

Contrato NO. ISESALUD-ARRENDAMIENTO-OFCINAS-REG. SANIT-258/2019, ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS PARA LA SUBDIRECCIÓN GENERAL PARA LA PROTECCIÓN CONTRA RIESGOS SANITARIOS EN MEXICALI, que celebra por una parte el **INSTITUTO DE SERVICIOS DE SALUD PUBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (ISESALUD)**, representado en este acto por el **LIC. RUTILLO PÉREZ FLORES**, en su carácter de Subdirector General de administración y apoderado legal, a quien en lo sucesivo se le denominara "**EL ARRENDATARIO**" y por la otra parte la **C. MARIBEL LEAL GÓMEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL ARRENDADOR**" de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

1. Declara "**EL ARRENDATARIO**":

1.1.- Que es un Organismo Público Descentralizado de la Administración del Ejecutivo del estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tiene como finalidad el prestar servicios de salud a población abierta en los términos de La Ley de Salud Pública para el estado de Baja California; así como manejar y operar los programas de salud a su cargo como lo señalan los artículos 1º y 2º de su decreto de creación, publicado en el periódico oficial del estado con fecha 19 de diciembre de 1997.

1.2.- Que el Subdirector General de Administración **Lic. Rutilo Pérez Flores** se encuentra facultado para suscribir el presente contrato, atento a lo dispuesto en el Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio para representar a "**EL ISESALUD**" ante cualquier autoridad, incluidas las hacendarias, otorgado en su favor, mismo que se encuentra protocolizado en **Acta Notarial número 75,929, Volumen 1,173, de fecha 21 de Enero del año 2019**, pasada ante la fe del Notario Público Número 1 (uno) de la ciudad de Mexicali, Baja California Lic. Héctor Manuel Acosta Moreno.

1.3.- Que su domicilio oficial se encuentra ubicado en **Calle Pioneros 1005, Centro Cívico, C.P. 21000, de la Ciudad de Mexicali, Baja California**, mismo que señala para los fines y efectos legales de este contrato.

1.4. Que requiere del uso del bien inmueble ubicado en **Boulevard Milton Castellanos No. 1149 Planta Alta Edificio Plaza Mera en Fraccionamiento Caliss en la ciudad de Mexicali, Baja California**, para ser utilizado como Oficinas de la Subdirección General para la Protección Contra Riesgos Sanitarios, toda vez que cuenta con las condiciones estructurales que se requieren.

1.5. Que cuenta con la disponibilidad presupuestal en la partida **32201 (arrendamiento de edificios y locales)** en la fuente de financiamiento **FASSA** para el ejercicio correspondiente al año 2019 mediante el cual se tiene reservado el recurso para cumplir el compromiso derivado del presente.

2. Declara la **C. MARIBEL LEAL GÓMEZ**:

2.1. Que es mexicana, mayor de edad, que se identifica con Credencial para Votar expedida por el Instituto Federal Electoral de número **0241055637038** con domicilio en **Avenida Gómez Farías No. 1743 en la Colonia Nueva C.P. 21100 en la ciudad de Mexicali, Baja California**, mismo que señala como domicilio legal para los efectos de este contrato, y su Registro Federal de Contribuyentes ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público es **LEGM-711124-L45**.

2.2. Que tiene capacidad legal para contratar y obligarse de Acuerdo a las Leyes vigentes, manifestando bajo protesta de decir verdad que no tiene impedimento legal alguno.

2.3. Que está legalmente facultada en términos del Contrato de Comodato de fecha 07 de abril de 2011 celebrado entre la C. MARIBEL LEAL GÓMEZ y el C. ERNESTO VÁZQUEZ LÓPEZ, propietario del bien inmueble identificado como Lote Cuatro (4) de la manzana Cuatro (4), Conjunto Urbano Caliss, en la ciudad de Mexicali, Baja California, identificado como Edificio "PLAZA MERA".

2.4. Que es su deseo dar en arrendamiento el inmueble descrito en el inciso anterior al Instituto de Servicios de Salud Publica del Estado de Baja California, el cual se encuentra al corriente en el pago de impuesto predial y libre de toda clase de gravámenes o limitaciones de dominio.

2.5. Que su poderdante no tiene intenciones de vender por el momento el inmueble objeto de este contrato.

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

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

"EL ARRENDADOR" se obliga a otorgar en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", del inmueble descrito en el Anexo I, que firmado por las partes forma parte integrante del presente contrato, mismos que se encuentran libres de todo gravamen; mismos que serán utilizados conforme a las características previstas en el ANEXO I para uso de la Subdirección General para la Protección Contra Riesgos Sanitarios.

Se designa como administrador del contrato al Subdirector General para la Protección contra Riesgos Sanitarios, Dr. Héctor Rivera Valenzuela, siendo el responsable del control, vigilancia, registro y validación de la documentación que soportará los trámites de pago que se deriven del mismo.

SEGUNDA.- MONTO DEL ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.

A) "EL ARRENDATARIO" cubrirá por concepto de renta a "EL ARRENDADOR", la cantidad mensual de \$43,500.00 M.N. (Cuarenta y Tres Mil Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el 16% de I.V.A., así como una deducción por concepto de retención del 10% del impuesto sobre la renta.

B) Consta en el Anexo I el desglose de los montos y conceptos del presente contrato.

TERCERA: FORMA DE PAGO.

a) El pago se efectuará en moneda nacional, en mensualidades adelantadas al ARRENDADOR en moneda nacional o a quien sus derechos represente, sin necesidad de requerimiento previo, en su domicilio ubicado en Boulevard Milton Castellanos No. 1149 Planta Alta Edificio Plaza Mera en Fraccionamiento Caliss en la ciudad de Mexicali, Baja California, los días primero de cada mes otorgándose a EL ARRENDADOR un plazo de 10 (diez) días naturales posteriores a dicha fecha para su pago, obligándose EL ARRENDADOR a presentar oportunamente la factura que contenga los datos que se señalan en el inciso c) de la presente cláusula.



- b) Los días para la presentación de la facturación a revisión son los jueves y viernes de 8:00 a 14:00 horas de cada semana.
- c) Datos para facturación: a nombre del **INSTITUTO DE SERVICIOS DE SALUD PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, con domicilio en Av. Pioneros No. 1005, Centro Cívico y Comercial, Mexicali, Baja California, C.P. 21000 Mexicali, Baja California; con Registro Federal de Contribuyentes: ISS-971219-J53.
- d) Los derechos y obligaciones derivados del presente contrato no podrán cederse en forma parcial o total a favor de persona ajena, con excepción a de los derechos de cobro, salvo consentimiento expreso de **"EL ARRENDATARIO"**.
- e) En caso de que la factura entregada por **"EL ARRENDADOR"** para su pago, presente errores o deficiencias, se le indicara por escrito que deberá de subsanarlas dentro de los cinco (05) días hábiles posteriores al día de su recepción; el periodo que transcurre a partir de la entrega del citado escrito y hasta que **"EL ARRENDADOR"** presente las correcciones.
- f) **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL ARRENDADOR"** convienen en que se cubrirá la cantidad de \$43,500.00 M.N. (Cuarenta y tres mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional) sin incluir el Impuesto al Valor Agregado por concepto de depósito a **"EL ARRENDADOR"**, mismos que serán devueltos siempre y cuando **"EL ARRENDATARIO"** haga entrega oportuna del inmueble en la fecha estipulada para la terminación de este contrato en perfectas condiciones y acredite con los recibos correspondientes haber cubierto todos los servicios de energía eléctrica, agua potable y cualesquier otro que hubiere contratado relacionado con el uso del inmueble.
- g) El pago a **"EL ARRENDADOR"** se realizará en moneda nacional.
- h) **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a entregar, dentro de los 10 (diez) primeros días de cada mes, la constancia de retención del impuesto sobre la renta a **"EL ARRENDADOR"** en su domicilio ubicado en **Boulevard Milton Castellanos No. 1149 Planta Alta Edificio Plaza Mera en Fraccionamiento Caliss en la ciudad de Mexicali, Baja California** o en su caso a realizar el depósito del importe de la renta en la cuenta bancaria número 4052831021 de Banco HSBC, Sucursal 0917 CUAUHTÉMOC de esta Ciudad, obligándose a presentar a la **ARRENDADORA** la ficha de depósito correspondiente que acredite el pago puntual y total del importe de la renta.
- i) **"EL ARRENDADOR"** deberá expedir Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) para su almacenamiento en la bóveda fiscal, debiéndolos remitir tanto en formato PDF, como en XML al siguiente correo Institucional: **facturas@saludbc.gob.mx**. Lo anterior en cumplimiento a lo establecido en el primer párrafo del artículo 29 del Código Fiscal de la Federación.
- j) Los pagos se efectuarán al **ARRENDADOR** a través de vía electrónica en la cuenta bancaria señalada en el Inciso H de la presente cláusula.
- k) Tratándose de pagos en exceso que haya recibido **"EL ARRENDADOR"**, este deberá reintegrar las cantidades pagadas en exceso, a **"EL ARRENDATARIO"** más los intereses correspondientes conforme al procedimiento establecido en el ordenamiento fiscal respectivo para el pago de créditos fiscales, a que se refiere la Ley de Ingresos del Estado, los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en



exceso en cada caso y se computaran por días naturales desde la fecha de pago, hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de "EL ARRENDATARIO".

CUARTA.-

El bien inmueble materia de este contrato se encuentra en buen estado y cuenta con las condiciones estructurales que se requieren de acuerdo al dictamen emitido por el Departamento de Conservación y Mantenimiento del Instituto De Servicios De Salud Publica Del Estado De Baja California, y se devolverá a "EL ARRENDADOR" en esas mismas condiciones sin mas deterioro que el causado por el buen uso natural que de el se haya hecho, quedando obligado "EL ARRENDATARIO" a pagar el precio de las reparaciones necesarias, cuando los desperfectos sean imputables al mismo por su negligencia.

QUINTA.- VIGENCIA DEL CONTRATO

La duración del presente contrato será por tiempo determinado con efecto retroactivo a partir del **01 de mayo del 2019 al 31 de diciembre del 2019** no obstante podrá darse por terminado en cualquier momento, a instancia de "EL ARRENDATARIO" o de "EL ARRENDADOR", dando aviso por escrito con 15 (quince) días naturales de anticipación, sin que resulte responsabilidad alguna de carácter jurídico, administrativo o económico por este hecho.

SEXTA.-

"EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar y contratar por su cuenta todos los servicios que se establezcan o estén establecidos en el local que se renta, tales como energía eléctrica, agua, gas, teléfono y demás servicios, por lo que contratará directamente con la persona o empresa que presente los servicios antes mencionados para su instalación o suspensión; proporcionando a "EL ARRENDADOR" cada mes una copia del recibo de los servicios de agua y luz ya pagados.

SÉPTIMA.-

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 que fue convenido.
- b) Entregar a "EL ARRENDATARIO" para su uso, el inmueble arrendado con todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda.
- c) No estorbar de manera alguna en el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- d) Garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado por todo el tiempo de vigencia del presente contrato o de su prorrogación en su caso.

OCTAVA.- "EL ARRENDATARIO" se obliga a:

- a) 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) No subarrendar el bien arrendado en todo o partes, ni ceder sus derechos sin previo consentimiento escrito de "EL ARRENDADOR".

NOVENA.- OBLIGACIONES DE AMBAS PARTES:

- a) Que si durante la vigencia del presente instrumento "EL ARRENDATARIO" por cualquier causa cambiara su denominación actual por alguna otra, el arrendamiento subsistirá en los términos establecidos en este contrato.
- b) Que las adaptaciones e instalaciones de equipo especiales que se realicen por "EL ARRENDATARIO" en el bien arrendado, son de su exclusiva propiedad y podrán ser retiradas por el mismo durante el arrendamiento y/o a la conclusión del mismo, dejando la zona de donde se retiren en el mismo estado que tenía antes de colocarse.
- c) Que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato, dará lugar a la rescisión del mismo, previa notificación por escrito o de la otra parte con una anticipación de 15 días.

DÉCIMA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO

"EL ARRENDATARIO" podrá rescindir el presente contrato de arrendamiento, deslindándose de toda responsabilidad y con el solo requisito de comunicar su decisión por escrito a "EL ARRENDADOR" en los siguientes casos:

- A) Cuando se dictamine oficialmente que el inmueble tenga fallas estructurales que puedan poner en peligro a el personal y/o bienes de "EL ARRENDATARIO".
- B) 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".
- C) Si impide de alguna forma el uso del inmueble, a no ser por causas o reparaciones urgentes e indispensables.
- D) Si no garantiza el uso o goce pacífico del inmueble durante la vigencia de este contrato.
- E) Por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato.
- F) Si cede, traspasa o subcontrata la totalidad o parte de los derechos derivados de este contrato sin el consentimiento por escrito de "EL ARRENDATARIO".
- G) Si es declarado en estado de quiebra o suspensión de pagos por autoridad competente.

DÉCIMA PRIMERA.-

Si se actualiza una o varias hipótesis de las previstas en la cláusula Décima de este contrato, con excepción de lo señalado en los incisos **F)** y **G)** los cuales surtirán efectos de inmediato, "EL ARRENDATARIO" requerirá por escrito a "EL ARRENDADOR" para que en el termino de 10 (diez) días naturales, contados a partir de la comunicación sea subsanada si al final de dicho termino "EL ARRENDADOR" no cumpliera 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 el aviso por parte de "EL ARRENDATARIO" su deseo de dar por terminado el arrendamiento, si se negare a recibirlo, no se seguirá causando renta y el "ARRENDATARIO" quedara relevado de toda responsabilidad en relación al pago de los mismos.

DÉCIMA SEGUNDA.-

"EL ARRENDATARIO" será responsable de todos los daños o perjuicios que sufra el inmueble, cualquiera que fuere su causa, ya sea que los efectúen sus familiares, dependientes, empleados o visitantes, los desperfectos que sufra el drenaje, tubería de agua, luz, y demás cosas que correspondan al local serán reparados por su cuenta, en el supuesto de que los desperfectos sean causados debido al uso negligente que **"EL ARRENDATARIO"** haga de los mismos.

DÉCIMA TERCERA.-

El **ARRENDATARIO** no podrá sino con el permiso escrito dado por **"EL ARRENDADOR"**:

- a) Variar la forma de la finca arrendada.
- b) Hacer mejoras útiles, necesarias o de ornato.

Para el otorgamiento del permiso a que se refiere esta cláusula, previamente el arrendatario deberá presentar al **ARRENDADOR** el proyecto que contenga detalladamente las modificaciones de forma y mejoras útiles, necesarias o de ornato que pretende realizar al inmueble y en el escrito que contenga el permiso otorgado por el **ARRENDADOR** se harán constar las condiciones bajo las cuales se otorga. Si el arrendatario varía la forma de la finca rentada o hace mejoras en ella sin el permiso referido, en el primer caso será responsable en los términos del artículo 2315 del Código Civil y en el segundo **EL ARRENDADOR** no estará obligado en ninguna forma a pagar las mejoras y **EL ARRENDATARIO** a elección del **ARRENDADOR** deberá dejarlas o pagar por los desperfectos que cause, por todo lo cual, renuncia a los artículos 2297, 2298 y 2321 del Código Civil para el Estado de Baja California.

DÉCIMA CUARTA.- "EL ARRENDATARIO", contratará a su costa y si así lo estima conveniente, un seguro que proteja a sus bienes contra cualquier eventualidad, por lo que **"EL ARRENDADOR"** no es responsable de las pérdidas que tuvieren los inquilinos por materiales, muebles u otros bienes que se encuentren en el local arrendado, ni por daños causados a estos bienes por razón de caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMA QUINTA.- Este contrato de arrendamiento termina por las diversas causas fijadas por el artículo 2357 del Código Civil para el Estado de Baja California y demás por la expiración del termino fijado para su duración, vencido dicho termino **"EL ARRENDATARIO"** desocupará el bien inmueble y lo devolverá a **"EL ARRENDADOR"** o a quien su derecho represente, salvo convenio suscrito por ambas partes en el que se amplía el termino del arrendamiento.

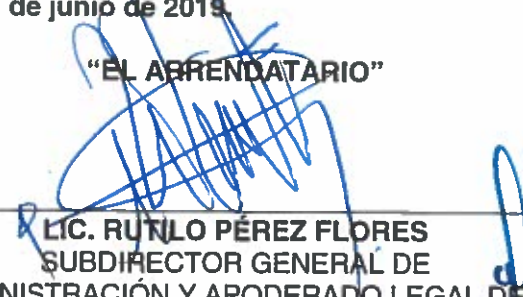
DÉCIMA SEXTA.- Las partes manifiestan que lo pactado en el presente contrato, es la expresión libre de su voluntad y esta exento de dolo, lesión, coacción o mala fe y no existe causa de anulabilidad alguna.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Para la interpretación, ejecución o cumplimiento 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 de la ciudad de Mexicali, en el estado de Baja California; por lo tanto **"EL ARRENDADOR"** renuncia al fuero que por razón de su domicilio presente, futuro o por cualquier otra causa le corresponda.



Leído que fue este contrato y enterados las partes de su valor y consecuencias legales, se firman **tres ejemplares** del presente contrato en la ciudad de Mexicali, Baja California, el día **13 de junio de 2019**.

"EL ARRENDATARIO"



LIC. RUTILO PÉREZ FLORES
SUBDIRECTOR GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN Y APODERADO LEGAL DEL
INSTITUTO DE SERVICIOS DE SALUD
PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

"EL ARRENDADOR"



C. MARIBEL LEAL GÓMEZ.

TESTIGOS



DR. ISMAEL ÁVILA ÍÑIGUEZ
SUBDIRECTOR GENERAL DE SALUD DEL
INSTITUTO DE SERVICIOS DE SALUD
PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.



C. CÉSAR MIGUEL CERVANTES ESCANDÓN.
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE RECURSOS
MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES DEL
INSTITUTO DE SERVICIOS DE SALUD
PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ELABORÓ: LIC. JUAN CARLOS CHIP QUINTERO.
REVISÓ: LIC. AMELIA RAMÍREZ RÍOS.

Anexo I

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A 14 DE MAYO DEL 2019.

LETICIA MORANCHEL.

P R E S E N T E.-

PROPUESTA DE RENTA DE INMOBILIARIO.

RENTA DE OFICINA EN PLANTA ALTA, CON UN AREA DE 450MTS2 APROXIMADAMENTE, EDIFICIO PLAZA MERA, UBICADO SOBRE BOULEVARD MILTON CASTELLANOS 1149, FRACCIONAMIENTO CALISS (FRENTE AL TEATRO DEL ESTADO) EN ESTA CIUDAD,

DESCRIPCION.

- A) CUENTA CON EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO DE ALTA EFICIENCIA, NUEVO, EN DIFERENTES AREAS, 2 MINI SPLITS DE DOS TONELADAS CADA UNA, 5 EQUIPOS DE PAQUETE DE CUATRO TONELADAS CADA UNA.
- B) EL EFIFICIO CUENTA CON AISLAMIENTO DE POLIURETANO DE 2" EN LOS MUROS, EN LA CUBIERTA CON POLIURETANO DE 1".
- C) CUENTA CON 13 VENTANAS DE ALUMINIO CON DOBLE VIDRIO COMO FUNCION AISLANTE.
- D) CON PERSIANAS VERTICALES EN CADA UNA DE LAS 13 VENTANAS.
- E) AMPLIA ESCALERA DE ACCESO CON DOBLE REJA DE SEGURIDAD.
- F) PISO DE LOZETA.
- G) 10 CUBICULOS CON PUERTA DE MADERA, OFICINA PRINCIPAL CON SANITARIO PRIVADO, AREA ABIERTA, UN VESTIBULO, ALMACEN CON REGADERA EN USO CON AGUA CALIENTE.
- H) AREA DE BAÑOS PARA DAMAS CON CUATRO SANITARIOS Y TRES LAVAMANOS.
- I) AREA DE BAÑOS PARA CABALLEROS CON DOS SANITARIOS, CUATRO MINGITORIOS Y UNA REGADERA CON PUERTA DE VIDRIO, FUNCIONANDO CON AGUA CALIENTE.
- J) ILUMINACION EN LA OFICINA CON FOCOS AHORRADORES Y LED.
- K) ESTACIONAMINETO EN EL INTERIOR CON 8 CAJONES.
- L) ESPACIO PARA COLOCAR LETRERO DE 6" X 8" EN POSTE DE METAL EN ALTO.
- M) CERCO PERIMETRAL DE HERRERIA.
- N) DOBLE PUERTA DE MADERA EN EL ACCESO PRINCIPAL AL VESTUBULO, ADEMAS UN ACCESO ADICIONAL CON PUERTA SENCILLA DE MADERA.

CUENTA CON, LA OPCION DE RENTA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN EL PARQUE VICENTE GUERRERO.

EL COSTO DE LA RENTA MENSUAL ES DE \$43,500 MAS IVA MENOS RETENCION Y PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE DEPOSITARA LA CANTIDAD DE \$43,500.00, EN GARANTIA DE QUE SE ENTREGUE EL INMUEBLE EN BUENAS CONDICIONES ADEMAS DE LOS GASTOS DE LOS SERVICIOS DE ENERGIA ELECTRICA Y AGUA POTABLE PAGADOS EN SU TOTALIDAD.

DESGLOCE DE FACTURA.

SUBTOTAL:	43,500.00
IVA 16	6,960.00
GRAN TOTAL	50,460.00 MENSUALES
RET. I.S.R. :	- 4,350.00
TOTAL:	46,110.00



MARIBEL LEAL GOMEZ.

