

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA MORAL, **SOCIEDAD ESPAÑOLA DE BENEFICENCIA**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA **LIC. JACQUELINE CRESPO RUIZ EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL**, QUIEN EN LO SUCESIVO PARA TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ “**LA ARRENDADORA**” Y POR LA OTRA PARTE LA **DRA. ANAÍS PÉREZ MONTAÑO**, POR SU PROPIO DERECHO, Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL ARRENDATARIO**”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

PRIMERA. - Declara “**LA ARRENDADORA**”, mediante su apoderada legal, la **LIC. JACQUELINE CRESPO RUIZ**, lo siguiente:

- I. Que es una persona moral debidamente constituida, tal como lo acredita con la escritura pública de fecha 11 de diciembre de 1902, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Vicente del Río, entonces notario titular de la notaría pública número 35, de la décima séptima demarcación notarial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la décima séptima zona registral con cabecera en la Ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, bajo el número quinientos veinte, volumen setenta y dos, de fecha 23 de diciembre de 1902.
- II. Que su domicilio fiscal es en Avenida 16 de Septiembre, número 955, de la colonia Centro, en la Ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con código postal 91700.
- III. Que el nombre comercial mediante el cual se ostenta ante el público es HOSPITAL ESPAÑOL VERACRUZ, usando indistintamente los ya señalados, tratándose siempre de la misma persona moral.
- IV. Que su Registro Federal de Contribuyentes es SEB021211996 (S, E, B, cero, dos, uno, dos, uno, uno, nueve, nueve, seis).
- V. Que otorgó un poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración a la LIC. JACQUELINE CRESPO RUIZ, mediante escritura pública número 56,274, del libro 2,259, de fecha 15 de septiembre del

año 2021, pasada ante la fe del Lic. Joaquín Tiburcio Galicia, notario público titular número 17, de la décima séptima demarcación notarial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; nombrándola así apoderada legal y otorgando las facultades necesarias para inscribir el presente instrumento.

- VI. Que dentro de sus instalaciones cuenta con un espacio para arrendar de forma temporal y condicionada, locales destinados a ser utilizados por los profesionales de la medicina como consultorios, ya sea de forma individual o compartida, los cuales cuentan con sus respectivas áreas comunes; dicho espacio se ubica en planta baja del pabellón cinco, identificado con el número **M1**.
- VII. Que tiene interés en celebrar un contrato de arrendamiento, con el carácter de ARRENDADORA, respecto del consultorio materia del presente.

SEGUNDA. - Declara "**EL ARRENDATARIO**":

- I. Que su nombre completo es **ANAÍS PÉREZ MONTAÑO**, mexicana por nacimiento, mayor de edad, con domicilio en la calle Pizarro número 568, interior 12, del fraccionamiento Reforma, en la ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con código postal 91919, de ocupación médico especialista, como lo acredita con sus cédulas profesionales número 7543314 (siete, cinco, cuatro, tres, tres, uno, cuatro) y 11510804 (uno, uno, cinco, uno, cero, ocho, cero, cuatro), y con Registro Federal de Contribuyentes PEMA8512087V4 (P, E, M, A, ocho, cinco, uno, dos cero, ocho, siete, V, cuatro).
- II. Que está dedicada al libre ejercicio de su profesión, por lo que tiene interés y requiere tomar en arrendamiento, condicionado y provisional, el consultorio materia de este contrato.
- III. Que ha sido informada y está conforme, al celebrar voluntariamente este contrato, así como, que el consultorio arrendado no lo ocupará en forma exclusiva e individual, sino de manera compartida con otro u otros profesionales de la medicina, también arrendatarios, conforme a los

respectivos contratos que cada uno de los ocupantes celebre con "LA ARRENDADORA".

Atentos a las anteriores declaraciones, las partes se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. – DEL OBJETO DEL CONTRATO: "LA ARRENDADORA" da y "EL ARRENDATARIO" toma en arrendamiento un local destinado exclusivamente para ser utilizado como consultorio compartido con otros médicos, el cual tiene una superficie de **23 m2 (Veintitrés metros cuadrados)**, y que está comprendido dentro del espacio descrito en las declaraciones, ubicado en las instalaciones del Hospital Español Veracruz, tal y como se hace constar en el croquis que, debidamente firmado por las partes, se adjunta a este contrato identificado como **"Anexo A"**.

"EL ARRENDATARIO" manifiesta que sabe, está de acuerdo y acepta compartir la superficie y el uso o aprovechamiento del consultorio con otros profesionales de la medicina, en la forma, horarios, días y condiciones que para tal efecto le indique "LA ARRENDADORA" en el **"Anexo B"**.

SEGUNDA. – DE LA RENTA MENSUAL: "EL ARRENDATARIO" se obliga a liquidar la renta mensual individualmente, puesto que el pago mensual de la misma no es compartido ni prorrateado entre los ocupantes; sólo se comparte la superficie del local y por tanto el aprovechamiento u ocupación del consultorio. El precio del arrendamiento será la cantidad de **\$3,017.24 (Tres mil diecisiete pesos, veinticuatro centavos, moneda nacional) mensuales más Impuesto al Valor Agregado**. Dicho monto incluye los conceptos que se indican en la cláusula Sexta de este contrato.

El monto de la renta mensual se incrementará anualmente, en la fecha de su aniversario, en caso de celebrarse un nuevo contrato. Dicho aumento se realizará con base al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

La renta mensual será cubierta por "EL ARRENDATARIO" en las oficinas administrativas de la institución, durante los primeros diez días de cada mes, entendiéndose que la renta se causará por mes.

Las partes acuerdan que la falta de pago oportuno del total de la renta mensual generará intereses moratorios a razón del **0.2 %** (cero punto dos por ciento) diarios a partir del día 11(Once) del mes que trate, sin perjuicio de que "LA ARRENDADORA" pueda rescindir este contrato si "EL ARRENDATARIO" deja de pagar dos o más rentas mensuales.

TERCERA. - DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO: Ambas partes convienen que la vigencia del presente arrendamiento es temporal o provisional, contemplando el periodo comprendido **del 01 de enero del 2024 al 31 de diciembre de 2024.**

Al vencimiento de la vigencia, sin gestión previa de por medio, "EL ARRENDATARIO" deberá hacer la entrega del consultorio arrendado debidamente desocupado, renunciando así a cualquier derecho que al respecto establezca el Código Civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Durante la vigencia y al vencimiento de ella, cualquier inversión o mejora que "EL ARRENDATARIO" realice o haya realizado al consultorio, se considerará como propias y en beneficio del inmueble y por tanto a favor de "LA ARRENDADORA"; el local arrendado deberá ser desocupado y entregado en perfecto estado a "LA ARRENDADORA", por lo que "EL ARRENDATARIO" se compromete a que por su cuenta se restituyan o reparen los daños que hubiesen causado a los bienes antes mencionados y su obligación no cesará hasta en tanto no entreguen debidamente reparados los mismos.

CUARTA. - DEL DESTINO DEL LOCAL ARRENDADO: "EL ARRENDATARIO" sólo está autorizado a utilizar el local arrendado como consultorio médico, estándole prohibido asignarle otro uso o destino. El incumplimiento a esta obligación por parte de "EL ARRENDATARIO", le dará derecho a "LA ARRENDADORA" a rescindir del Contrato sin necesidad de resolución judicial al respecto, quedando a salvo los derechos de "LA ARRENDADORA" de iniciar las acciones legales correspondientes,

así como a demandar de "EL ARRENDATARIO" la indemnización por concepto de daños y perjuicios que se hubieran causado en su contra.

Es responsabilidad exclusiva de "El ARRENDATARIO" tramitar y cumplir los requisitos para las licencias y/o autorizaciones sanitarias, administrativas y de cualquier índole, ante las autoridades competentes, para el uso y aprovechamiento del local como consultorio médico.

"EL ARRENDATARIO" no podrá llevar a cabo publicidad alguna de sus servicios, incluso sanitaria, en relación con el Consultorio arrendado, sino mediante autorización previa y por escrito a "LA ARRENDADORA"; "EL ARRENDATARIO" o las personas que laboren dentro del Consultorio no podrán llevar a cabo actos publicitarios que involucren o se relacionen con el Consultorio, "LA ARRENDADORA", sus marcas, nombres, avisos comerciales, instalaciones hospitalarias, y demás inherentes, así como las de sus respectivas matrices, filiales y subsidiarias, sin la autorización previa y por escrito de "LA ARRENDADORA".

En caso de que "EL ARRENDATARIO" incumpla con ésta obligación de no hacer, incluido realizar cualquier tipo de publicidad sanitaria, así como en caso de cualquier acción legal o procedimiento que afecte a "LA ARRENDADORA", queda obligado a indemnizar los daños y perjuicios que causare, y a eximir a la Arrendadora de cualquier procedimiento legal, multa o sanción en que pudiera verse involucrada, ante cualquier autoridad o dependencia, así como a responsabilizarse y costear la defensa, procedimiento, proceso, y/o las acciones legales que al efecto tuviese que ejercer "LA ARRENDADORA" para salvaguardar sus derechos, nombre, patrimonio o prestigio.

"EL ARRENDATARIO" deberá en todo momento llevar a cabo sus actividades en el Consultorio con la debida propiedad y con apego a las disposiciones legales aplicables, guardando en todo momento la moral, la ética y las buenas costumbres e imagen, así como sujetarse a los reglamentos, lineamientos, códigos de conducta y políticas que fije "LA ARRENDADORA" para el área donde su ubica el Consultorio.

Lo anterior se hace extensivo a las asistentes y personal que en su caso contrate "EL ARRENDATARIO", así como a los pacientes y visitantes de "EL ARRENDATARIO".

"EL ARRENDATARIO" acepta que el consultorio arrendado motivo del presente contrato no es de su uso exclusivo por lo cual está de acuerdo y dispuesto a proporcionarlo y entregarlo en un plazo de 60 días naturales, a partir de la notificación de "LA ARRENDADORA".

QUINTA. – DE LA RESTRICCIÓN DE MEJORAS AL LOCAL: ambas partes convienen que si "EL ARRENDATARIO" desea realizar alguna mejora, adiciones, reparaciones o modificaciones estructurares, posterior a lo aquí pactado, deberá contar con permiso previo y por escrito por parte de la Dirección Administrativa y la misma quedará en beneficio de "LA ARRENDADORA" y por ningún motivo podrá reclamar compensación contra las rentas, devolución, o pago de cantidad alguna de dinero.

SEXTA. – DE LOS SERVICIOS ADICIONALES: Siempre y cuando "EL ARRENDATARIO" cubra las rentas mensuales puntualmente y se encuentre al corriente en el pago de las mismas, "LA ARRENDADORA" le proporcionará los servicios generales de: vigilancia, mantenimiento, limpieza de áreas comunes al local arrendado, enfermera para toma de signos, aplicación móvil de "Círculo Médico", así como estacionamiento para **un** solo vehículo.

De igual forma, si "EL ARRENDATARIO" está al corriente en el pago de la renta mensual, se le proporcionarán luz y agua potable, en el entendido de que, dichos servicios no se cobrarán adicionalmente a la renta mensual, siempre y cuando los consumos de "EL ARRENDATARIO" no sean excesivos, a criterio de "LA ARRENDADORA", tomando como base y en función al consumo mensual promedio del área o espacio donde se encuentra el Consultorio. En caso de que "LA ARRENDADORA" considere excesivo el consumo de agua potable, tendrá la facultad de solicitar a "EL ARRENDATARIO" el pago correspondiente por dicho servicio.

Las partes acuerdan que, contra el pago puntual de la renta mensual, "EL ARRENDATARIO" contará con una asistente de consultorio, que es personal subordinado de "LA ARRENDADORA", por lo que le será asignada y podrá ser sustituida a criterio o necesidad de ésta última, al igual que será "LA ARRENDADORA" quien determinará el horario en que dicha asistente apoyará a "EL ARRENDATARIO", considerando para ello el horario normal de servicios del consultorio. Las partes acuerdan que la asistente de consultorio no podrá desempeñarse en jornadas extraordinaria o tiempos extraordinarios de trabajo, pues no están autorizadas por "LA ARRENDADORA" para ello. En caso sea necesario para "EL ARRENDATARIO" prolongar la jornada de servicio, deberá ponerse de acuerdo para ello con la asistente, en el entendido que será por su cuenta y a su cargo, asumiéndose durante dicho tiempo extra como patrón de dicha asistente para todos los efectos legales.

"EL ARRENDATARIO" está de acuerdo en que, para el caso que decida traer personal subordinado propio o contratado por sí, éste se desempeñará estrictamente dentro del consultorio arrendado. En este caso, el hecho que "EL ARRENDATARIO" no disponga del servicio de asistente de consultorio no modifica el pago de la renta mensual acordada.

Las partes pactan expresamente que, si "EL ARRENDATARIO" incumple en el pago de la renta mensual o no se encuentra al corriente del pago, sin perjuicio de cualquier otra acción legal, "LA ARRENDADORA" podrá, en cualquier tiempo, suspender los servicios adicionales a que se refiere esta cláusula, sin responsabilidad legal alguna. Dicho contenido aplicará igualmente en caso que "LA ARRENDADORA", por causas justificadas, caso fortuito o fuerza mayor, incumplimiento de terceros, conflictos laborales, disposiciones legales u otras análogas.

Las partes acuerdan que la renta mensual incluye la cuota de mantenimiento por las áreas comunes del espacio o área donde se ubica el consultorio, así como el uso y goce de los muebles inventariados.

Las partes acuerdan que la renta mensual **NO** incluye, los consumibles de higiene como son entre otros, papel para mesa de exploración, papel sanitario, batas de paciente y artículos de limpieza específicos.

SÉPTIMA. - DE LOS SERVICIOS CONTRATADOS CON TERCEROS: "EL ARRENDATARIO" contratará directamente, por su cuenta y riesgo, el suministro de cualquier servicio adicional y ajeno a este acuerdo, tales como teléfono, internet, limpieza al interior del Consultorio y todos aquellos que se consideren necesarios para ejercer profesionalmente la medicina. Por tanto, "EL ARRENDATARIO" pagará directamente al proveedor de cada uno de estos servicios los costos y gastos relacionados con los mismos, sin que en ningún momento "LA ARRENDADORA" adquiera responsabilidad alguna al respecto.

Las partes acuerdan que, para la contratación de cualquier servicio con terceros, "EL ARRENDATARIO" informará de ello a "LA ARRENDADORA" y verificarán que el área y local permiten la instalación de dicho servicio, especialmente si se requiere la instalación de equipos, antenas, cableado, etc.

En cualquier caso, al concluir los servicios y desocupar el consultorio, "EL ARRENDATARIO" deberá acreditar haber cancelado y cubierto los mismos, entregando a "LA ARRENDADORA" los comprobantes que lo acrediten. "LA ARRENDADORA" no está obligada a cubrir el pago de dichos servicios, pero, si por alguna razón "LA ARRENDADORA" decidiera pagarlos, "EL ARRENDATARIO" se obliga a reembolsarlos dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes. En caso contrario, además del adeudo deberá pagar intereses moratorios en términos de la Cláusula Segunda de este Contrato.

OCTAVA. – DE LAS POLÍTICAS Y ÁREAS COMUNES: "EL ARRENDATARIO" se obliga a respetar y sujetarse a las políticas y condiciones que señale "EL ARRENDADOR" para el uso y aprovechamiento de las áreas comunes donde se encuentra el consultorio arrendado, en el entendido que, las áreas comunes no son objeto del arrendamiento ni se incluyen en la renta mensual, pues se trata de accesos públicos del inmueble de los cuales no se puede disponer.

“EL ARRENDADOR” no será responsable por lesiones, daños o pérdidas que sufran terceros que lo visiten en el consultorio o se desempeñen para él, sin perjuicio de que sean causadas directa o indirectamente por “EL ARRENDATARIO”.

“EL ARRENDATARIO” o los profesionales de la salud que utilicen el consultorio son los responsables gestionar de manera directa su trámite ante la Secretaria de Salud (COFEPRIS) sobre su aviso de funcionamiento.

OCTAVA BIS. - “EL ARRENDATARIO” se obliga a respetar y sujetarse a las políticas y procedimientos de recolección y almacenamiento de los Residuos Peligrosos Biológico-Infeciosos (RPBI), que indique “EL ARRENDADOR”.

El insumo para el almacenaje del RPBI en el consultorio queda a cargo de “EL ARRENDATARIO”.

NOVENA. – DE LA PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE DERECHOS: “EL ARRENDATARIO” por ningún concepto podrá subarrendar, traspasar o ceder en todo o en partes los derechos que tiene con respecto a este contrato, bajo pena de nulidad y en su caso la violación de esta cláusula, será motivo para que se rescinda automáticamente este contrato.

DÉCIMA. – DE LA RENUNCIA DE DERECHOS: “EL ARRENDATARIO” renuncia a los beneficios que establecen los Arts. 2380, 2411 y 2418 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, vigente a la firma del presente.

DÉCIMA PRIMERA. - DE LA CLAUSURA: Ambas partes acuerdan que en caso de que el consultorio arrendado llegase a ser clausurado por alguna autoridad por causa imputable a “EL ARRENDATARIO”, las obligaciones contraídas por éste permanecen vigentes hasta que se liquide cualquier adeudo y “LA ARRENDADORA” reciba el local arrendado a su entera satisfacción.

DÉCIMA SEGUNDA. – DE LA CLÁUSULA DE PENALIZACIÓN: Si por alguna circunstancia, al vencimiento del contrato “EL ARRENDATARIO” no desocupa o no entrega el área arrendada, así como cualquier espacio, área o consultorio que comprende, pagará como renta mensual el cien por ciento más calculado respecto de la renta mensual vigente en el momento que ésta hipótesis se actualice; igualmente pagará como pena convencional la cantidad que resulte al calcular el 50% respecto de la renta mensual incrementada, por cada mes o fracción que siga ocupando el consultorio.

DÉCIMA TERCERA. – DE LA COMPETENCIA Y DOMICILIOS: Las partes contratantes se someten expresamente a la jurisdicción de las autoridades competentes de la Ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en todo lo relativo al alcance, interpretación y cumplimiento de las obligaciones y derechos que se consignan en este contrato, inclusive para el caso de controversia judicial, renunciando al fuero que en razón de su domicilio u otra causa pudiere corresponderle.

“LA ARRENDADORA” señala como su domicilio para todos los efectos legales de este contrato el inmueble ubicado en la avenida 16 de septiembre número 955 (Hospital Español), de la colonia Centro, en la Ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con código postal 91700, mientras que “EL ARRENDATARIO” señala el local o consultorio arrendado que se ubica dentro de las instalaciones ubicadas en el domicilio aquí citado.

Las partes contratantes, enteradas del alcance y contenido legal del presente contrato, lo firman en la Ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, siendo el **01 de enero de 2024**

LA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO

Sociedad Española de Beneficencia

Representada por su apoderada legal

LIC. JACQUELINE CRESPO RUIZ

DRA. ANAÍS PÉREZ MONTAÑO

“Anexo A” Integrante del Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de enero de 2024 celebrado entre las partes respecto del local “M1” destinado a consultorio que se indica a continuación:



Av. 16 de Septiembre

LA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO

Sociedad Española de Beneficencia

Representada por su apoderada legal

LIC. JACQUELINE CRESPO RUIZ

DRA. ANAÍ PÉREZ MONTAÑO

“Anexo B” integrante del Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de enero de 2024 celebrado entre las partes respecto de un local destinado a consultorio, anexo que establece la forma, horarios, días y condiciones indicados por “LA ARRENDADORA” para la ocupación y aprovechamiento compartido, según lo establece el último párrafo de la cláusula PRIMERA del contrato citado.

Las partes contratantes acuerdan que:

I.- “LA ARRENDADORA” es la encargada de asignar quiénes y cuántos serán los profesionales de la medicina que compartirán el consultorio arrendado. En tal sentido, en este acto “LA ARRENDADORA” establece y “EL ARRENDATARIO” acepta y se sujeta a compartir el consultorio arrendado estrictamente al siguiente horario y días de la semana:

Los días martes y jueves de las 14:00 horas a las 21:00 horas.

II.- “EL ARRENDATARIO” se obliga a respetar dichos horarios y días de la semana, en el entendido que, de no hacerlo, causaría una afectación y perjuicio económico a la institución “ARRENDADORA” y a los profesionales de la medicina con quienes comparta el consultorio, toda vez que éstos últimos deben disponer del consultorio en otros horarios y días a fin de otorgar y cumplir con sus servicios a terceros, por lo que sería responsable de cualquier daño o perjuicio causado.

III.- “EL ARRENDATARIO” se obliga a respetar los días, horarios y condiciones estipulados en el presente anexo.

LA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO

Sociedad Española de Beneficencia

Representada por su apoderada legal

LIC. JACQUELINE CRESPO RUIZ

DRA. ANAÍ PÉREZ MONTAÑO