



**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 el Lic. Omar Magaña Ceballos, Gerente Ejecutivo de la Oficina de Promoción Quintana Roo-Yucatán de **Banobras** en lo sucesivo el "**Arrendatario**" y por la otra **Liliana López Martínez e Ivette Ponce Mercado**, en adelante, el "**Arrendador**", conjuntamente con el "**Arrendatario**" en lo sucesivo las "**PARTES**", al tenor de los sucesivos 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 de Arrendamiento "**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 de Arrendamiento "**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 de Arrendamiento "**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 de Arrendamiento "**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 de Arrendamiento "**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 de Arrendamiento "**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 de Arrendamiento "**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 de Arrendamiento "**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 de Arrendamiento "**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.
11. Con fecha 31 de diciembre de 2022, las "**PARTES**" celebraron el Acuerdo de Renovación del Contrato de Arrendamiento "**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 20 de octubre del año 2023, el **Arrendatario** giró oficio número OPQRY/223000/0276/2023 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 rentar únicamente 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 2024, indicándose igualmente en lo que corresponde a los locales identificados con los números 5 y 6 ya no se renovaría su arrendamiento y que dichos locales les sería entregados en la fecha en la que fenece el contrato vigente, para lo cual en esta misma fecha se suscribió la respectiva Acta de Entrega-Recepción y, consecuentemente, la de suscribir el respectivo **Convenio Modificatorio** al "**Contrato**".
13. Con fecha 24 de octubre de 2023, 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 2023. Igualmente manifestaron su aceptación y conformidad de no continuar con el arrendamiento de los locales 5 y 6. 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 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 109,235 de fecha 28 de noviembre de 2019, pasada ante la fe del Notario Público Número 110 de la Ciudad de México, Licenciado Javier Ceballos Lujambio, inscrito bajo el Folio Mercantil 80,259-1, 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 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 zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de octubre de 2023, 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).

### 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 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 números once y doce 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 Presupuestos 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 "**PRIMERA LOCALIZACIÓN**", "**SÉPTIMA IMPORTE DE LA RENTA**" y "**DÉCIMA PRIMERA VIGENCIA DEL CONTRATO**" del **Contrato**, para que durante la vigencia de este **Convenio Modificatorio** se lea de la siguiente manera:

**PRIMERA. - LOCALIZACIÓN:** El "**ARRENDADOR**" conviene en arrendar a el "**ARRENDATARIO**" los locales marcados con los números 1 y 2 y la bodega de servicio de la planta baja ubicados en el predio número 265 de la Calle 39 del Fraccionamiento Francisco de Montejo Quinta Etapa de la Colonia Xcumpich de Mérida, Yucatán, con una superficie de 158.15 metros cuadrados y 4 (cuatro) cajones de estacionamiento, en lo sucesivo el "**INMUEBLE**".

**SÉPTIMA. - 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 \$133.74 (Ciento treinta y tres pesos 74/100 M.N.) y un Importe de Renta Mensual por la cantidad de \$21,150.98 (Veintiún mil ciento cincuenta pesos 98/100 M.N.) más IVA.

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.

**DÉCIMA PRIMERA. - VIGENCIA DEL CONTRATO:** La vigencia del presente instrumento será a partir del día 1º de enero de 2024 y hasta el día 31 de diciembre de 2024.

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.

- SEGUNDA.- NO NOVACIÓN:** Las **PARTES** reconocen y aceptan que, independientemente de las actualizaciones contenidas en este **Convenio Modificador**, 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 Modificador** 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 Modificador** 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

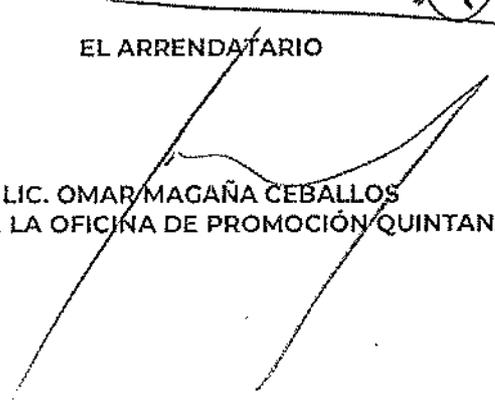
Leído que fue por las **PARTES** el presente **Convenio Modificador** al **Contrato** y debidamente enteradas de su contenido y alcance legal, lo firman en tres ejemplares en la Ciudad de Mérida, Yucatán, el día 31 de diciembre del año 2023.

  
LILIANA LÓPEZ MARTÍNEZ

EL ARRENDADOR

  
IVETTE PONCE MERCADO

EL ARRENDATARIO

  
LIC. OMAR MAGAÑA CEBALLOS  
GERENTE EJECUTIVO DE LA OFICINA DE PROMOCIÓN QUINTANA ROO-YUCATÁN





**Titular de la Oficina de Financiamiento y Asistencia Técnica a Gobiernos**  
**Dirección de Financiamiento Zona Centro-Sureste**  
**Oficina de Promoción Quintana Roo - Yucatán**  
Mérida, Yucatán, a 20 de octubre de 2023.  
**Numero de oficio OPQRY/223000/0276/2023**

**SEÑORAS**

**LILIANA PONCE MARTINEZ**

**IVETTE PONCE MERCADO**

Propietarias de la Plaza Comercial denominada Las Palmas  
Ubicada en la Calle 39 No. Ext. 265 Int. 1, 2, 5 y 6  
entre calles 36 y 38, Fraccionamiento Francisco de Montejo  
5ª. Etapa Mérida Yucatán C.P. 97203.

"El Arrendador

**Presente.**

Me refiero al Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de junio de 2011 y su Convenio Modificatorio de fecha 31 de diciembre de 2022, respectivamente, relativo a la ocupación del 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 en Mérida Yucatán, en el que se encuentra operando actualmente la Oficina de Promoción de BANOBRAS Quintana Roo – Yucatán, en su sede Mérida.

Sobre el particular, a través de este comunicado hago de su conocimiento que mi representada, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito; Institución de Banca de Desarrollo (BANOBRAS), manifiesta su intención de rentar únicamente 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 de 103.64 M<sup>2</sup>, 51.50 M<sup>2</sup> y 3.01 M<sup>2</sup>, respectivamente; y suman una superficie total de **158.15 M<sup>2</sup>**, conforme a la siguiente tabla y croquis del inmueble que se mencionan y adjunta al presente.

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

Concepto	Área
Local 1	103.64 M <sup>2</sup>
Local 2	51.50 M <sup>2</sup>
Bodega en planta baja	03.01 M <sup>2</sup>
<b>Total de Área</b>	<b>158.15 M<sup>2</sup></b>



Por otro lado, en lo que corresponde a los locales identificados con los números 5 y 6, le comunico que ya no se renovará su contrato de arrendamiento y dichos locales les serán entregados físicamente a más tardar del 31 de diciembre de 2023, fecha en que fenece el contrato vigente.

De igual manera, le informo que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Federal de Austeridad Republicana y 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 cuales disponen: "*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", por lo cual, se solicita que el monto de arrendamiento para el ejercicio 2024 de los locales 1 y 2, así como la bodega no sufran de incremento respecto al monto que se paga actualmente.*

Por lo anterior, quedo en espera de su pronta respuesta de aceptación y no objeción para arrendar los locales 1 y 2, así como el espacio de la bodega.

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

Atentamente

Lic. Omar Magaña Ceballos  
Gerente Ejecutivo

Oficina de Promoción de Quintana Roo - Yucatán

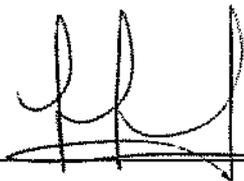
Mérida Yucatán, a 24 de octubre de 2023

**Lic. Omar Magaña Ceballos,**  
Gerente Ejecutivo de la Oficina de  
Promoción Quintana Roo Yucatán  
**Presente**

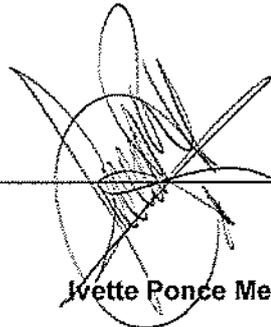
Por este medio manifestamos y hacemos de su conocimiento que por nuestra parte se cumple con la normatividad vigente emitida por los gobiernos estatales, municipales, o delegacionales; según sea el caso, aplicable en materia de uso de suelo, estacionamiento, construcciones, seguridad estructural, protección civil y del medio ambiente lo anterior para que no exista ninguna objeción para continuar arrendando al Banco Nacional de Obras Y Servicios Públicos S.N.C. Oficina de Promoción Yucatán, del Inmueble ubicado en la calle 39 número 265 entre calles 36 y 38, locales 1 y 2, y la bodega del Fraccionamiento Francisco de Montejo 5ª Etapa, C.P. 97203 en Mérida Yucatán, por el período del **1° de enero al 31 de diciembre de 2024**. En el entendido de que el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito; Institución de Banca de Desarrollo (BANOBRAS), detecte alguna inconsistencia podrá dar aviso a las autoridades competentes.

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

Muy Atentamente



**Liliana López Martínez**



**Ivette Ponce Mercado**

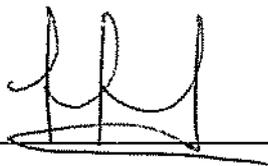
Mérida Yucatán, a 24 de octubre de 2023

**Lic. Omar Magaña Ceballos,**  
Gerente Ejecutivo de la Oficina de  
Promoción Quintana Roo Yucatán  
**P r e s e n t e,**

En respuesta a su oficio con numero de oficio **OPQRY/223000/0276/2023** de fecha 20 de octubre de 2023, en el que su representada **BANOBRAS, S.N.C.**, manifiesta su intención de continuar con el arrendamiento únicamente de los locales identificados con los números 1 y 2, así como su área de bodega, los cuales suman una superficie de 158.15 metros cuadrados, así mismo se nos comunica de la no continuación del arrendamiento de los locales 5 y 6, y por lo tanto de su entrega física. Sobre el particular, le comunicamos nuestro consentimiento en los términos y condiciones para continuar arrendando a **BANOBRAS, S.N.C.** los locales 1 y 2, así como su bodega, **aceptando los criterios de austeridad en la Administración Pública Federal y que el monto del arrendamiento por metro cuadrado sea igual al del presente ejercicio 2023.**

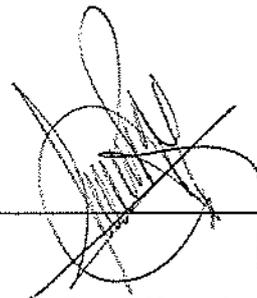
Por otra parte, en lo que corresponde a los locales identificados con los números 5 y 6, le comunicamos nuestra aceptación y conformidad de no continuar con su arrendamiento, para lo cual se deberá proceder a llevar a cabo el proceso de entrega recepción y el levantamiento de su acta correspondiente.

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



Liliana López Martínez

Muy Atentamente,



Ivette Ponce Mercado