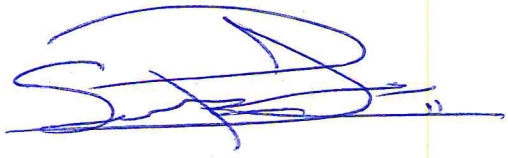
Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales locales de la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder.

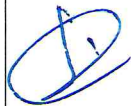
VIGÉSIMA TERCERA. Del Consentimiento

Las partes están de acuerdo en que en la celebración del presente contrato no existe dolo, mala fe o cualquier vicio en el consentimiento que pudiera afectarlo de nulidad, ya sea de manera parcial o total.

Enteradas las partes contratantes del objeto y alcance legal del presente instrumento, lo firman por triplicado en la ciudad de Culiacán, Rosales, Sinaloa, a 14 de diciembre de 2017.



“EL ARRENDATARIO”	“EL ARRENDADOR”
<p style="text-align: center;">  DR. ALFREDO ROMÁN MESSINA DIRECTOR GENERAL DE LOS SERVICIOS DE SALUD DE SINALOA </p>	<p style="text-align: center;"> C. SEUL FERNANDO PÉREZ ESPINOZA  </p>





SERVICIOS DE SALUD
DE SINALOA

ING. ISMAEL CARREÓN RUELAS
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LOS
SERVICIOS DE SALUD DE SINALOA Y
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

