

Carátula de versión pública de contratos de arrendamiento

I. El nombre del área del cual es titular quien clasifica.

Dirección Jurídica

II. La identificación del documento del que se elabora la versión pública.

Arrendamiento Guanajuato

III. Las partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman.

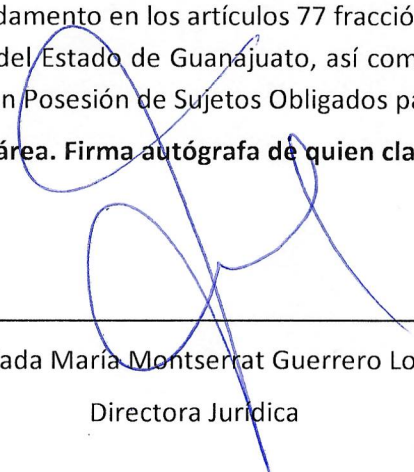
Número de credencial para votar, RFC y domicilio particular

Total de páginas: 7

IV. Fundamento legal, indicando el nombre del ordenamiento, el o los artículos, fracción(es), párrafo(s) con base en los cuales se sustente la clasificación; así como las razones o circunstancias que motivaron la misma.

El Registro Federal de Contribuyentes es una clave de carácter fiscal, única e irrepetible, que permite identificar al titular, su edad y fecha de nacimiento, por lo que es un dato personal de carácter confidencial; el número de credencial para votar es confidencial ya que contiene diversa información que, en su conjunto, configura el concepto de dato al estar referida a personas físicas identificadas, así como el domicilio particular toda vez que la legislación civil describe al domicilio como el lugar donde reside una persona física con el propósito de establecerse en él, de manera que se pudiera obtener la localización de mayor concurrencia de su titular y así poderlo hacer identificable. Lo anterior con fundamento en los artículos 77 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Guanajuato, así como el 3 fracción VII de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Guanajuato.

V. Firma del titular del área. Firma autógrafa de quien clasifica.



Licenciada María Montserrat Guerrero Loeza
Directora Jurídica

VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública

Resolutivo emitido por el Comité de Transparencia del Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato de fecha **30 de marzo de 2022**, en el cual se confirma la clasificación de información confidencial para dar cumplimiento a las obligaciones de Transparencia contenida en el artículo 26 fracción IX de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Guanajuato bajo el número: **RCT_0397_2022**.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE INMOBILIARIA GALEREÑA, S.A. DE C.V., MISMA QUE SE ENCUENTRA REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. GUILLERMO EDUARDO WEBB MURRA, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDADOR"; POR OTRA PARTE, EL CENTRO DE CONCILIACIÓN LABORAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO, LA CUAL SE ENCUENTRA REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA LICENCIADA JUANA HAYDEÉ ESCOBAR PORRAS, QUIEN COMPARECE EN SU CARÁCTER DE ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL, EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO"; A QUIENES CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara "El arrendador" que:

I.1. Que es una sociedad anónima de capital variable legalmente constituida, válidamente existente y subsistente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y sus estatutos sociales no violan ninguna disposición para celebrar y cumplir el presente contrato, lo que se acredita con la escritura pública número **2,006** de fecha **21 de diciembre de 2015**, otorgada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número **34, Lic. Héctor Manuel Ramírez Sánchez**, en ejercicio en el partido judicial de la ciudad de **Guanajuato, Gto.**, instrumento que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Guanajuato, Gto., bajo el folio mercantil electrónico número **5228*15** en fecha **05 de febrero de 2016**.

I.2. Que se acredita la propiedad del inmueble actualmente con domicilio conocido en **Blvd. Euquerio Guerrero esq. Calle Tres Marías #1 que actualmente alberga el centro comercial denominado "Plaza Galereña", edificado en los lotes 7, 14 y 15 zona Burócrata, C.P. 36256**, de la ciudad de **Guanajuato, Gto.**, con escritura pública número **2,060**, otorgada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número **34, Lic. Héctor Manuel Ramírez Sánchez**, en ejercicio en el partido judicial de la ciudad de **Guanajuato, Gto.**, de fecha **12 de abril de 2016**, instrumento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de **Guanajuato, Gto.**, bajo el folio **R15*56947** en fecha **03 de mayo de 2016**. En específico, para efectos del presente contrato, acredita la propiedad el Mezzanine 1, con una superficie de **483.39 m2**, el cual forma parte de **"Plaza Galereña"**.

I.3. Que el **C. Guillermo Eduardo Webb Murra** acredita el carácter con que se ostenta en este documento con el poder otorgado por la **Inmobiliaria Galereña, S.A. de C.V.**, mediante escritura pública número **2,222**, ante el notario público número **34, Lic. Héctor Manuel Ramírez Sánchez** de fecha **27 de febrero de 2017**, en ejercicio en el partido judicial **Guanajuato, Gto.** Además, manifiesta, bajo su responsabilidad y protesta de decir verdad, que cuenta con la capacidad legal para otorgar y suscribir el presente contrato, que el poder y las facultades que ostenta no le han sido revocados, modificados, ni restringidos en forma alguna, y si esto sucede se notificará de manera inmediata a **"El arrendatario"**, para los efectos que correspondan y se identifica con la credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral número [REDACTED]

I.4. Cuenta con cédula de identificación expedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y su Registro Federal de Contribuyentes es [REDACTED]

I.5. Que, para efectos del presente contrato, señala como domicilio el ubicado en [REDACTED] Guanajuato, Gto.

I.6. Desea dar en arrendamiento en los términos y condiciones que se establecerán, el área y/o espacio físico denominado **"Mezzanine 1"**, con una superficie de **483.39 m2**, el cual forma parte del centro comercial denominado **"Plaza Galereña"**, actualmente con domicilio conocido en **Blvd. Euquerio Guerrero esq. Calle Tres Marías #1, lotes 7, 14 y 15 Zona Burócrata, C.P. 36256, de la ciudad de Guanajuato, Gto.**

II. Declara "El arrendatario" que:

II.1. Es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado por la Ley Orgánica del Centro de Conciliación Laboral del Estado de Guanajuato, contenida en el Decreto de Legislativo número 242, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 255, segunda parte, el 22 de diciembre de 2020.

II.2. Que su representante acude a la suscripción del presente instrumento, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 80 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2, 3, 6, 36, 45, 47, 53 y 54, fracción IV, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato; 1, 2 fracción V, 6 fracción I, 19 primer párrafo, 27, 95, 96, 97, 98, 99, 103 y 159 fracción II y párrafo penúltimo de la Ley de Contrataciones Públicas para el Estado de Guanajuato; 2, 24 fracción IV de la Ley Orgánica del Centro de Conciliación Laboral del Estado de Guanajuato. Acredita su personalidad jurídica con el nombramiento otorgado por el licenciado Diego Sinhue Rodríguez Vallejo, Gobernador Constitucional del Estado de Guanajuato, el día 11 de enero de 2021 y se identifica con la credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral número 0570069588519.

II.3. Que acredita la inscripción del Centro de Conciliación Laboral del Estado de Guanajuato en el Registro Federal de Contribuyentes con la cédula número CCL201222885, domicilio fiscal en Boulevard Adolfo López Mateos Poniente 223 A, colonia Centro, C.P. 37000 de la ciudad de León, Gto.

II.4. Señala como domicilio legal para todos los fines y efectos legales que se deriven del presente contrato, el ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos Poniente 223 A, colonia Centro, C.P.37000 de la ciudad de León, Gto.

II.5. Que para el cumplimiento de sus fines requiere arrendar el inmueble objeto del presente, a fin de contar con un espacio suficiente para establecer la **"Delegación Regional Guanajuato" del Centro de Conciliación Laboral del Estado de Guanajuato.**

II.6. Que de conformidad con el oficio No. **D.SFIA-196/2020** emitido por la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración en fecha 03 de noviembre de 2020, se autorizó el compromiso de recursos presupuestales para los ejercicios 2021 y 2022 a efecto de celebrar el presente contrato de arrendamiento.

II.7. Que, para efecto de cumplir con las obligaciones de pago derivadas del presente contrato, se realizará la afectación a la partida presupuestal **3220.**

III. Declaran "Las Partes":

III.1. Que se reconocen mutuamente la personalidad con la que acuden a la firma del presente instrumento.

III.2. Que comparecen a la celebración de este acto jurídico libres de toda coacción, violencia, dolo, error o mala fe, por lo que desde ahora renuncian a invocar cualquier vicio del consentimiento.

Una vez expuesto lo anterior, las partes están de acuerdo en celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes:

Eliminado: Registro Federal de Contribuyentes. Con fundamento legal en el artículo 77 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Guanajuato y artículo 3 fracción VII de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para Estado de Guanajuato

CLÁUSULAS

Del objeto del arrendamiento:

PRIMERA. El presente contrato tiene por objeto que “El arrendador” conceda a “El arrendatario”, el uso y goce temporal de una fracción identificada como **Mezzanine 1** que forma parte del bien inmueble cuyas características han quedado asentadas en la declaración I.2 de este instrumento, mediante el pago de una renta mensual.

Del precio y conceptos del arrendamiento y lugar de pago:

SEGUNDA. “El arrendatario”, a partir del 1° de octubre de 2021 se compromete a pagar a “El arrendador” por concepto de renta mensual la cantidad de **\$139,933.80 (Ciento treinta y nueve mil novecientos treinta y tres pesos 80/100 M.N.)**, más el impuesto al valor agregado, mediante **transferencia bancaria**, a favor de **Inmobiliaria Galereña, S.A. de C.V.**, con clave de Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED] dentro de los diez días hábiles posteriores a la recepción del comprobante fiscal que emita “El arrendador” para tal fin. En caso de que dicho documento presente errores o deficiencias, “El arrendatario”, dentro de los 3 días naturales posteriores a su recepción, indicará a “El arrendador” los errores que deberá corregir a efecto de estar en posibilidad de realizar el pago correspondiente. Asimismo, “El arrendatario” retendrá a “El arrendador” los impuestos devengados federales y estatales correspondientes, conforme a las disposiciones de las leyes fiscales vigentes, obligándose “El arrendatario” a expedirle el comprobante fiscal por la retención respectiva.

El pago señalado en el párrafo primero de esta cláusula incluye lo siguiente:

- a) Mantenimiento en áreas comunes (estacionamiento, pasillos, baños de la plaza y todos aquellos definidos en el Reglamento Interno de la Plaza): comprende servicio de limpieza en áreas comunes, servicio de seguridad, vigilancia y monitoreo las 24 hrs. en circuito cerrado CCTV para áreas comunes de la plaza y torre, iluminación en pasillo de áreas comunes, agua y control de acceso a estacionamientos.
- b) 11 espacios de estacionamiento sin lugar fijo y el derecho a uso de once tarjetas para entrada y salida de estacionamiento, las cuales sólo en caso de reposición por daño o extravío tendrán un costo de \$350.00 (trescientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) más el impuesto al valor agregado.

Con independencia del monto de renta pactado en esta cláusula, “El arrendador” consiente que, durante la vigencia del presente contrato, “El arrendatario” no pagará concepto alguno por el consumo de agua potable que derive del espacio materia de arrendamiento, toda vez que éste será absorbido por “El arrendador”; lo anterior, sin perjuicio de que, en caso de renovación de este instrumento, dicho concepto pueda quedar a cargo de “El arrendatario” según lo determine “El arrendador”.

"Las partes" acuerdan que la renta mensual pactada en la presente cláusula se ajustará de forma anual conforme al incremento máximo autorizado por la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración en el mes de octubre, (o el mes correspondiente al cumplimiento de la anualidad), tomando como referente el Índice Nacional de Precios al Consumidor INPC, en términos de lo previsto en el numeral 96 primer párrafo y 159, fracción II, último párrafo de la Ley de Contrataciones Públicas para el Estado de Guanajuato.

De las obligaciones de "El arrendador".

TERCERA. Para el cumplimiento del objeto del presente contrato, **"El arrendador"** se compromete a:

I. Conceder a **"El arrendatario"** el uso y goce temporal del inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento, así como de las áreas comunes tales como: pasillos de acceso, sanitarios, lobby y cafetería que se encuentran en el Piso 1 de la Torre de oficinas. Así como el acceso y uso de la sala de juntas, teniendo derecho a 30 horas mensuales, debiendo sujetarse a su reglamento.

II. Realizar las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en condiciones para que **"El arrendatario"** le pueda dar el uso acordado en este instrumento. En caso de que **"El arrendador"** no las realice, **"El arrendatario"** podrá efectuarlas y su importe se descontará de las rentas respectivas, previa comprobación de los gastos erogados por este concepto.

III. Responder por los daños y perjuicios que se causen a **"El arrendatario"** cuando se prive a éste del uso del inmueble objeto del presente instrumento antes de concluida su vigencia, o bien, por los defectos o vicios ocultos del inmueble arrendado, que sean anteriores a la firma del presente contrato.

IV. Con la firma del presente instrumento, **"El arrendador"** expresa su consentimiento para que se realicen los montajes y adecuaciones que resulten necesarios al inmueble para el cumplimiento de sus actividades, conforme el destino establecido en la declaración II.5 de **"El arrendatario"**, pudiendo éste último optar por no retirar los a la conclusión del presente contrato, sin que con ello **"El arrendador"** pueda exigir contraprestación alguna a su favor.

De las obligaciones de "El arrendatario".

CUARTA. Para el cumplimiento del objeto del presente contrato, **"El arrendatario"** se compromete a:

I. Realizar el pago en el monto y términos convenidos en la cláusula segunda del presente instrumento legal.

II. Cubrir los pagos por concepto de luz, teléfono y cualquier otro servicio contratado para el cumplimiento de los fines.

III. Destinar el bien inmueble para el uso que se especifica en la declaración II.5 del presente contrato.

IV. Notificar por escrito a **"El arrendador"** a la brevedad que le sea posible, cualquier causa que pudiera implicar riesgo o peligro para la integridad del bien inmueble arrendado.

V. Al término de la vigencia del presente contrato, o en los supuestos de rescisión y terminación anticipada, **"El arrendatario"** podrá optar por retirar los montajes, instalaciones, adecuaciones, etc., hechas al inmueble por él mismo, o bien dejarlos a favor de **"El arrendador"**, sin que este último pueda exigir contraprestación alguna a su favor en cualquiera de los dos supuestos mencionados.

VI. Entregar el bien inmueble arrendado mediante acta de entrega, sin más deterioro que el causado por el uso normal y racional del mismo, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de que concluya la vigencia, se rescinda el contrato o la fecha que se indique en el aviso terminación anticipada.

De la vigencia

QUINTA. Este contrato será vigente a partir del **15 de junio de 2021** y hasta el **31 de diciembre del 2022**, en el entendido que el pago por concepto de renta comenzará a partir del **1° de octubre de 2021**. A su vencimiento no se entenderá prorrogado de manera automática, si no es por convenio expreso y celebrado por escrito entre las partes. Así mismo, "**Las partes**" están de acuerdo en que derivado del plazo requerido para la aprobación del presupuesto anual de egresos y en consecuencia de la partida **3220, "El arrendatario"** deberá cubrir los meses que en su caso se hayan dejado de pagar por concepto de renta a razón al plazo requerido para que se apruebe dicha partida presupuestal, eximiendo al "**El arrendatario**" de penalización alguna por el incumplimiento del pago de la renta correspondiente durante el periodo anual requerido para la autorización de la partida presupuestal de egresos antes mencionada, en el entendido que, una vez aprobada la partida presupuestal anual pagará las rentas que se han dejado de cubrir.

Se podrá suspender el presente contrato cuando por caso fortuito o fuerza mayor se imposibilite temporalmente su cumplimiento. Igualmente podrá suspenderse el cumplimiento de las obligaciones pendientes por parte de "**El arrendatario**" cuando: **a)** Se adviertan situaciones que pudieran provocar la nulidad del presente contrato; y, **b)** Cuando con la suspensión no se provoque perjuicio al interés público, no se contravengan disposiciones jurídicas y siempre que de cumplirse con las obligaciones pudieran producirse daños o perjuicios al Estado.

Una vez llegado el vencimiento del arrendamiento, "**El arrendatario**" se obliga a desocupar de forma inmediata el espacio, materia del presente arrendamiento en un término no mayor 15 quince días, respondiendo de los vicios y demás perjuicios que pudiere causar en contra de "**El arrendador**".

De las modificaciones al contrato.

SEXTA. El presente contrato podrá ser modificado de común acuerdo por las partes, pero en todo caso dicha modificación deberá constar por escrito en convenio modificatorio, para que surta efectos legales.

De las causales de rescisión o terminación anticipada.

SÉPTIMA. Serán causas de rescisión administrativa del presente contrato sin responsabilidad para "**El arrendatario**":

a) La existencia de desperfectos materiales ocultos que impidan o dificulten el uso del inmueble arrendado o pongan en peligro al personal de "**El arrendatario**".

b) Cuando exista pérdida parcial o total de la cosa arrendada, o se impida su uso pacífico o continuo.

c) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones por parte de "**El arrendador**" por causas atribuibles a este último.

d) De acuerdo con lo establecido en la Ley de Contrataciones Públicas para el Estado de Guanajuato y demás disposiciones legales, o reglamentarias aplicables.

"El arrendatario" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, cuando concurren causas que afecten el interés público, o se extinga la necesidad del arrendamiento, debiendo comunicar por escrito a **"El arrendador"** con 15 días naturales de anticipación a la fecha en que deba darse por terminado.

Del requerimiento de información.

OCTAVA. En términos de lo dispuesto por el artículo 121 de la Ley de Contrataciones Públicas para el Estado de Guanajuato, **"El arrendador"** se obliga a proporcionar la información que sea requerida por la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas, otorgando todas las facilidades necesarias a fin de que dicho órgano de control pueda efectuar el seguimiento y control de la contratación realizada a través del presente instrumento.

De los servicios públicos.

NOVENA. El inmueble materia del presente arrendamiento se otorgó con todos los servicios públicos listos para contratación, por lo que, con excepción de lo pactado en cláusula segunda del presente instrumento, y respecto del servicio de energía eléctrica, es responsabilidad de **"El arrendatario"** contratar y pagar el monto de cobro de dicho concepto.

De las prohibiciones

DÉCIMA. Queda estrictamente prohibido que **"El arrendatario"** realice los siguientes actos, bajo pena de rescisión contractual:

1. Sub-arrendar;
2. Otorgar traspasos;
3. Cambiar el destino del inmueble sin previo consentimiento **"El arrendador"**;
4. Ceder los derechos de arrendamiento;
5. Introducir sustancias químicas o biológicas que pongan en peligro la vida de las personas que habiten dentro del inmueble, así como de los vecinos y personas en general y por ende que sean un riesgo para la conservación del inmueble;

De la resolución de controversias

DÉCIMA PRIMERA. Las partes acuerdan que los conflictos derivados de la interpretación o cumplimiento del presente contrato que no puedan resolverse por mutuo acuerdo, se someterán a los Tribunales competentes de la ciudad de Guanajuato, Gto., por lo que desde este momento renuncian al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro, pudiera corresponderles.

De las notificaciones.

DÉCIMA SEGUNDA. Acuerdan **"Las partes"** que todas las notificaciones relacionadas con el presente contrato, deberán hacerse por escrito, en los domicilios señalados en sus respectivas declaraciones I.5 y II.4, en el entendido de que aquellas notificaciones de comunicados dirigidos a **"El arrendador"** podrán también ser practicadas en las oficinas de la Dirección General de Recursos Materiales, Servicios Generales y Catastro de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración, ubicada en carretera Guanajuato-Juventino Rosas kilómetro 9.5, colonia Yerbabuena, en Guanajuato, Gto., en los casos en los que el representante o apoderado de **"El arrendador"** se presente en tales oficinas.

De igual manera, solicita **"El arrendador"** que en el supuesto de que por cualquier causa y previa circunstanciación sobre el particular, en la primer notificación, no sea posible localizarlo en el domicilio señalado en su declaración I.5, toda notificación relativa al incumplimiento de su parte al presente instrumento jurídico, se efectúe en los estrados que ocupa la Dirección General de Recursos Materiales, Servicios Generales y Catastro de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración, ubicado en carretera Guanajuato-Juventino Rosas kilómetro 9.5, en Guanajuato, Gto., teniéndose como fecha de la notificación la del día hábil siguiente a aquél en que se hubiera fijado.

DÉCIMA TERCERA. **"El arrendatario"** expresó que recibió a su entera satisfacción la posesión material y legal del inmueble y/o espacio físico, materia del presente contrato, y que se comprometió a darle el uso correspondiente para el que ha sido arrendado.

DÉCIMA CUARTA. **"Las partes"** manifiestan que en el presente contrato no existió error, violencia, lesión, dolo, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento, así como de cualquier otra causa que pudiese impedir el desarrollo y cumplimiento de este contrato.

Leído el presente documento por las partes, comprenden la fuerza y alcance legal del mismo, por lo que firman de satisfacción y conformidad, en tres tantos, en la ciudad de Guanajuato, Estado de Guanajuato, el día 15 de junio del año 2021.

POR "EL ARRENDADOR"

Lic. Guillermo Eduardo Webb Murra
Representante Legal

"EL ARRENDATARIO"

Lic. Juana Haydee Escobar Porras
Encargada de Despacho de la Dirección
General del Centro de Conciliación Laboral
del Estado de Guanajuato

▪

Testigo

C.P. Mario Everardo Ortiz Argote

Testigo

Ing. Marco Antonio Rodríguez Vázquez
Subsecretario del Trabajo y Previsión
Social