



Dirección General Adjunta de Financiamiento y
Asistencia Técnica a Gobiernos

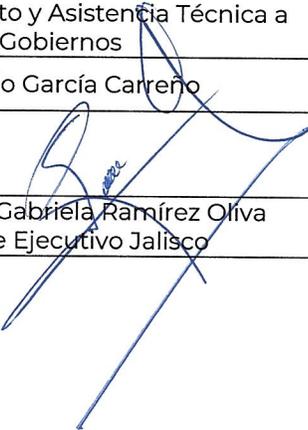
Ciudad de México, a 25 de enero de 2023

LEYENDA DE CLASIFICACIÓN DE INFORMACIÓN - VERSION PÚBLICA
CONVENIO MODIFICATORIO No. OPJAL/001/2023 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,
CELEBRADO EL 30 DE DICIEMBRE DEL 2022

OFICINA DE PROMOCIÓN JALISCO

Tipo de información que se clasifica: Confidencial
Tipo de clasificación de la información confidencial: Parcial/versión pública
Contenido del documento: 5 páginas
Páginas en donde obra información clasificada: Todas
Información clasificada: Nombre, rúbrica y firma de particulares

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	
Motivos de la clasificación de la información confidencial	Fundamentación
<p>El documento contiene información de carácter confidencial relativa a nombre, rúbrica y firma de particulares</p> <p>Prueba de daño: Revelar la información de carácter confidencial relativa a datos personales, contenidos en el contrato, puede comprometer el derecho subjetivo a la identidad, es decir, hace que una persona física sea identificada, toda vez que se constituye como un atributo de la personalidad y, por tanto, un medio de individualización de sujeto respecto de los otros sujetos, asimismo, en atención al derecho de autodeterminación informativa únicamente el titular de los datos o su representante puede disponer o tener acceso a éstos, es decir, los datos personales no pueden ser objeto de publicidad si no se cuenta con la autorización o consentimiento del titular de los datos personales.</p>	<p>Información confidencial contenida: nombre, rúbrica y firma de particulares</p> <p>Fundamento: Artículos 116 de la <i>Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública</i>, y 113 fracciones I y III de la <i>Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública</i>; en correlación con el lineamiento trigésimo octavo, fracciones I y II de los <i>Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas</i>, publicados en el D.O.F. el 15 de abril de 2016 y reformados el 29 de julio de 2016.</p>

Nombre del área que clasifica	Dirección General Adjunta de Financiamiento y Asistencia Técnica a Gobiernos	Fecha y número de acta de la Sesión del Comité de Transparencia donde se aprobó la versión pública
Nombre del titular del área	Antonio García Carreño	
Nombre y firma de quien clasifica		2ª Sesión Extraordinaria 2023 25 de enero del 2023
	María Luisa Gabriela Ramírez Oliva Gerente Ejecutivo Jalisco	



Convenio Modificatorio N° OPJAL/001/2023

Convenio Modificatorio 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. Ma Luisa Gabriela Ramírez Oliva**, Apoderado General de **Banobras**, en lo sucesivo el **Arrendatario** y por la otra el [REDACTED] 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 14 de enero del año 2010, las **PARTES** celebraron Contrato de Arrendamiento (**Contrato**) de la Superficie Rentable de 246.43 m² y 7 Cajones de Estacionamiento que se ubican en la en la calle Alberta, número 2288, segundo piso, colonia Colomos Providencia, código postal 44660, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, éste en lo sucesivo el **Inmueble**, al tenor de las Declaraciones y Cláusulas que en dicho Contrato quedaron establecidas con vigencia de un año, cuya copia simple se agrega a este instrumento legal como **Anexo N° 1**.
2. Con fecha 11 de enero de 2011, con efecto al 1 de enero de 2011, las **"PARTES"** celebraron el Contrato de Continuidad de Arrendamiento al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Contrato de Continuidad quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011.
3. Con fecha 1 de enero de 2012, las **"PARTES"** celebraron el Acuerdo de Renovación de Contrato de Arrendamiento al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012.
4. Con fecha 2 de enero de 2013, las **"PARTES"** celebraron el Acuerdo de Renovación de Contrato de Arrendamiento al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Acuerdo quedaron establecidas con vigencia de un año del 2 de enero al 31 de diciembre de 2013.
5. Con fecha 31 de diciembre de 2013, las **"PARTES"** celebraron el Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento BNO/JAL/01/2010/A **"contrato"**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Convenio quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014.
6. Con fecha 31 de diciembre de 2014, las **"PARTES"** celebraron el Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento BNO/JAL/01/2010/A **"contrato"**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Convenio quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.
7. Con fecha 31 de diciembre de 2015, las **"PARTES"** celebraron el Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento BNO/JAL/01/2010/A **"contrato"**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Convenio quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.
8. Con fecha 30 de diciembre de 2016, las **"PARTES"** celebraron el Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento BNO/JAL/01/2010/A **"contrato"**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Convenio quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.
9. Con fecha 29 de diciembre de 2017, las **"PARTES"** celebraron el Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento BNO/JAL/01/2010/A **"contrato"**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Convenio quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.





Convenio Modificatorio N° OPJAL/001/2023

10. Con fecha 31 de diciembre de 2018, las **"PARTES"** celebraron el Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento BNO/JAL/01/2010/A **"contrato"**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Convenio quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.
11. Con fecha 31 de diciembre de 2019, las **"PARTES"** celebraron el Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento BNO/JAL/01/2010/A **"contrato"**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Convenio quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.
12. Con fecha 7 de enero de 2021, con efectos a partir del 1 de enero de 2021 las **"PARTES"** celebraron el Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento BNO/JAL/01/2010/A **"contrato"**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Convenio quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.
13. Con fecha 31 de diciembre de 2021, con efectos a partir del 1 de enero de 2022 las **"PARTES"** celebraron el Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento BNO/JAL/01/2010/A **"contrato"**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho Convenio quedaron establecidas con vigencia de un año del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.
14. Con fecha 19 de octubre del año 2022, el **(Banobras) Arrendatario** giró oficio número OPJAL/214000/0458/2022 al **Arrendador**, cuya copia simple se agrega a este instrumento legal como **Anexo N° 2** solicitándole mantener el mismo importe de renta más IVA, menos retenciones del ejercicio 2022 para el ejercicio 2023 conforme a lo dispuesto en 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" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de septiembre de 2020.
15. Con fecha 25 de octubre del año 2022, el **Arrendador**, en respuesta al oficio que se indica en el antecedente catorce, manifestó por escrito su consentimiento para continuar arrendando solicitado un aumento al importe de renta mensual del ejercicio 2022 para el ejercicio 2023, cuya copia simple del escrito citado se agrega a este instrumento legal como **Anexo N° 3** para que forme parte integrante del mismo.
16. Con fecha 14 de noviembre del año 2022, el **(Banobras) Arrendatario** giró oficio número OPJAL/214000/0483/2022 al **Arrendador**, cuya copia simple se agrega a este instrumento legal como **Anexo N° 4** informándole el resultado de la Justipreciación ante el INDAABIN con número genérico EEA-4523-2-D-ZNA-E-A secuencial del INDAABIN 10539, para el aumento en la renta por el monto máximo a pagar para el 2023. De conformidad a lo que nos marca la Ley Federal de Austeridad Republicana y sus Lineamientos.
17. Con fecha 16 de noviembre del año 2022, el **Arrendador**, en respuesta al oficio que se indica en el antecedente dieciséis, manifestó por escrito su aceptación del monto máximo a pagar de renta para el 2023 de acuerdo al resultado de la justipreciación del INDAABIN con número genérico EEA-4523-2-D-ZNA-E-A secuencial del INDAABIN 10539 cuya copia simple del escrito citado se agrega a este instrumento legal como **Anexo N° 5** para que forme parte integrante del mismo.

DECLARACIONES

I. DECLARA EL ARRENDATARIO POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE QUE:

I.1 Cuenta con las facultades legales suficientes para obligar a su representada en la celebración del presente instrumento legal, según se desprende del Poder para Actos de Administración que se contiene en la Escritura número 59,876 de fecha 14 de noviembre de 2005, pasada ante la fe del Notario Público Número 110 del Distrito



Convenio Modificatorio N° OPJAL/001/2023

Federal, Licenciado Javier Ceballos Lujambio, inscrito bajo el Folio Mercantil 80,259, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, facultades que no le han sido limitadas ni revocadas de forma alguna a la fecha de formalización de este **Convenio Modificatorio**.

I.2. Ratifica las Declaraciones número II.1, II.2 y II.5 contenidas en el **Contrato** que se indica en el Antecedente Uno precedente.

I.3 Mediante correo electrónico de fecha 11 de noviembre de 2022 suscrito por el Gerente de Servicios Generales, manifestó que cuenta con el Dictamen de Justipreciación de Rentas del Inmueble emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) con número genérico EEA-4523-2-D-ZNA-E-A, secuencial del INDAABIN 10539, de fecha 9 de noviembre de 2022, por medio del cual se informa el monto máximo por concepto de pago de arrendamiento para el ejercicio 2023.

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 indica en los Antecedentes.

III. DECLARAN LAS PARTES QUE:

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

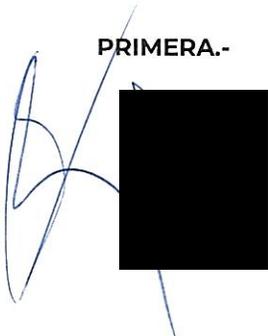
III.2. Cuentan con la personalidad y facultades suficientes para celebrar el presente **Convenio Modificatorio**, tal y como ha quedado acreditado en el **Contrato** y en este **Convenio Modificatorio**.

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 con números catorce y quince de este **Convenio Modificatorio** al **Contrato**.

III.4. Previamente a la suscripción de este **Convenio Modificatorio** 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 Modificatorio** 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 dieciséis y diecisiete precedentes, las **Partes** convienen en modificar las Cláusulas "SEPTIMA.-IMPORTE DE LA RENTA", "OCTAVA.- FORMA DE PAGO", "NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS", y la "DÉCIMA.-VIGENCIA DEL CONTRATO" para que durante la vigencia de este **Convenio Modificatorio** se lean de la siguiente manera:



Convenio Modificatorio N° OPJAL/001/2023

SEPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA: Conforme a lo dispuesto en 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" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de septiembre de 2020, el **Arrendatario** conviene en pagar al **Arrendador** un Costo por Metro Cuadrado de Superficie Rentable de \$295.6499 (Doscientos noventa y cinco pesos 6499/100 M.N.) y un Importe de Renta Mensual por la cantidad de \$72,857.00. (Setenta y dos mil ochocientos cincuenta y siete pesos 00/100 M.N.) más IVA menos retención.

Las **Partes** convienen que en ningún caso el período para revisar y, en su caso, incrementar el Importe de la Renta podrá ser inferior a un año.

OCTAVA. FORMA DE PAGO: La Renta se pagará a mes vencido los primeros diez días naturales: conforme al siguiente procedimiento: el "**Arrendador**" presentará en el domicilio del "**Arrendatario**", sito en la Calle Alberta No. 2288 2do. Piso, Fraccionamiento Colomos de Guadalajara, Jalisco, la factura que deberá contener los requisitos fiscales que la ley estipula.

NOVENA. PAGO DE SERVICIOS: Será por cuenta del "Arrendatario" El pago de las cuotas de mantenimiento y gastos de operaciones que fije la administración del edificio de acuerdo a los gastos de operación normal para este tipo de edificios, las cuales **No podrán exceder del 10% del monto de la renta.**

Por lo anterior el importe máximo a pagar mensual de las cuotas para la conservación y mantenimiento de las áreas de uso común es de \$7,285.70 (Siete mil doscientos ochenta y cinco pesos 70/100 M.N.) más IVA. Esta cuota mensual será pagada a la "Asociación de Condóminos Torre del Bosque, A.C." administrador del bien inmueble.

Será por cuenta de "**El Arrendatario**" el pago de los gastos que se originen por concepto de energía eléctrica y consumo de agua de la superficie arrendada. En virtud de que estos servicios han sido contratados para todo el inmueble por parte de la "Asociación de Condóminos Torre del Bosque, A.C.", administrador del edificio, por tal motivo estos servicios deberán de ser pagados a dicha Asociación de manera mensual.

DÉCIMA. - VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente instrumento será a partir del día 1 de enero de 2023 y hasta el día 31 de diciembre de 2023.

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 el 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 le resulten aplicables.





Convenio Modificatorio N° OPJAL/001/2023

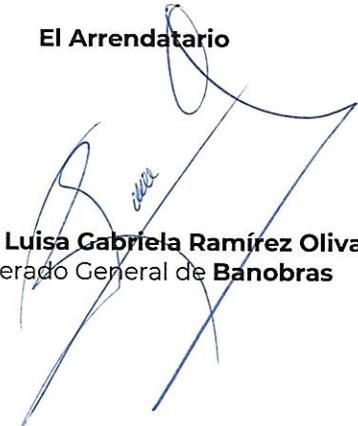
- SEGUNDA. - NO NOVACIÓN:** Las **Partes** reconocen y aceptan que, independientemente de las actualizaciones contenidas en este **Convenio Modificatorio**, las cláusulas establecidas en el **Contrato** subsistirán con todo su valor y fuerza legal. Las **Partes** manifiestan que este instrumento no implica 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 Guadalajara, Estado de Jalisco, 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 Guadalajara, Estado de Jalisco, el día 30 de diciembre del año 2022.

El Arrendador



El Arrendatario



Lic. Ma. Luisa Gabriela Ramírez Oliva
Apoderado General de **Banobras**

Estas firmas corresponden al **Convenio Modificatorio** al Contrato de Arrendamiento (**Contrato**) 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. Ma Luisa Gabriela Ramírez Oliva**, Apoderado General de **Banobras**, en lo sucesivo el **Arrendatario** y por la otra la , en adelante, el **Arrendador**, conjuntamente con el **Arrendatario** en lo sucesivo las **Partes**, el día 30 de diciembre del año 2022.