



Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de junio de 2011 que celebran por una parte el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (Banobras) representado por la Lic. Claudia Pérez Benítez, Gerente Ejecutivo de la Oficina de Promoción Quintana Roo-Yucatán de Banobras en lo sucesivo el "Arrendatario" y por la otra Lilita López Martínez e Ivette Ponce Mercado, en adelante, el "Arrendador", conjuntamente con el "Arrendatario" en lo sucesivo las "PARTES", al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 1º de junio del año 2011, las "PARTES" celebraron el Contrato de Arrendamiento ("Contrato") de la superficie rentable de 250.86 m2 y 6 Cajones de Estacionamiento que se ubican en la calle 39 número 265, específicamente los locales 1, 2, 5 y 6 con cruzamientos entre las calles 36 y 38 del fraccionamiento Francisco de Montejo quinta etapa de la colonia Xcumpich de Mérida Yucatán, éste en lo sucesivo el "Inmueble", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho "Contrato" quedaron establecidas, con vigencia del 1 de junio al 31 de diciembre de 2013.
2. Con fecha 31 de diciembre de 2013, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014.
3. Con fecha 31 de diciembre de 2014, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015.
4. Con fecha 31 de diciembre de 2015, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2016.
5. Con fecha 30 de diciembre de 2016, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2017.
6. Con fecha 29 de diciembre de 2017, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2018.
7. Con fecha 31 de diciembre de 2018, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.
8. Con fecha 31 de diciembre de 2019, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020.
9. Con fecha 31 de diciembre de 2020, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021.
10. Con fecha 31 de diciembre de 2021, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.





-2-

11. Con fecha 31 de diciembre de 2022, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023.
12. Con fecha 31 de diciembre de 2023, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024.
13. Con fecha 31 de diciembre de 2024, las "PARTES" celebraron el Acuerdo de Renovación del "Contrato", al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año, del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025.
14. Con fecha 15 de septiembre del año 2025, el Arrendatario giró oficio número OPQRY/223000/234/2025 al Arrendador, cuya copia simple se agrega a este instrumento legal como Anexo N° 1 para que forme parte integrante del mismo, haciéndole manifiesta su intención de continuar rentando los locales identificados con los números 1 y 2, así como el área de bodega ubicados en la planta baja de la plaza comercial en la que se encuentra el Inmueble (mismos que tienen una superficie total de 158.15 M2, conforme a la tabla y croquis incluida en el referido oficio), por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026. En el arrendamiento referido se incluyen cuatro cajones de estacionamiento.
15. Con fecha 1º de octubre de 2025, el Arrendador, en respuesta al oficio que se indica en el Antecedente inmediato anterior, manifestó por escrito su consentimiento para que el Arrendatario mantenga la ocupación de los locales y bodega del Inmueble referidos en el citado antecedente, por el período que se indica en el mismo, así como su disposición para que las rentas y cuotas de mantenimiento no sufran incremento alguno y queden las mismas cantidades que en el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 (el importe mensual de la renta es de \$21,150.98 más IVA con un precio de renta por metro cuadrado de \$133.74). Copia simple del escrito citado se agrega a este instrumento legal como Anexo N° 2 para que forme parte integrante del mismo.

DECLARACIONES

- I. DECLARA EL ARRENDATARIO POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE QUE:
 - I.1. Cuenta con poderes y facultades legales suficientes para celebrar el presente instrumento legal, según se desprende de la escritura pública No. 45,334, de fecha 9 de junio de 2021, otorgada ante la fe de la Lic. Ana de Jesús Jiménez Montañez, Titular de la Notaría Pública Número 146 de la Ciudad de México, cuyo segundo testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en fecha 16 de agosto de 2021, bajo el folio mercantil Número 80259-1, facultades que no le han sido modificadas, restringidas o revocadas a la fecha de firma de este Convenio Modificatorio.
 - I.2. Ratifica las declaraciones identificadas con los incisos a) y b) contenidas en el Contrato que se indica en el Antecedente Uno precedente.
 - I.3. Cuenta con el Dictamen de Justipreciación de Rentas del inmueble emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) con el Número Genérico EA-10537-E-VSA-2, Secuencial 7324 de fecha 15 de noviembre de 2018, al no necesitar su actualización según lo dispuesto en el artículo 6 del "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por tipos de inmuebles a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de diciembre de 2025, ya que en este Convenio Modificatorio se pacta un importe de renta por metro cuadrado igual al importe considerado en el contrato inmediato anterior de \$133.74 (Ciento treinta y tres pesos 74/100).





-3-

II. DECLARA EL ARRENDADOR POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE QUE:

II.1. Ratifica todas y cada una de las Declaraciones contenidas en el "Contrato" que se indican en los Antecedentes.

III. DECLARAN LAS PARTES QUE:

III.1. Reconocen como ciertos los Antecedentes y Declaraciones contenidos en el presente Convenio Modificadorio y están conformes en celebrarlo.

III.2. Cuentan con la personalidad y facultades suficientes para celebrar el presente Convenio Modificadorio, tal y como ha quedado acreditado en el Contrato y en este Convenio Modificadorio.

III.3. No existe impedimento legal alguno para que el Arrendador continúe arrendando el Inmueble al Arrendatario, como se desprende de la voluntad y consentimiento expresados por las PARTES en términos de los Antecedentes números once y doce de este Convenio Modificadorio al Contrato.

III.4. Previamente a la suscripción de este Convenio Modificadorio al Contrato han revisado y obtenido todas y cada una de las autorizaciones para la celebración del mismo y cuentan con las facultades y capacidad legal suficientes para tales efectos, mismas que no les han sido modificadas, restringidas o revocadas en forma alguna a la fecha de celebración del presente instrumento. Asimismo, reconocen mutuamente su personalidad jurídica en este Convenio Modificadorio al Contrato y admiten como propias, en lo que les corresponda, todos y cada uno de los Antecedentes y Declaraciones anteriores, por lo que están de acuerdo en obligarse en los términos y condiciones que se estipulan en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO MODIFICATORIO: Conforme a lo previsto por los artículos 63, fracción II de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; y 50 de la Ley General de Bienes Nacionales; el artículo 10 de la Ley Federal de Austeridad Republicana y a la fracción II del numeral 7 de los "Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal; el numeral 182 del "ACUERDO por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales"; y las documentales que se citan en los Antecedentes diez, once, doce y trece precedentes, las Partes convienen en modificar la Cláusula "DÉCIMA PRIMERA VIGENCIA DEL CONTRATO" del Contrato, para que durante la vigencia de este Convenio Modificadorio se lea de la siguiente manera:

DÉCIMA PRIMERA. - VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente instrumento será a partir del día 1º de enero de 2026 y hasta el día 31 de diciembre de 2026.

El Arrendatario podrá darlo por terminado de manera anticipada, con la única responsabilidad de notificarlo al Arrendador por escrito con 30 (treinta) días naturales de anticipación.

En caso de que al término de la vigencia del Contrato las Partes convengan la continuidad de la ocupación del Inmueble, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en el "ACUERDO por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales", así como en las demás disposiciones que resulten aplicables.



-4-

- SEGUNDA.- **NO NOVACIÓN:** Las PARTES reconocen y aceptan que, independientemente de las actualizaciones contenidas en este Convenio Modificatorio, las cláusulas establecidas en el Contrato subsistirán con todo su valor y fuerza legal. Las PARTES manifiestan que este instrumento no implica novación del Contrato, ya que no es su intención novarlo sino modificarlo en los términos aquí pactados.
- TERCERA.- **DENOMINACIÓN DE LAS CLÁUSULAS:** Las PARTES están de acuerdo en que las denominaciones utilizadas en las cláusulas del presente instrumento son únicamente para efectos de referencia, por lo que no limitan de manera alguna el contenido y alcance de las mismas, debiendo en todos los casos estar a lo pactado por las PARTES en dichas cláusulas.
- CUARTA.- **DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES:** Las PARTES convienen que todo lo no expresamente previsto en el presente Convenio Modificatorio al Contrato se regirá por las disposiciones contenidas en el Contrato, la Ley General de Bienes Nacionales, el Código Civil Federal, el Código Federal de Procedimientos Civiles y en las demás disposiciones jurídicas aplicables.
- QUINTA. - **JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN:** Para la interpretación y cumplimiento del presente Convenio Modificatorio al Contrato, las PARTES se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de Mérida, Yucatán, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Leído que fue por las PARTES el presente Convenio Modificatorio al Contrato y debidamente enteradas de su contenido y alcance legal, lo firman en tres ejemplares en la Ciudad de Mérida, Yucatán, el día 31 de diciembre del año 2025.

LILIANA LÓPEZ MARTÍNEZ

EL ARRENDADOR

IVETTE PONCE MERCADO

EL ARRENDATARIO

LIC. CLAUDIA PÉREZ BENÍTEZ
GERENTE EJECUTIVO DE LA OFICINA DE PROMOCIÓN QUINTANA ROO-YUCATÁN





Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público

BANOBRAS
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.A. DE C.V.



Anexo "I"

Copia del oficio número OPQRY/223000/234/2025 de fecha 15 de septiembre del año 2025 girado por el Arrendatario al Arrendador, haciéndole manifiesta su intención de continuar rentando los locales identificados con los números 1 y 2, así como el área de bodega ubicados en la planta baja de la plaza comercial en la que se encuentra el Inmueble, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026.

Forman parte integrante del presente Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento los dos anexos que en el mismo se indican y que celebran por una parte el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (Banobras) representado por la Lic. Claudia Pérez Benítez, Apoderada de Banobras, en lo sucesivo el Arrendatario y por la otra las C. Liliana López Martínez e Ivette Ponce Mercado, en adelante, el Arrendador, conjuntamente con el Arrendatario en lo sucesivo las Partes, el día 31 de diciembre del año 2025.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Javier Barros Sierra 515, Lomas de Santa Fe, Álvaro Obregón, 01219, CDMX. Tel: (55) 5270 1200 www.gob.mx/banobras



Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público

BANOBRAS
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C.



Anexo "2"

Copia del comunicado de fecha 1º de octubre de 2025 por el que el Arrendador manifestó por escrito su consentimiento para que el Arrendatario mantenga la ocupación de los locales y bodega del Inmueble, así como su disposición para que las rentas y cuotas de mantenimiento no sufran incremento alguno y queden las mismas cantidades que en el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Forman parte integrante del presente Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento los dos anexos que en el mismo se indican y que celebran por una parte el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (Banobras) representado por la Lic. Claudia Pérez Benítez, Apoderada de Banobras, en lo sucesivo el Arrendatario y por la otra las C. Liliana López Martínez e Ivette Ponce Mercado, en adelante, el Arrendador, conjuntamente con el Arrendatario en lo sucesivo las Partes, el día 31 de diciembre del año 2025.



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**

Av. Javier Barros Sierra 515, Lomas de Santa Fe, Álvaro Obregón, 01219, CDMX. Tel: (55) 5270 1200 www.gob.mx/banobras

CIUDAD DE MEXICO A 1 DE OCTUBRE DE 2025

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.N.C.
Unidad Adjunta de Financiamiento y Asistencia Técnica a Gobiernos
Dirección de Financiamiento Centro y Sur
Oficina de Promoción Quintana Roo Yucatán

Numero de Oficio: OPQRY/223000/234/2025

Lic. Claudia Pérez Benítez

Gerente Ejecutivo

Oficina de Promoción de Quintana Roo Yucatán

Estimada Licenciada



En contestación a su oficio arriba mencionado, con fecha 15 de septiembre de 2025 por este conducto hacemos de su conocimiento que por nuestra parte NO existe ninguna objeción para continuar arrendando al BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.N.C., Delegación Quintana Roo Yucatán los locales identificados con los números 1 y 2, así como el área de bodega ubicada en la planta baja de la plaza Corporativo La Palma, ubicado en calle 39 número 265 entre las calles 36 y 38 del fraccionamiento Francisco de Montejo quinta Etapa en Mérida Yucatán, de la cual ambos locales forman parte, mismos que tienen una superficie total de 158.15 M2 del edificio denominado Corporativo La Palma, lo anterior a fin de celebrar por el ejercicio comprendido del 1 de enero de 2026 al 31 de diciembre de 2026 el convenio respectivo.

Seguimos en la mejor disposición de apoyarlos en que las rentas y cuotas de mantenimiento por el periodo antes mencionado **NO conlleven incremento alguno respecto al monto que se paga actualmente** y queden las mismas cantidades que en el periodo del 1 de enero del 2025 al 31 de diciembre de 2025. Quedamos a sus órdenes para cualquier duda y/o aclaración al respecto.

Sin otro particular, les envío un cordial saludo

Atentamente

LILIANA LÓPEZ MARTÍNEZ

IVETTE PONCE MERCADO



Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público

BANOBRAS
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C.



ACUSE

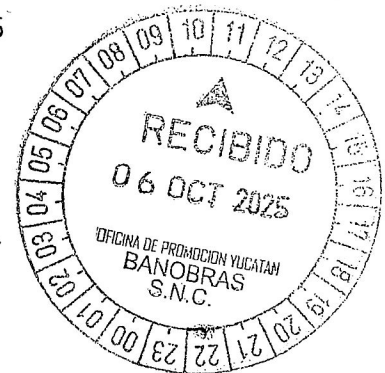
Unidad de Financiamiento y Asistencia Técnica a Gobiernos
Oficina de Promoción Quinta Roo -Yucatán
Ciudad de Mérida, Yucatán a 15 de septiembre de 2025

Numero de oficio OPQRY/223000/234/2025

CC. LILIANA PONCE MARTINEZ E
IVETTE PONCE MERCADO

En su carácter de Propietarias y arrendadoras de locales 1.2. 5 y 6
Ubicados en la Plaza Comercial denominada la Palmas
Ubicada en la Calle 39 No. Ext. 265 Int
entre calles 36 y 38, Fraccionamiento Francisco de Montejo
5ª Etapa Mérida Yucatán C.P. 97203
"El Arrendador"

Presentes.



Me refiero al Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de junio de 2011 y su Convenio Modificatorio de fecha 31 de diciembre de 2023, respectivamente, relativo al Inmueble ubicado en la calle 39 número 265 entre calles 36 y 38, locales 1, 2, 5 y 6 del Fraccionamiento Francisco de Montejo 5ª Etapa, C.P. 97203 que ocupa actualmente la Oficina de Promoción Quintana Roo-Yucatán del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos Sociedad Nacional de Crédito; Institución de Banca de Desarrollo (BANOBRAS).

Sobre el particular, se hace de su conocimiento que mi representada, manifiesta su intención de continuar con el arrendamiento a que se refiere el contrato en comento, durante el año 2026. Lo anterior respecto de los locales identificados con los números 1 y 2, así como el área de bodega ubicada en la planta baja de dicha plaza, la cual forma parte de ambos locales, mismos que tienen una superficie total de 158.15 M2, conforme a la siguiente tabla y croquis del inmueble que se adjunta al presente.

Página 1 de 3



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Javier Barros Sierra 515, Lomas de Santa Fe, Álvaro Obregón, 01219, CDMX. Tel: (55) 5270 1200 www.gob.mx/banobras



Cuadro de Áreas de los Locales y Bodega ubicado en la Plaza Las Palmas

Concepto	Área
Local 1	103.64 M2
Local 2	51.50 M2
Bodega en planta baja	03.01 M2
Total, de Área	158.15 M2

De igual manera, le informo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley Federal de Austeridad Republicana publicada en el Diario Oficial el 19 de noviembre de 2019 y cuya última reforma se publicó el 16 de abril de 2025 en la Fracción II del numeral 7 de los "Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de septiembre de 2020, los gastos por concepto de arrendamiento, entre otros, no podrán exceder los montos erogados en el ejercicio presupuestal inmediato anterior.

Así, a mayor abundamiento, se transcribe lo establecido en la Fracción II del numeral 7 de los "Lineamientos en materia de Austeridad Republicana de la Administración Pública Federal":

*"Los gastos operativos que integran los capítulos de materiales y suministros y servicios generales, de acuerdo con el Clasificador por Objeto del Gasto para la Administración Pública Federal, **se limitarán a los mínimos indispensables**, sin afectar las metas institucionales. En el caso de las partidas específicas relacionadas con los conceptos de telefonía, telefonía celular, servicios de comunicación e internet, fotocopiado, combustibles, **arrendamientos**, energía eléctrica, viáticos, alimentación, remodelación de oficinas, papelería y útiles de oficina, consumibles del equipo de cómputo, pasajes, congresos, convenciones, exposiciones y seminarios, **los montos erogados no podrán exceder los montos ejercidos en el presupuesto inmediato anterior**, ..., lo anterior con excepción de las autorizaciones presupuestarias que otorgue la Secretaría de Hacienda, por conducto de la Subsecretaría de Egresos".*





Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público

BANBRAS
Banco Nacional de Abonos y Servicios Públicos S.N.C.



Por lo cual, se solicita atentamente y en cumplimiento del mandato de ley, que el monto de arrendamiento para el ejercicio 2026, de los locales 1 y 2, así como la bodega no conlleve incremento alguno respecto al monto que se paga actualmente, por lo que quedo en espera de su respuesta y no objeción para continuar el arrendamiento, a fin de que se celebre el convenio respectivo.

Sin otro asunto que tratar, les envío un cordial saludo.

Atentamente

Lic. Claudia Pérez Benítez.
Gerente Ejecutivo
Oficina de Promoción Quintana Roo Yucatán

C.c.p. Expediente del Contrato de Arrendamiento

Página 3 de 3



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Javier Barros Sierra 515, Lomas de Santa Fe, Álvaro Obregón, 01219, CDMX. Tel: (55) 5270 1200 www.gob.mx/banobras