

SINDICATO MEXICANO DE SALUD

COMITE EJECUTIVO NACIONAL

Oficio: SIMESA / CEN / 0039 / 2024.

drcruzcotero@gmail.com

simesaciudaddemexico@gmail.com

ASUNTO: Rendición de cuentas

www.sindicatomexicanodesalud.com.mx



Agremiados del Sindicato Mexicano de Salud
Sección 01 Michoacán.

Es un honor dirigirme a ustedes para rendir cuentas sobre las actividades y logros alcanzados en el último periodo. Durante este tiempo, hemos trabajado incansablemente para velar por los derechos e intereses de todos los miembros de nuestro Sindicato Mexicano de Salud (SIMESA).

Agradezco su interés y preocupación por la rendición de cuentas, entiendo la importancia de la transparencia en la gestión de los recursos y me complace informarles que estamos comprometidos a proporcionarles información sobre el manejo de los fondos sindicales. Asimismo, queremos reiterarles nuestra confianza en el compromiso y la participación activa de cada uno de ustedes en el sindicato. Su apoyo y colaboración son fundamentales para seguir avanzando en la defensa de sus derechos laborales y en la mejora de las condiciones de trabajo en el Sector de la Salud.

Para cumplir con su solicitud del escrito libre; deseamos informarles sobre la rendición de cuentas del Sindicato Mexicano de Salud (SIMESA), no sin antes hacer mención que es de suma importancia para nosotros mantener una comunicación transparente y brindarles la información necesaria sobre todo en el manejo de los recursos y las acciones realizadas en beneficio de todos los miembros afiliados activos, y a petición de los agremiados informo derivado de lo siguiente:

*"Con la calidad de miembros a esta organización sindical, exigimos de manera enérgica la **RENDICION DE CUENTAS** de nuestras cuotas sindicales y de los \$5.00 cinco pesos MIN 00/100 por concepto de fondo de ahorro para auxilio de defunción, esto pues, es un derecho que tenemos en cual en esta vía se ejercita en términos del supletorio artículo 358 de la Ley Federal del Trabajo, del cual se desprende lo siguiente: (Sic)."*

PRIMERO. - Rendición de Cuentas del Sindicato Mexicano de Salud (SIMESA), dio a conocer en la **Asamblea Ordinaria llamada Congreso Nacional Ordinario de fecha 25 de agosto del año 2023, mediante la Orden del día de la misma fecha; la GESTION DE ESTRATEGIAS Y**

CONDICIONES BANCARIAS SIMESA (RENDICION DE CUENTAS), si bien así acto seguido por este medio les informaremos de lo que se pronunció en dicha Asamblea

RENDICION DE CUENTAS

INGRESOS CUENTA EJE
BANCO DEL BAJIO 038650099



CONCEPTO	MES	CANTIDAD
Cuotas Sindicales	Junio	\$ 11,746.88
Cuotas Sindicales	Julio	\$ 21,615.32
Cuotas Sindicales	Agosto	"0"
Cuotas Sindicales	Septiembre	\$ 35,854.31
Cuotas Sindicales	Octubre	\$ 53,766.72
Cuotas Sindicales	Noviembre	\$ 136,691.78
Cuotas Sindicales	Diciembre	\$ 35,484.22
Cuotas Sindicales	Enero 2024	\$ 44,560.99
Cuotas Sindicales	Febrero 2024	\$ 0
TOTAL		\$ 339,720.22

EGRESOS

CONCEPTO	MES	CANTIDAD
**TRASFERENCIA A LA SECCION 1 DE MICHOACAN		
Cuenta estatal Michoacán B Bajío # 038975660	JUNIO-DICIEMBRE 2023	\$ 118,063.69
Cuenta estatal Michoacán B Bajío # 038975660	ENERO-FEBRERO 2024	\$17,844.28
INGRESOS TOTALES	PERIODO INDICADOS	\$135,907.97
** Importe neto, descontadas comisiones por contratación Banca Electrónica.		
*Contrato de Arrendamiento		
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	DICIEMBRE 2022	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	ENERO 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	FEBRERO 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.

Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	MARZO 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	ABRIL 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	MAYO 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	JUNIO 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	JULIO 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	AGOSTO 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	SEPTIEMBRE 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	OCTUBRE 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	NOVIEMBRE 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	DICIEMBRE 2023	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	ENERO 2024	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
Contrato de Arrendamiento de la oficina ubicada en Privada Rafael Cerda Padilla numero 201 esquina con avenida José María Morelos y Pavón oriente, Colonia San Sebastián y Vértice, código postal 50150, Estado de Toluca	FEBRERO 2024	\$ 20.000 VEINTE MIL PESOS M.N.
TOTAL DE ARRENDAMIENTO		\$300,000 TRESCIENTOS



	PERIODO DIC 2022, AÑO 2023 Y ACTUAL	MIL PESOS M.N.
COMISION POR MANEJO DE CUENTA BANBAJIO	MAYO A DICIEMBRE 2023 ENERO-FEBRERO 2024	\$10,002.35 DIEZ MIL DOS PESOS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS M.N.
TOTAL DE GASTOS		\$310,002.35 TRESCIENTOS MIL DOS PESOS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS M.N.

NOTA: SE HACE MENCION QUE LA CUENTA DE ARRENDAMIENTO DEL MES DE DICIEMBRE 2022 AL MES DE MAYO DE 2023 FUE CUBIERTA POR EL PRESIDENTE NACIONAL DEL SINDICATO MEXICANO DE SALUD SIMESA.

****Con relación a las TRASFERENCIA A LA SECCION 1 DE MICHOACAN.** En el marco de la asamblea general de trabajadores, se acordó por mayoría la distribución de las cuotas sindicales entre el Comité Ejecutivo Nacional (CEN) y el Comité Ejecutivo Estatal (CEE). El 60% de los recursos se destinará al CEN para el fortalecimiento de la organización y la defensa de los derechos laborales, mientras que el 40% restante se asignará al CEE para el desarrollo de proyectos y actividades locales. Este acuerdo quedó adjunto en el acta de la **Asamblea Ordinaria llamada Congreso Nacional Ordinario de fecha 25 de agosto del año 2023**, Lo anterior se acredita con el original del listado del primer congreso nacional ordinario de fecha 25 de agosto de 2023 como **ANEXO UNO.**

SEGUNDO. – Con referencia la rendición de cuentas del Fondo de Auxilio por Defunción **NO APLICA**, no obstante, comentare lo siguiente:

Como semblanza el Fondo de Auxilio por Defunción es un beneficio que se otorga a los familiares o allegados de una persona fallecida que era afiliada al Sistema General de Seguridad Social en Salud. Consiste en una suma de dinero que se entrega para cubrir los gastos funerarios del difunto. Para acceder a este beneficio, se debe presentar la solicitud ante la entidad administradora de salud a la que estaba afiliado el fallecido, junto con los documentos requeridos.

Les informo sobre la rendición de cuentas del fondo de auxilio por defunción este Sindicato Mexicano de Salud SIMESA hasta el día de hoy NO cuenta con la transferencia de dicho recurso, lo anterior se acredita con las copias simples consistentes en el estado de cuenta bancario de BanBajío de los periodos del mes de junio a diciembre del año 2023, perteneciente al Sindicato Mexicano de Salud (SIMESA) como **ANEXO DOS**, por lo consiguiente solicitaremos su valioso apoyo a todos y cada uno de nuestros miembros afiliados activos para realizar en siguiente paso:

- a) Sindicato Mexicano de Salud (SIMESA), invita de manera voluntariamente a las trabajadoras y trabajadores que ya se encuentren inscritos en este sindicato, mediante escrito libre que dicho concepto sea transferido al Sindicato Mexicano de Salud SIMESA, ante la Unidad Administrativa correspondiente de adscripción.
- b) Hacer llegar dicha petición a los Titulares de las Secciones Sindicales y/o a sus Delegados.

No omita hacer mención de lo siguiente: Nuestro equipo de expertos está colaborando con las mejores aseguradoras del mercado para diseñar planes estratégicos que optimicen el tipo de aseguramiento que ofreceremos a nuestros miembros agremiados activos. Queremos que las aseguradoras brinden mejores coberturas y servicios, por tanto, se realizara una asamblea para informar de lo anterior y votar conforme a los Estatutos que nos rigen.

Despidiéndome no sin antes Agradecer la confianza y apoyo, y reafirmo nuestro compromiso de seguir trabajando en beneficio de la comunidad sindical. Sus opiniones y sugerencias son fundamentales para continuar fortaleciendo nuestra labor.

Por último, quiero expresar mi compromiso continuo con la transparencia y la rendición de cuentas, y quedo a su disposición para cualquier consulta adicional que consideren pertinente.

FRATERNALMENTE
¡Firmes y Dignos!
Es por ti y tu Familia.



DR. JESUS RICARDO CRUZ COTERO



**PRESIDENTE Y SECRETARIO GENERAL DEL
COMITÉ EJECUTIVO NACIONAL
DEL SINDICATO MEXICANO DE SALUD (SIMESA)**



COMI A 15 DE AGOSTO DEL 2022

PRIMERO CONGRESO NACIONAL ORDINARIO
SECRETARIOS GENERALES

APRUEBO CON MI FUERZA LA DISPONICION DE CUDATOS EN BENEFICIO DEL CEN Y 40% AL COE QUE REPRESENTO

	NOMBRE	ESTADO	SIRMA
1	Q.B. José Edgar Vidales Benavente	Nuevo León	
2	B.C.E. Alina Gálvez Orozco Camacho	Oaxaca	
3	Lic. Oscar Rivas Maldonado	Estado de México	
4	Dra. Asael Miriam Ramírez Rivera	Sinaloa	
5	Mtra. Gálvez María Navarro	CDMX	
6	Dr. José Alberto Pineda Aguilar	Campeche	
7	Dra. Juanita Estrella Mijangos	Tlaxcala	
8	Lic. Palacios Norberto José Cruz	Yucatán	
9	Dr. Gustavo Álvarez López	Morelos	
10	Mtra. María Beatriz Páez Román	Bidago	
11	L.E. Oscar Asmael Moisés Acosta	Veracruz	
12	C.P. Cleopatra Castellanos Vidal	Chiapas	
13	Q.B. José Edgar Cruzley Flores	Baja California	
14	Lic. Alberto Hernández	Tlaxcala	
15	Dra. Ralva So. Juana Guerrero Vázquez	Tamaulipas	
16	Shirley Ariza Vázquez Pérez	Sonora	

COTEJADO



Handwritten signature

Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztaglio
NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO
www.notariadefedomesa.com
contacto@notariadefedomesa.com



Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle

NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO

www.notaria41edomex.com

contacto@notaria41edomex.com



Yo, Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle, Titular de la Notaría Pública número cuarenta y uno (41) del Estado de México, en términos de lo dispuesto por el artículo ciento diecisiete (117) de la Ley del Notariado de esta entidad y cincuenta y uno (51) fracciones quinta (5ª) y sexta (6ª) de su Reglamento, **CERTIFICO**: Que la presente copia fotostática compuesta de una (1) foja útil, impresa por el anverso y reverso; es fiel reproducción del documento denominado: **"APRUEBO CON MI RUBRICA LA DISPERSIÓN DE CUOTAS EN 60% A FAVOR DEL CEN Y 40% AL CCE QUE REPRESENTA",** relacionado con el **PRIMERO CONGRESO NACIONAL ORDINARIO de SECRETARIOS GENERALES**, de fecha veinticinco (25) de agosto de dos mil veintitrés (2023); expido el presente cotejo en dos (2) tantos, mismos que concuerdan fielmente con su original, a solicitud de: **Jesús Ricardo Cruz Cotero**, quien se identifica ante mí con su credencial para votar, con Código de Reconocimiento Óptico de Caracteres (OCR) número: cero, ocho, cero, dos, cero, seis, ocho, cinco, tres, tres, nueve, cero (0802006853390), documento expedido por el Instituto Nacional Electoral, quien me manifiesta en este acto, que requiere el mismo para diversos trámites.

Al efectuarse la presente confronta de documentos, únicamente se acredita la identidad de lo cotejado con el documento exhibido, sin pronunciamiento sobre la autenticidad, validez o licitud del documento original, por lo mismo, no otorga ni confiere, derechos adicionales a los de su original, ni exime del cumplimiento de obligaciones fiscales o administrativas que deriven del mismo, por lo que solo se coteja que concuerda fiel y exactamente con el documento que tuvo a la vista.

Para constancia de lo anterior, bajo el número once mil noventa y cinco (11,095), del libro de cotejos identificado con el número doce romano (XII), a mi cargo, agrego otro tanto del mismo al apéndice de documentos, y en términos del artículo ciento trece (113) de la Ley del Notariado del Estado de México, expido el presente, en la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).

CUARENTA Y UNO
ESTADO DE MÉXICO

ESTE DOCUMENTO ESTÁ
PROTEGIDO CON EL
KINEGRAMA CON NÚMERO
DE FOLIO 1057830

COTEJADO

San Juan 108, Fracc. Plazas de San Buenaventura, Toluca, Estado de México, C.P. 50110
AAHQ/INCL/0011/ASBP

722 167 4041

722 167 4141

722 648 1441



Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle

NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO

www.notaria41edomex.com

contacto@notaria41edomex.com



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE EN TERMINOS DE LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 7.670, 7.671, 7.672, 7.674, 7.675, 7.855; 7.686; 7.687; 7.688; 7.689; 7.695; 7.696, 7.697, DEMAS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO EN VIGOR, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. JESUS RICARDO CRUZ COTERO EN SU CARACTER DE ARRENDATARIO; POR LA OTRA PARTE EL C. JORGE CERDA PADILLA, COMO ARRENDADOR; DEL INMUEBLE UBICADO EN PRIV RAFAEL ALDUCIN #201 ESQUINA CON AV JOSE MA. MORELOS Y PAVON OTE. COL. SAN SEBASTIAN Y VÉRTICE, CÓDIGO POSTAL 50150, TOLUCA ESTADO DE MEXICO; AL TENOR DE LA DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

Vigencia: Del 01 DE DICIEMBRE DEL 2022 AL 01 DE DICIEMBRE DEL 2023

I.- Declara el C. JORGE CERDA PADILLA

I.1.- Ser el legítimo propietario del inmueble ubicado en PRIVADA RAFAEL ALDUCIN #201 ESQUINA CON AV. JOSE MA. MORELOS Y PAVON OTE. COL. SAN SEBASTIAN Y VÉRTICE CÓDIGO POSTAL 50150 TOLUCA ESTADO DE MEXICO; en materia del presente contrato.

I.2.- Ser mayor de edad, de nacionalidad mexicana y contar con la capacidad legal suficiente para obligarse al tenor de este contrato. Que se identifica en este acto con credencial de Elector, anexando copia simple de la identificación como parte integrante de este contrato.

II.- Declara EL C. JESUS RICARDO CRUZ COTERO En lo sucesivo denominado como "EL ARRENDATARIO": Ser mayor de edad, de nacionalidad mexicana y contar con la capacidad suficiente para obligarse al tenor de este contrato.

II.1.- Que se identifica en este acto con Credencial de Elector No. 0802006853390, anexando copia simple como parte integral de este contrato.

II.2.-Que cuenta con facultades legales para la celebración del presente contrato.

Las partes someten su compromiso a los términos literales de las siguientes

COTEJADO



Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle

NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO

www.notaria41edomex.com

contacto@notaria41edomex.com



CLAUSULAS

OBJETO DEL CONTRATO:

PRIMERA: Convienen las partes que el inmueble LOCAL COMERCIAL (OFICINAS) objeto del arrendamiento es el inmueble ubicado PRIVADA RAFAEL ALDUCIN #201 ESQUINA CON Av. JOSE MA. MORELOS Y PAVON OTE. COL. SAN SEBASTIAN Y VÉRTICE CÓDIGO POSTAL 50150 TOLUCA ESTADO DE MEXICO el cual es otorgado en arrendamiento por el "ARRENDADOR" a el "ARRENDATARIO" en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato.

VIGENCIA DEL CONTRATO:

SEGUNDA: La vigencia del presente contrato es por 12 MESES, forzoso para ambas partes a partir de la firma del presente contrato, periodo que abarca desde el día: 01 DE DICIEMBRE DEL 2022 AL 01 DE DICIEMBRE DEL 2023.

MONTO DE LA RENTA:

TERCERA: Las partes convienen que por concepto de renta "EL ARRENDATARIO" pagará de forma mensual a el "ARRENDADOR" o quien sus derechos represente, la cantidad de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 MN) mas el impuesto al valor agregado; durante los DIAS 01 de cada mes del plazo establecido en este contrato.

FORMA DE PAGO:

CUARTA: "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar la cantidad convenida por concepto de renta de la localidad materia del presente contrato por mensualidades adelantadas los días 01 naturales de cada mes, a partir del 01 DE DICIEMBRE DEL 2022 en el domicilio del "ARRENDADOR" o de quien sus derechos represente.

QUINTA: Por falta de pago oportuno de la renta en el plazo señalado "EL ARRENDATARIO" se obliga a cubrir a favor de "EL ARRENDADOR" el 10% (diez por ciento) del monto convenido como renta de forma mensual por concepto de gastos especiales de cobranza; no pudiendo exceder de cinco días adicionales de la fecha de pago convenida. En caso de que el "EL ARRENDATARIO" no cumpla con el pago se considerara la mensualidad como vencida o no pagada para los efectos del presente contrato y si por algún motivo llegara a recibir la renta en abonos o en fecha diferente a la estipulada, aún fuera del término de vigencia pactado, no se entenderá como novado el presente contrato.

SEXTA: Convienen las partes que "EL ARRENDATARIO" no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo pretexto de reparaciones urgentes o necesarias, ni mejoras útiles ni necesarias, salvo pacto en contrario por escrito en el que conste la autorización del arrendador.

SEPTIMA: Convienen las partes que todo el mes de arrendamiento le es forzoso "EL ARRENDATARIO" comprometiéndose a pagarlo íntegramente, aún cuando ocupe la localidad un lapso menor o un solo día, conviniendo en que por falta de pago de una de las mensualidades podrá "EL ARRENDADOR" solicitar la rescisión del presente instrumento.

Página 2 de 9

San Juan 108, Fracc. Plazas de San Buenaventura, Toluca, Estado de México, C.P. 50110
722 167 4041 722 167 4141 722 648 1441



COTEJADO

Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle

NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO

www.notaria41edomex.com

contacto@notaria41edomex.com



OCTAVA.- La localidad se destinará exclusivamente para uso local comercial (OFICINAS) según el plan distrital y a los decretos de destinos, usos y reservas del municipio de Toluca, Estado de México, y en términos de lo dispuesto y previsto por los artículos 7.695, 7.696 y 7.688 fracción II del código civil vigente en la entidad, salvo pacto en contrario.

a).- Conviene "EL ARRENDATARIO" en que, si cometiere algún hecho ILÍCITO de cualquier naturaleza en el local comercial (OFICINAS) objeto de este contrato, el presente contrato será anulado de pleno derecho y en este momento "EL ARRENDADOR" se deslinda de cualquier responsabilidad relacionada con el uso inadecuado o ilícito que de la cosa haga "EL ARRENDATARIO"

NOVENA.- "EL ARRENDATARIO" recibe simultáneamente a la suscripción del presente donde "el arrendatario" recibe de conformidad la localidad con todas sus instalaciones completas en buen funcionamiento bajo el siguiente inventario:

- Muebles de baño completos y funcionando.
- Ventanas completas.
- Puertas completas con chapas.
- Sistema eléctrico con lámparas en funcionamiento.
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias funcionando.
- Recibo de depósito.
- Acta de entrega.
- Llaves completas de acceso al inmueble.

Así mismo "EL ARRENDADOR" entrega al corriente en sus pagos: agua y luz.

Reparaciones necesarias y mantenimiento del inmueble arrendado:

DECIMA: Después de los primeros 03 (tres) meses, queda a cargo del "EL ARRENDATARIO" el mantenimiento y pago de las reparaciones de los enseres hidráulicos, sanitarios, u otros que se entreguen funcionando correctamente por "EL ARRENDADOR" que con posterioridad y por el uso normal ya no funcionen adecuadamente.

DECIMO PRIMERA: En el supuesto de que sea necesario realizar reparaciones mayores al inmueble materia del presente contrato "EL ARRENDATARIO" se obliga a hacer del conocimiento al "ARRENDADOR" cualquier desperfecto que ocurra en la localidad, solamente será éste el que, por escrito autorice la reparación y la forma en que el desperfecto sea subsanado.

DECIMO SEGUNDA: "EL ARRENDATARIO" recibe la localidad dada en arrendamiento en las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley correspondiente con lo señalado en el inventario, lo cual deberá devolverse al terminar el arrendamiento, siendo por cuenta del

COTEJADO



Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle

NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO

contacto@notaria41edomex.com

contacto@notaria41edomex.com



*Arrendatario los gastos de mantenimiento y reparación de aquellos desperfectos que impida el uso y goce de la localidad por el desgaste natural.

DECIMO TERCERA: "EL ARRENDATARIO" tendrá a su cargo el pago de los servicios de energía eléctrica, agua y similares que contrate por su cuenta, de los cuales deberá estar siempre a corriente, debiendo entregar a "EL ARRENDADOR" los recibos o comprobantes que justifiquen el pago de los mencionados servicios. Debiendo al término del presente contrato, dar de baja todos aquellos servicios que hubiera contratado por su cuenta.

MEJORAS DEL BIEN ARRENDADO:

DECIMO CUARTA: Para el caso de que "EL ARRENDATARIO" pretenda hacer alguna mejora al inmueble objeto del arrendamiento deberá hacérselo saber por escrito "EL ARRENDADOR" para que en su caso éste proporcione la autorización escrita para lo anterior, de lo contrario las mejoras quedarán a favor del inmueble sin que "EL ARRENDATARIO" tenga derecho a cobrar por ellas.

RENOVACION Y MODIFICACION DEL CONTRATO::

DECIMO QUINTA.- Convienen las partes que el arrendatario se compromete a acreditar el pago del último año de renta o el lapso que haya ocupado la localidad si ésta fuere menor, mediante la exhibición de los recibos correspondientes si le es solicitado por el arrendador para el efecto de renovar o ampliar el término de vigencia del presente contrato, obligándose a cubrir los meses cuyo pago no esté debidamente justificado aceptando que el hecho de que obre en su poder un recibo posterior no lo exime de adeudos anteriores.

En caso de renovación del contrato, la renta se incrementará anualmente, de común acuerdo entre las partes y tomando en cuenta el comportamiento del inquilino, la puntualidad con la que haya realizado los pagos así como el cuidado que haya mostrado de la propiedad. El incremento se establecerá no mayor al 10% anual o en su caso, considerando la proporción en que aumenta la inflación que da a conocer el Banco de México, mediante el diario oficial de la federación o el medio informativo aplicable al caso; tomando en cuenta como referencia para el incremento los índices comprendidos en los doce meses que incluye este contrato.

La modificación del término o prórroga del presente contrato deberá hacerse constar por escrito firmado por ambas partes, así como el incremento de la renta, por lo que de ninguna manera se considerará renovado tácitamente el contrato ni prorrogado el mismo sin este requisito.

Es responsabilidad del arrendatario la carga de la prueba y consecuentemente la obligación de demostrar estar al corriente en el pago de las rentas, en cualquier caso y especialmente cuando sea promovido en su contra el juicio ordinario civil de rescisión de contrato por incumplimiento de las pensiones rentísticas a su cargo; quedando obligado desde luego el arrendador a otorgar el recibo correspondiente por el pago de las rentas oportunamente y por escrito, con independencia de la forma de pago en efectivo o depósito bancario.

COTEJADO



Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle

NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO

www.notaria41edomex.com

contacto@notaria41edomex.com



DECIMO SEXTA.- En los términos de la ley del impuesto al valor agregado, la localidad destinada a local comercial (OFICINAS) el pago de dicho impuesto será cubierto por "EL ARRENDATARIO"

DECIMA SEPTIMA.- El término del arrendamiento es forzoso para el arrendatario y concluye en el día prefijado sin necesidad de juicio como lo previene el artículo 7.717 del código civil vigente pero si el arrendatario no desocupa por cualquier causa conviene en pagar como pena convencional en caso de dicho evento un 100% adicional al pago normal de cada mensualidad de renta por cada mes que no desocupe, sin que esto implique novación tácita reconducción o prórroga del mismo, esta penalización se duplicará en cada anualidad que transcurra sin que el arrendatario desocupe teniendo como base del calculo el monto de la renta del último mes del año anterior subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para él como para el fiador hasta el momento en que el local arrendada sea devuelta conforme a lo estipulado en el presente instrumento, las partes contratantes convienen en que la penalización formara parte de la mensualidad de renta pactada y podrá ser exigible conjuntamente con estas en cualquier momento con posterioridad al vencimiento del plazo forzoso de este contrato.

DECIMA OCTAVA.-Conviene las partes que "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente al derecho de preferencia contenido en los artículos 7.693 y 7.694 del código civil vigente en el Estado de México.

DECIMA NOVENA.- En los términos del artículo 7.681 del código civil vigente en el Estado de México, el arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, solo por los motivos establecidos en el artículo 7.716 del mismo ordenamiento.

VIGESIMA.-Conviene las partes que este contrato se celebra por un plazo forzoso y si el arrendatario deseara desocupar antes del término establecido deberá estar al corriente en los pagos así como demostrar encontrarse al corriente del pago de los servicios de renta, electricidad, agua y similares a cargo del arrendatario; cubriendo además, el importe equivalente a tres meses de renta como indemnización por incumplimiento de contrato.

VIGESIMA SEGUNDA.- Antes de concluir el plazo forzoso señalado en este contrato, el arrendatario dará aviso en forma indubitable al arrendador con 60 días naturales de anticipación a la fecha de desocupación obligándose este último a dejar la localidad dentro de dicho periodo y cubrir cualquier adeudo pendiente por los conceptos anotados, siendo idéntica la obligación para el arrendador en caso de requerir el inmueble antes del plazo forzoso pactado, de hacerlo saber al arrendatario en el plazo mencionado.

VIGESIMA TERCERA.-Pena convencional.-Conviene las partes que una vez dado el aviso de desocupación, el arrendatario se compromete a cumplirlo en sus términos, aceptando que en caso contrario aumentará el precio de la renta 100%, sin que esto implique novación, tácita reconducción o prórroga del contrato, solo surtiendo efectos hasta la fecha de vencimiento del plazo forzoso.

VIGESIMA CUARTA.- Para rescindir voluntariamente el presente contrato, cualquiera que sea la causa, deberá constar la misma por escrito firmada por ambas partes, ya que en caso

Página 5 de 9

San Juan 108, Fracc. Plazas de San Buenaventura, Toluca, Estado de México, C.P. 50110
722 167 4041 722 167 4141 722 648 1441



COTEJADO

Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle

NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO
www.notaria41edomex.com contacto@notaria41edomex.com



DECIMO SEXTA.- En los términos de la ley del impuesto al valor agregado, la localidad destinada a local comercial (OFICINAS) el pago de dicho impuesto será cubierto por "EL ARRENDATARIO"

DECIMA SEPTIMA.- El término del arrendamiento es forzoso para el arrendatario y concluye en el día preñado sin necesidad de juicio como lo previene el artículo 7.717 del código civil vigente pero si el arrendatario no desocupare por cualquier causa conviene en pagar como pena convencional en caso de dicho evento un 100% adicional al pago normal de cada mensualidad de renta por cada mes que no desocupe, sin que esto implique novación tácita reconducción o prórroga del mismo, esta penalización se duplicara en cada anualidad que transcurra sin que el arrendatario desocupe tomando como base del calculo el monto de la renta del último mes del año anterior subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para él como para el fiador hasta el momento en que el local arrendada sea devuelta conforme a lo estipulado en el presente instrumento, las partes contratantes convienen en que la penalización formara parte de la mensualidad de renta pactada y podrá ser exigible conjuntamente con estas en cualquier momento con posterioridad al vencimiento del plazo forzoso de este contrato.

DECIMA OCTAVA.- Conviene las partes que "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente al derecho de preferencia contenido en los artículos 7.693 y 7.694 del código civil vigente en el Estado de México.

DECIMA NOVENA.- En los términos del artículo 7.681 del código civil vigente en el Estado de México, el arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, solo por los motivos establecidos en el artículo 7.716 del mismo ordenamiento.

VIGESIMA.- Conviene las partes que este contrato se celebra por un plazo forzoso y si el arrendatario deseara desocupar antes del término establecido deberá estar al corriente en los pagos así como demostrar encontrarse al corriente del pago de los servicios de renta, electricidad, agua y similares a cargo del arrendatario; cubriendo además, el importe equivalente a tres meses de renta como indemnización por incumplimiento de contrato.

VIGESIMA SEGUNDA.- Antes de concluir el plazo forzoso señalado en este contrato, el arrendatario dará aviso en forma indubitable al arrendador con 60 días naturales de anticipación a la fecha de desocupación obligándose este último a dejar la localidad dentro de dicho período y cubrir cualquier adeudo pendiente por los conceptos anotados, siendo idéntica la obligación para el arrendador en caso de requerir el inmueble antes del plazo forzoso pactado, de hacerlo saber al arrendatario en el plazo mencionado.

VIGESIMA TERCERA.- Pena convencional.- Conviene las partes que una vez dado el aviso de desocupación, el arrendatario se compromete a cumplirlo en sus términos, aceptando que en caso contrario aumentará el precio de la renta 100%, sin que esto implique novación, tácita reconducción o prórroga del contrato, solo surtiendo efectos hasta la fecha de vencimiento del plazo forzoso.

VIGESIMA CUARTA.- Para rescindir voluntariamente el presente contrato, cualquiera que sea la causa, deberá constar la misma por escrito firmada por ambas partes, ya que en caso

Página 5 de 9

COTEJADO

San Juan 108, Fracc. Plazas de San Buenaventura, Toluca, Estado de México, C.P. 50110
722 167 4041 722 167 4141 722 648 1441





seguirá produciendo todos sus efectos. Igualmente en todo caso deberá acreditar fehaciente con los documentos correspondientes que el pago de la renta está al corriente de la misma manera que la energía eléctrica, agua y similares con cargo al arrendatario.

CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO

VIGESIMA QUINTA.- Convienen las partes en establecer las siguientes causales de rescisión:

1. Cualquier incumplimiento a lo estipulado en el presente instrumento se traduce en motivo suficiente para que la parte que no haya faltado a lo convenido exija la rescisión del presente instrumento.
2. Si el arrendatario hace uso diferente a lo convenido, de la localidad arrendada como lo previene la fracción segunda del artículo 7.688 del código civil vigente en el Estado de México, ni contravenir lo señalado en el plan director o en los decretos de destinos, usos y reservas establecidas como lo indica la ley de desarrollo urbano, en los términos del artículo 7.718 del ordenamiento citado en primer término.
3. Si cualquier autoridad clausure la localidad arrendada por causas ILÍCITAS imputables al arrendatario.
4. Si el arrendatario traspasa, subarrenda cede onerosa o gratuitamente toda o parte de la localidad arrendada, conforme a lo dispuesto por el artículo 7.718 del código civil vigente en el Estado de México.
5. Si el arrendatario sin consentimiento por escrito del arrendador varía la forma de la localidad arrendada, comprometiéndose a devolverla en el estado que la recibió. Para efectuar mejora o instalación en el local arrendado, deberá obtener autorización por escrito del arrendador, ya que en caso contrario todas aquellas que puedan ser aprovechables útiles o necesarias quedarán en beneficio de ella, sin que exista obligación del propietario del inmueble a cubrir el importe pagado por las mismas y mucho menos derecho del arrendatario de retener la renta por este concepto siendo causa de rescisión cualquier práctica en contrario en los términos del artículo 7.718 del código civil vigente en el Estado de México.
6. Si el arrendatario tiene sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables en la localidad. En caso de siniestro producido en la localidad del arrendamiento por dicha causa éste deberá cubrir al arrendador y a los demás vecinos los daños y perjuicios que les ocasione.
7. Si por algún motivo se llegará a recibir la renta en abonos o después de la fecha estipulada de pago.
8. Si el arrendatario altera el orden y las buenas costumbres del entorno.

VIGESIMA SEXTA.- CONVIENEN las partes que estarán a cargo del arrendatario el pago de los servicios de luz eléctrica, agua y similares, de los cuales deberá siempre el inquilino de estar al corriente sin pena de incurrir en causal de rescisión del presente instrumento. Todo asunto relacionado con los servicios serán tratados por escrito con el arrendador, o con quien sus derechos represente.

Página 6 de 9



Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle

NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO

www.notaria41edomex.com

contacto@notaria41edomex.com



El arrendatario se obliga a entregar al arrendador o a quien sus derechos represente al pago de la renta mensual los recibos en original pagados de los siguientes servicios: agua, luz y similares a su cargo.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- El Arrendador no es responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca el arrendatario en la localidad bajo ninguna circunstancia. Si el arrendatario desea establecer un servicio especial de vigilancia en el inmueble arrendado, deberá contratarlo por su cuenta así mismo se sugiere comprar una póliza para asegurar todos sus bienes personales.

VIGÉSIMA OCTAVA.- En el caso de que el arrendatario es una persona moral de derecho privado o público se entenderá por celebrado el contrato con esta con independencia del mandatario o representante legal que lo hubiese firmado, asumiendo en todo caso el carácter de obligado solidario en iguales términos la persona física que por la misma hubiese firmado, como se detalla en el párrafo que antecede.

VIGÉSIMA NOVENA.- El arrendatario presenta en este momento como obligado solidario identificándose con la credencial para votar No. 0435091843978 al C. KARLA DE JESÚS MONTERO SOTO CON DIRECCIÓN BLVD HACIENDA LA GLORIA 2200 #75B HACIENDA LA GLORIA 76177 QUERÉTARO, QUERÉTARO, MÉXICO.

TRIGÉSIMA.- Las partes manifiestan expresamente que el presente contrato no dejará de surtir efectos por causas ajenas a la voluntad de las partes por cuanto hace a las obligaciones a su cargo.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- El arrendatario señala indistintamente como domicilio para oír notificaciones, emplazamientos, avisos o para cualquier otro efecto legal aún en caso de controversia la localidad arrendada, el domicilio de su propiedad o el domicilio donde labora.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- Conviene las partes en reconocer la veracidad y el alcance de lo contenido en el presente contrato, manifestando su conformidad para todos los efectos legales conducentes y medios electrónicos según solicitud anexa y firmada.

TRIGÉSIMA TERCERA.- Para lo no previsto en el presente Contrato las partes se someten a lo contenido en el Código Civil del Estado de México y a los Tribunales del Fuero Común de la ciudad de Toluca Estado de México, que dada la controversia, renuncian así al fuero que pueda corresponder por razón de su domicilio presente o futuro.

Sin que existan vicios en el consentimiento y una vez leído el presente Contrato y enteradas las partes que en él intervienen del contenido y fuerza legal en su clausulado lo ratifican en todas y cada una de sus partes y lo suscriben a su más entera conformidad en triplicado, entregándose un ejemplar original a cada una de las partes para los fines legales que a cada quien convengan, EL DÍA 01 DE DICIEMBRE DEL 2022; en la ciudad de Toluca Estado de México.

Las partes contratantes manifiestan que en el presente documento no existe vicio del consentimiento alguno que pudiera invalidarlo, ni error, dolo o mala fe, por lo que renuncian

Página 7 de 9

San Juan 108, Fracc. Plazas de San Buenaventura, Toluca, Estado de México, C.P. 50110
722 167 4041 722 167 4141 722 648 1441



Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle

NOTARIO PÚBLICO CUARENTA Y UNO DEL ESTADO DE MÉXICO

www.notaria41edomex.com

contacto@notaria41edomex.com



expresamente a su anulación o invalidez por tales conceptos y en general manifiestan que lo suscriben de conformidad.

Es dado y firmado en la ciudad de Toluca Estado de México, el día **01 DE DICIEMBRE DEL 2022**, firmando al calce y al margen, para debida constancia legal los que en él intervienen.



Jorge Cerda Padilla
"ARRENDADOR"

Jesús Ricardo Cruz Gotero
"ARRENDATARIO"

COTEJADO

Gloria Gladys Padilla Conzuelo
TESTIGO

C. KARLA del Jesús Montero Soto
FIADOR

Página 8 de 9

San Juan 108, Fracc. Plazas de San Buenaventura, Toluca, Estado de México, C.P. 50110
722 167 4041 722 167 4141 722 648 1441





ANEXOS

Memoria Fotográfica de las instalaciones



Página 9 de 9

COTEJADO

