



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 el **C. Salvador Tallabás Rubio**, Gerente Ejecutivo de la Oficina de Promoción Hidalgo y Apoderado Legal de **Banobras**, en lo sucesivo el **Arrendatario** y por la otra los **CC. Esteban Juárez Rojas y Reyna Juárez Rojas**, en adelante los **Arrendadores**, conjuntamente con el **Arrendatario** en lo sucesivo las **Partes**, al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas.

ANTECEDENTES

1. Con fecha 29 de julio del año 2011, las **Partes** celebraron un Contrato de Arrendamiento (el "**Contrato**") del inmueble que se ubica en la Av. Benito Juárez, No. 401, Colonia Periodistas, C.P. 42060, Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, México, en lo sucesivo el **Inmueble**, al tenor de las Declaraciones y Cláusulas que en dicho **Contrato** quedaron establecidas con vigencia de un año 6 (seis) meses del 06 de julio de 2011 al 31 de diciembre de 2012, cuya copia simple se agrega a este instrumento legal como **Anexo N° 1**.
2. Con fecha 2 de enero de 2013, las **Partes** celebraron el Acuerdo de Renovación de **Contrato**, al tenor de las declaraciones y cláusulas que en dicho acuerdo quedaron establecidas, con vigencia de un año del 2 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013.
3. Con fecha 1 de enero de 2014, las **Partes** celebraron un Convenio Modificatorio 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.
4. Con fecha 1 de enero de 2015, las **Partes** celebraron un Convenio Modificatorio 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.
5. Con fecha 31 de diciembre de 2015, las **Partes** celebraron un Convenio Modificatorio 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 2016 al 31 de diciembre de 2016.
6. Con fecha 30 de diciembre de 2016, las **Partes** celebraron un Convenio Modificatorio 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 2017 al 31 de diciembre de 2017.
7. Con fecha 29 de diciembre de 2017, las **Partes** celebraron un Convenio Modificatorio 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 2018 al 31 de diciembre de 2018.
8. Con fecha 31 de diciembre de 2018, las **Partes** celebraron un Convenio Modificatorio 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.
9. Con fecha 31 de diciembre de 2019, las **Partes** celebraron un Convenio Modificatorio 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.



10. Con fecha 31 de diciembre de 2020, las **Partes** celebraron un Convenio Modificadorio 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.
11. Con fecha 31 de diciembre de 2021, las **Partes** celebraron un Convenio Modificadorio 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.
12. Con fecha 31 de diciembre de 2022, las **Partes** celebraron un Convenio Modificadorio 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.
13. Con fecha 31 de diciembre de 2023, las **Partes** celebraron un Convenio Modificadorio 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.
14. Con fecha 21 de octubre del año 2024, el **Arrendatario** giró oficio número GEOPHGO/213000/ 422 /2024 a los **Arrendadores**, cuya copia simple se agrega a este instrumento legal como **Anexo N° 2** para que forme parte integrante del mismo, haciéndole manifiesta su intención de asegurar la continuidad de la ocupación del **Inmueble** por el periodo del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 y, consecuentemente, la de suscribir el respectivo **Convenio Modificadorio al Contrato**.
15. Con fecha 30 de octubre del año 2024, los **Arrendadores**, en respuesta al oficio que se indica en el Antecedente 14 anterior, manifestaron por escrito su consentimiento para que el **Arrendatario** mantenga la ocupación del **Inmueble** por el periodo que se indica en el antecedente mencionado y, en términos del 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, informaron que el monto del arrendamiento mensual para 2025 sería de \$58,681.14 más IVA, es decir, el mismo erogado en el ejercicio fiscal 2024. El documento en mención se anexa al presente Convenio como **Anexo N° 3** para formar parte integrante del mismo.
16. Con fecha 13 de noviembre de 2024, los **Arrendadores** presentaron un oficio por medio del cual manifestaron los medios de contacto para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos relacionados con los acuerdos que derivan del **Contrato** y de este Convenio Modificadorio, el cual se anexa al presente como **Anexo N° 4**.

DECLARACIONES

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

- I.1 Modifica el número 2 de sus Declaraciones del instrumento de origen de fecha 29 de julio de 2011, en virtud del nombramiento del **C. Salvador Tallabs Rubio** como **Gerente Ejecutivo** de la Oficina de Promoción Hidalgo, quien cuenta con las facultades legales suficientes para celebrar el presente instrumento jurídico, así como con **poder general** para actos de administración en términos del instrumento público número **144,654** (ciento cuarenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y cuatro), libro 3,033 (tres mil treinta y tres), de fecha 08 de junio de 2022, otorgada ante la fe del Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, Titular de la Notaría Pública número 9 de la Ciudad de México; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.



- I.2 Ratifica los numerales 1) y 3) de las Declaraciones contenidas en el **Contrato** que se indica en el Antecedente II (dos) precedente.
- I.3 Cuenta con el consentimiento de los **Arrendadores** para mantener la ocupación del **Inmueble** por el periodo del 01 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025, aceptando los Criterios de Austeridad de la Administración Pública Federal, conviniendo en arrendar el **Inmueble** por un importe de renta igual al importe establecido en el Convenio Modificatorio del Contrato de Arrendamiento celebrado el 31 de diciembre de 2023.
- I.4 Que de acuerdo con 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 02 de octubre de 2024, el Dictamen de Justipreciación de Rentas del **Inmueble** emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con el número genérico del INDAABIN: EEA-1002660-B-A, secuencial 11506, de fecha 31 de octubre de 2023, no requiere una actualización en virtud de que el importe de renta será igual al importe del establecido en el contrato anterior.

II. DECLARAN LOS ARRENDADORES POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES QUE:

- II.1 Modifica el numeral 2 de sus Declaraciones del instrumento de origen de fecha 29 de julio de 2011, para manifestar el Registro Federal de Contribuyentes de **Esteban Juárez Rojas** con RFC [REDACTED] y de **Reyna Juárez Rojas** con RFC [REDACTED] según consta en las Constancias de Situación Fiscal emitidas por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de fecha 11 de noviembre de 2024 y 12 de agosto de 2024, respectivamente.
- II.2 Modifica el numeral 3 de sus Declaraciones del **Contrato**, en virtud de la **cancelación de la reserva del usufructo vitalicio** a favor de los C.C. [REDACTED] Esteban Juárez Rojas, [REDACTED] Reyna Juárez Rojas, [REDACTED] como copropietarias del bien **Inmueble**, según consta en la escritura número **45** (cuarenta y cinco), libro 1 (uno), de fecha 23 de noviembre de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Iván González Rosano, Titular de la Notaría Pública número 7 y del patrimonio inmobiliario federal, con ejercicio en el distrito judicial de la Ciudad de Tizayuca, Estado de Hidalgo.
- II.3 Modifica el numeral 5 de sus Declaraciones del **Contrato**, en virtud de que se otorgó **poder para actos de administración** por parte de los C.C. [REDACTED] de **Reyna Juárez Rojas y Esteban Juárez Rojas**, mediante escritura **66** (sesenta y seis), libro 2 (dos), de fecha 26 de enero de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Iván González Rosano, Titular de la Notaría Pública número 7 y del patrimonio inmobiliario federal, con ejercicio en el distrito judicial de la Ciudad de Tizayuca, Estado de Hidalgo, y que dichas facultades no le han sido revocadas, ni limitadas de manera alguna.
- II.4 Que su representada es propiedad del **Inmueble** que se ubica en la **Avenida Benito Juárez No. 401, colonia Periodistas, en el Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, Código Postal 42060**, el cual tiene una superficie construida de 923 metros cuadrados (m²) y una superficie de terreno de 364 metros cuadrados (m²), de acuerdo con la boleta predial con número de cuenta [REDACTED] emitida por el Gobierno del Municipio de Pachuca de Soto.
- II.5 Ratifica las Declaraciones identificadas con los números 1) y 4) contenidas en el instrumento que se indica en el Antecedente 1 (uno) precedente.



- II.6 Qué bajo protesta de decir verdad, manifiesta que ninguno de los copropietarios desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público.

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 los **Arrendadores** continúen arrendando el **Inmueble** al **Arrendatario**, como se desprende de la voluntad y consentimiento expresados por las **Partes** en términos de los Antecedentes 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, todas 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 siguiente:

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; 50 de la Ley General de Bienes Nacionales; 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 14 y 15 precedentes, las **Partes** convienen en modificar las Cláusulas "**PRIMERA.- LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE**", "**SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE**", "**CUARTA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE**", "**SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA**", "**DÉCIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO**", "**DECIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA**" y "**DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIOS DE LAS PARTES**" del **Contrato** de fecha 29 de julio de 2011 mencionado en el Antecedente 1 (uno) precedente, para que durante la vigencia de este **Convenio Modificatorio** se lean de la siguiente manera:

PRIMERA.- LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE: Los **Arrendadores** convienen en arrendar al **Arrendatario** el **Inmueble** ubicado en la **Avenida Juárez No. 401, Colonia Periodistas, en la ciudad de Pachuca, Estado de Hidalgo, Código Postal 42060**, con una superficie rentable de 527.65 m² (metros cuadrados) y con 2 (dos) cajones de estacionamiento.

SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: Los **Arrendadores** se obligan a entregar al **Arrendatario** y a mantener el **Inmueble** motivo del arrendamiento en condiciones adecuadas para su utilización, en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones funcionando y en óptimas condiciones.

CUARTA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE: Los **Arrendadores** harán las reparaciones necesarias para conservar el **Inmueble** arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y convienen que cuando se trate



de reparaciones urgentes e indispensables que no lleven a cabo en un plazo de ocho días naturales después de recibido el aviso por escrito del **Arrendatario**, este último quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores sin exceder el 10% (diez por ciento) del importe mensual de la renta pactada.

SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA: Con base en 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", las **Partes** convienen que el importe de la renta mensual para el ejercicio fiscal 2025 se mantenga en **\$58,681.14 (Cincuenta y ocho mil seiscientos ochenta y un pesos 14/100 M.N.) más I.V.A.**, menos retención.

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

DECIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente instrumento será a partir del día 01 de enero de 2025 y hasta el día 31 de diciembre de 2025.

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.

DECIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA: Las **Partes** convienen que el **Arrendatario** podrá dar por terminado el presente **Contrato** de manera anticipada, con la única responsabilidad de notificarlo a los **Arrendadores** por escrito con 30 (treinta) días naturales de anticipación, debiendo pagar la renta pactada en la cláusula Séptima presente, hasta el día que concluya este plazo, fecha en la cual el **Arrendatario** hará entrega del inmueble a los **Arrendadores**.

DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIOS DE LAS PARTES: Para todos los efectos legales indicados en el presente contrato, así como para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos relacionados con los acuerdos que derivan de su formalización, las **Partes** señalan los siguientes medios de contacto:

Los Arrendadores:	Representante: [REDACTED]
	Domicilio: [REDACTED]
	Correo Electrónico: [REDACTED]
	Teléfono(s): [REDACTED]
El Arrendatario:	Domicilio: Avenida Juárez 401, Colonia Periodistas, Pachuca de Soto, Hidalgo, C.P. 42060
	Correo(s) Electrónico(s): Salvador.Tallabs@banobras.gob.mx; MadeJesus.Vizzuett@banobras.gob.mx JesusAlberto.Castillo@banobras.gob.mx
	Teléfono(s): (771) 713 1822; 713 1833; 713 1844

Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra **Parte** con al menos **10 (diez)** días naturales de anticipación a la fecha en que deba surtir efectos la notificación correspondiente, en caso contrario todas las comunicaciones se entenderán válidamente hechas en cualquiera de los medios de contacto que se precisan en la presente cláusula.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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 Pachuca, Estado de Hidalgo, 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 4 (cuatro) ejemplares en el Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, el día 31 de diciembre del año 2024.

Por los Arrendadores


C. ESTEBAN JUÁREZ ROJAS


C. REYNA JUÁREZ ROJAS

Por el Arrendatario
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.N.C.


C. SALVADOR TALLABS RUBIO
GERENTE EJECUTIVO Y APODERADO LEGAL

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 el **C. Salvador Tallabs Rubio**, Gerente Ejecutivo de la Oficina de Promoción Hidalgo y Apoderado Legal de **Banobras**, en lo sucesivo el **Arrendatario**, y por la otra los **CC. Esteban Juárez Rojas y Reyna Juárez Rojas**, en adelante los **Arrendadores**, conjuntamente con el **Arrendatario** en lo sucesivo las **Partes**, el día 31 de diciembre del año 2024.



Anexo "A"

Forman parte integrante del presente **Convenio Modificadorio** al **Contrato** los 4 (cuatro) 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 el **C. Salvador Tallabs Rubio**, Gerente Ejecutivo de la Oficina de Promoción Hidalgo y Apoderado Legal de **Banobras**, en lo sucesivo el **Arrendatario**, y por la otra los **CC. Esteban Juárez Rojas** y **Reyna Juárez Rojas**, en adelante los **Arrendadores**, conjuntamente con el **Arrendatario** en lo sucesivo las **Partes**, el día 31 de diciembre del año 2024.

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte [REDACTED] representada en este acto por el C.P. ESTEBAN JUÁREZ ROJAS, a quien en lo sucesivo se le designará como LA ARRENDADORA, y por la otra parte, EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, representado por EL LIC. EDUARDO HERNÁNDEZ PÉREZ, quien ocupa el cargo de Delegado Estatal, a quien en adelante en este contrato se le designará como EL ARRENDATARIO, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

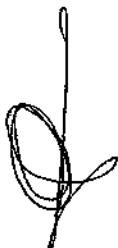
DECLARACIONES

I.- DECLARA LA ARRENDADORA A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE:

1. Que cuenta con capacidad económica, técnica, jurídica y humana suficientes para la celebración de este instrumento.
2. Que tiene el registro federal de contribuyentes número [REDACTED] y que el número de cuenta de la boleta predial es [REDACTED]
3. Que su representada es propietaria del inmueble que se ubica en la Avenida Benito Juárez No. 401, Colonia Periodistas, en la ciudad de Pachuca, Estado de Hidalgo, Código Postal 42060, el cual tiene una superficie construida de 726.5 metros cuadrados (m2).
4. Que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato.
5. Que esta debidamente facultado para representar a La ARRENDADORA según consta en la Escritura Pública Núm. 5,440 de fecha 15 de agosto de 1985, pasada ante la fe del Lic. Heriberto Pfeiffer Cruz, Notario Público No. 5, del Distrito Judicial de Pachuca, Hidalgo, y que dichas facultades no le han sido revocadas, ni limitadas de manera alguna.

II.- DECLARA EL ARRENDATARIO A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE:

1. Que es una Sociedad Nacional de Crédito, creada mediante decreto el 20 de febrero de 1933.
2. Que esta debidamente facultado para representar a EL ARRENDATARIO, según consta en la Escritura Pública Número 71,977 de fecha 15 de junio de 2009, pasada ante la fe del Lic. Javier Ceballos Lujambio, Notario Público Número 110 con ejercicio y residencia en México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, y que dichas facultades no le han sido revocadas en forma alguna.
3. Que conoce perfectamente el inmueble a que se ha hecho referencia en la Declaración 3 de LA ARRENDADORA y que está dispuesto a tomarlo en arrendamiento para utilizarlo como oficinas.



4. Que el presente contrato se celebra con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50 y 146 de la Ley General de Bienes Nacionales; décimo noveno del Decreto que establece las medidas de austeridad y disciplina del gasto de la Administración Pública Federal; y en el numeral 21 de los Lineamientos específicos para la aplicación y seguimiento del Decreto mencionado, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 4 y 29 de diciembre de 2006, respectivamente; así como en atención al Acuerdo que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas federales podrán pactar durante el ejercicio fiscal 2011, en los contratos de arrendamiento de inmuebles que celebren, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 2007 por la Secretaría de la Función Pública.

III.- DECLARAN LAS PARTES:

1. Que previamente a la suscripción de este contrato, han revisado y obtenido todas y cada una de las autorizaciones para celebrar el mismo y cuentan con las autorizaciones de carácter legal y administrativo, 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 de este instrumento.
2. Que es su voluntad celebrar el presente contrato, reconocen mutuamente su personalidad jurídica en este instrumento y admiten como propias, en lo que les corresponda, todas y cada una de las Declaraciones anteriores; y por lo tanto, están de acuerdo en obligarse en los términos y condiciones que se establecen en las siguientes cláusulas:

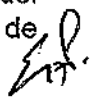
CLÁUSULAS

PRIMERA.- LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE: LA ARRENDADORA conviene en arrendar a EL ARRENDATARIO el inmueble ubicado en la Avenida Juárez No. 401, Colonia Periodistas, en la ciudad de Pachuca, Estado de Hidalgo, Código Postal 42060, con una superficie rentable de 527.65 m² (metros cuadrados) y sin cajones de estacionamiento.

SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: LA ARRENDADORA se obliga a entregar a EL ARRENDATARIO el inmueble motivo del arrendamiento en condiciones adecuadas para su inmediata utilización, en estado de servir para el uso convenido y con las instalaciones, que funcionando y en óptimas condiciones.

TERCERA.- USO DEL INMUEBLE: Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará para oficinas, por lo que LA ARRENDADORA se obliga a no estorbar ni embarazar de manera alguna dicho inmueble, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

LA ARRENDADORA autoriza a EL ARRENDATARIO para permitir a terceros el uso parcial del inmueble a título gratuito u oneroso, sin que LA ARRENDADORA tenga derecho al pago de contraprestación alguna por este concepto.



EL ARRENDATARIO es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones a su cargo que se estipulan en este contrato, de aquellas que le establece la ley y en su caso, por los daños y perjuicios que le ocasionare el uso parcial del inmueble por terceros.

CUARTA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE: LA ARRENDADORA hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado y conviene que cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables que no se lleven a cabo en un plazo de ocho días después de recibido el aviso por escrito de **EL ARRENDATARIO**, éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

LA ARRENDADORA se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra **EL ARRENDATARIO** por los defectos o vicios ocultos del inmueble motivo de este instrumento.

QUINTA.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES: **EL ARRENDATARIO** se compromete a solicitar por escrito a LA ARRENDADORA su aprobación para realizar las mejoras, adaptaciones y/o instalaciones que requiera.

EL ARRENDATARIO será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de LA ARRENDADORA.

SEXTA.- SINIESTROS: **EL ARRENDATARIO** no es responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por el Código Civil Federal.

Para el caso de siniestros no imputables a **EL ARRENDATARIO**, LA ARRENDADORA lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio de **EL ARRENDATARIO** así convenga a sus intereses. Las partes convienen en que si por cualquiera de las circunstancias anteriores no se puede seguir utilizando el inmueble, el contrato quedará rescindido automáticamente.

SÉPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA: Con base en la Justipreciación de Rentas obtenida por el **ARRENDATARIO** del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) con Número 07111905, de fecha 29 de julio de 2011, y de conformidad con lo previsto en el Acuerdo que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas podrán pactar durante el ejercicio 2011, en los contratos de arrendamiento de inmuebles que celebren, **EL ARRENDATARIO** conviene en pagar a LA ARRENDADORA, por concepto de renta mensual y durante la vigencia del presente contrato, la cantidad de \$34,166.50 (Treinta y cuatro mil ciento sesenta y seis pesos 50/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), cuyo monto es inferior al obtenido con la Justipreciación de Rentas y es congruente con lo dispuesto en el Acuerdo que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas podrán pactar durante el ejercicio 2011, documentos públicos y normativa a cuya mención se hace referencia en este mismo párrafo.

OCTAVA.- FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a LA ARRENDADORA el importe de la renta indicado en la Cláusula precedente en mensualidades vencidas y dentro de los quince días naturales siguientes contados a partir de la fecha de vencimiento de la mensualidad respectiva, mediante depósito en la cuenta de cheques que para tal efecto le haga de su conocimiento LA ARRENDADORA.

Si el importe de la renta no se paga dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a LA ARRENDADORA intereses moratorios que se calcularán por cada mes o fracción de mes en que se dé la mora, a la tasa que resulte de sumar 4 (cuatro) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) publicada por el banco de México, durante el tiempo que dure la mora.

NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS: Será por cuenta de EL ARRENDATARIO el pago de los gastos que se originen por conceptos tales como: Consumo de energía eléctrica, instalación y servicios de telefonía fija, consumo de agua, entre otros; no obstante, si LA ARRENDADORA llegare a erogar de su peculio cualquier cantidad por este concepto, EL ARRENDATARIO se obliga a reembolsarle, de inmediato, el importe correspondiente.

DÉCIMA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato será de un año 6 meses, para ambas partes, la cual empezará a correr a partir del día 6 de julio de 2011, hasta el día 31 de diciembre de 2012, si el ARRENDATARIO no desocupare el inmueble en arrendamiento, este contrato no se considerará prorrogado si previamente no ha habido convenio por escrito para ese fin entre las dos partes, no obstante, subsistirá la obligación de pago de rentas hasta que sea devuelto dicho inmueble, en términos de lo pactado en este instrumento.

En el caso de que al término de la vigencia del contrato, ambas partes convengan la continuidad en la ocupación del inmueble objeto del mismo, según corresponda, se sujetarán al monto de la contraprestación y/o el porcentaje que establezca y publique la Secretaría de la Función Pública para el incremento de las rentas en los contratos de arrendamiento que celebren las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, o bien, al que resulte de la Justipreciación de Rentas que EL ARRENDATARIO obtenga del INDABIN.

De no actualizarse el supuesto indicado en el párrafo que antecede, EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a ser preferido para el caso de renta o venta del inmueble arrendado y al derecho de tanto para el caso de venta del mismo inmueble.

DÉCIMA PRIMERA.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO: Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aun en el caso de que EL ARRENDATARIO cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

DÉCIMA SEGUNDA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA: Las partes convienen que podrán dar por terminado el presente contrato de manera anticipada, sin más responsabilidad que notificarlo por escrito a la contraparte con treinta días naturales de anticipación, debiendo pagar la renta,

pactada en la cláusula séptima precedente, hasta el día que concluya este plazo, fecha en la cual **EL ARRENDATARIO** hará entrega del inmueble a **LA ARRENDADORA**.

DÉCIMA TERCERA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará lugar a su rescisión, sin responsabilidad para la parte que sí haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días naturales de anticipación.

DÉCIMA CUARTA.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O POR RESCISIÓN: A la terminación o rescisión de este contrato, **EL ARRENDATARIO** cubrirá únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día en que se verifique la desocupación.

DÉCIMA QUINTA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE: **EL ARRENDATARIO** se obliga a devolver el inmueble a **LA ARRENDADORA** con el deterioro natural causado por el uso.

DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIO DE LAS PARTES: Para todos los efectos legales indicados en el presente contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

LA ARRENDADORA.- [REDACTED]

EL ARRENDATARIO.- Avenida Juárez No. 401, Colonia Periodistas, en la ciudad de Pachuca, Estado de Hidalgo, Código Postal 42060, con números telefónicos: (01771) 71 3 18 22, 71 3 18 33 y 71 3 18 44.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES: Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN: Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales del Distrito Federal, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

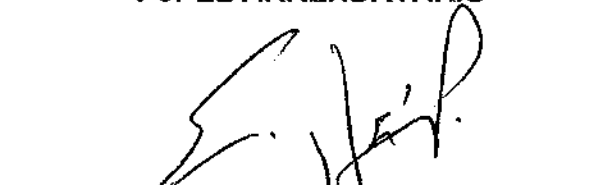
Habiendo leído las partes el presente contrato y debidamente enteradas de su contenido y alcance legal, lo ratifican y firman de conformidad en 4 (cuatro) ejemplares, en la Ciudad de Pachuca, Hidalgo, el día 29 de julio de 2011.

Por LA ARRENDADORA



C.P. Esteban Juárez Rojas

Por EL ARRENDATARIO



Lic. Eduardo Hernández Pérez
Delegado Estatal
del Banco Nacional de Obras y
Servicios Públicos SNC. en el
Estado de Hidalgo

Estas firmas corresponden al contrato de arrendamiento que celebran por una parte, la Sra. Emilia Rojas Ramírez, representada por el C.P. Esteban Juárez Rojas (**LA ARRENDADORA**) y por la otra, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, representado por el Lic. Eduardo Hernández Pérez (**EL ARRENDATARIO**) firmado el 29 de julio de 2011.



*Verbo honorario
original 29/10/24
[Signature]*

INTENCION DE ARRENDAMIENTO 2025

**Unidad de Financiamiento y Asistencia Técnica a Gobiernos
Dirección de Financiamiento Centro-Sur
Oficina de Promoción Hidalgo**

Pachuca de Soto, Hidalgo, a 21 de octubre de 2024
GEOPHGO/213000/ 422 /2024

**LIC. REYNA JUÁREZ ROJAS y LIC. ESTEBAN JUÁREZ ROJAS
Apoderados Legales y Propietarios del inmueble arrendado
ubicado en Av. Juárez 401, Colonia Periodistas, Pachuca de Soto, Hidalgo
que alberga la Oficina de Promoción Hidalgo-BANOBRAS (OPH o el INMUEBLE)
Presente**

Por este conducto me es grato saludarles y a su vez, informar que con base en la cláusula Décima del Contrato de Arrendamiento de fecha 29 de julio de 2011 y su Convenio Modificatorio celebrado el 31 de diciembre de 2023, la vigencia del mismo concluye el próximo 31 de diciembre de 2024.

En virtud de lo anterior, **solicito de su consentimiento para que esta Institución que represento continúe arrendando el INMUEBLE durante el ejercicio fiscal 2025**, pidiendo de su gentileza a fin de que se considere que, según 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...", por lo cual, se solicita que el monto de arrendamiento para el ejercicio 2024, no sufra de incremento respecto al monto que se paga actualmente.

En virtud de lo anterior, atentamente solicito tenga a bien notificar a esta Institución, a través de la OPH, sobre su consentimiento para continuar arrendando el INMUEBLE durante 2025. Lo anterior, en un **término no mayor a 3 (tres) días hábiles** contados a partir de la recepción del presente oficio, mediante un escrito de respuesta en el que exprese su consentimiento para permitir a BANOBRAS continuar con el arrendamiento del INMUEBLE durante el ejercicio fiscal 2025, aceptando los criterios de austeridad de la Administración Pública Federal y que el monto por concepto de arrendamiento sea igual al del presente ejercicio 2024.



Sin más por el momento, aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo.

Atentamente,

LIC. SALVADOR TALLABS RUBIO
GERENTE EJECUTIVO Y APODERADO LEGAL

C.c.p. **Antonio García Carreño.** - Titular de la Unidad de Financiamiento y Asistencia Técnica a Gobiernos.
Maryteli Castellanos Rueda. - Directora de Recursos Materiales
Alejandro Lobo Carrillo. - Gerente de Servicios Generales.
Archivo / Consecutivo

STR/JACM*jacm

Pachuca de Soto, Hidalgo, a 30 de octubre de 2024

Lic. Salvador Tallabs Rubio
Gerente Ejecutivo y Apoderado Legal de BANOBRAS
Presente

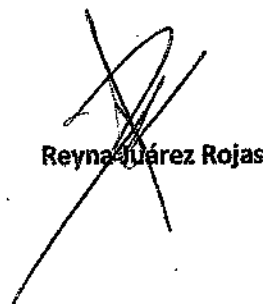
En atención a su oficio GEOPHGO/213000/ 422 /2024 de fecha 21 de octubre de 2024, hago de su conocimiento que el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C., **cuenta con nuestro consentimiento para continuar arrendando, durante el ejercicio fiscal 2025**, el inmueble de nuestra propiedad ubicado en Avenida Juárez 401, Colonia Periodistas, C.P. 42060, Pachuca de Soto, Hidalgo, sede de la Oficina de Promoción Hidalgo que dignamente representa, aceptando los criterios de austeridad de la Administración Pública Federal.

Por lo anterior, y en términos de 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, que señala en particular que "... los montos erogados no podrán exceder los montos ejercidos en el presupuesto inmediato anterior ...", le informo que el **monto del arrendamiento mensual para 2025** sería de **\$58,681.14 más IVA**, es decir, el mismo erogado en el presente ejercicio fiscal.

Sin otro particular, quedamos de Usted muy...

Atentamente


Esteban Juárez Rojas


Reyna Juárez Rojas



Información confidencial contenida: Nombre de persona física y datos personales (domicilio particular, correo electrónico y teléfono).

Fundamento: Artículos 115, primero y cuarto párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Pachuca de Soto, Hidalgo, a 11 de noviembre de 2024

Lic. Salvador Tallabs Rubio
Gerente Ejecutivo y Apoderado Legal de BANOBRAS
Presente

En seguimiento al procedimiento de renovación del Contrato de Arrendamiento del Inmueble de nuestra propiedad ubicado en Avenida Juárez 401, Colonia Periodistas, C.P. 42060, Pachuca de Soto, Hidalgo, que ocupa la Oficina de Promoción Hidalgo del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.

Al respecto, le informo que los medios de contacto actualizados para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos relacionados con los acuerdos que deriven de la formalización del Contrato de Arrendamiento y sus convenios modificatorios, son los siguiente:

- **Representante:** [REDACTED] (se anexa copia de identificación oficial vigente)
- **Domicilio:** [REDACTED] (se anexa copia de comprobante de domicilio)
- **Correo electrónico:** [REDACTED]
- **Teléfono(s):** [REDACTED]

Asimismo, por este conducto hago entrega de la **Constancia de Situación Fiscal** de quienes suscriben, a fin de actualizar la información del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) en el instrumento legal en proceso de renovación.

Sin otro particular, quedamos de Usted muy...

Atentamente


Esteban Juárez Rojas
Apoderado Legal


Reyna Juárez Rojas
Apoderada Legal

