



Convenio Modificadorio N.º OPJAL/001/2025

Convenio Modificadorio 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 **C. Alejandro Martín Villanueva Méndez**, 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 Modificadorio 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.
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 30 de diciembre de 2022, con efectos a partir del 1 de enero de 2023 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 2023.

15. Con fecha 18 de octubre del año 2023, el **(Banobras) Arrendatario** giró oficio número OPJAL/214000/0757/2023 al **Arrendador**, cuya copia simple se agrega a este instrumento legal solicitándole mantener el mismo importe de renta más IVA, menos retenciones del ejercicio 2023 para el ejercicio 2024 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.
16. Con fecha 29 de noviembre del año 2023, el **Arrendador**, en respuesta al oficio que se indica en el antecedente quince anterior, manifestó por escrito su consentimiento para que se mantenga el mismo importe de renta mensual del ejercicio 2023 para el ejercicio 2024.
17. Con fecha 29 de diciembre de 2023, con efectos a partir del 1 de enero de 2024 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 2024.
18. Con fecha 23 de octubre del año 2024, el **(Banobras) Arrendatario** giró oficio número OPJAL/214000/0632/2024 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 2024 para el ejercicio 2025 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.
19. Con fecha 23 de octubre del año 2025, el **Arrendador**, en respuesta al oficio que se indica en el párrafo anterior, solicitó se lleve a cabo de acuerdo a la norma aplicable, la justipreciación ante el INDABIIN para estar en posibilidad de incrementar al importe actual de renta para el ejercicio 2025, documento el cual se adjunta a la presente como **Anexo N.º 3**.
20. Con fecha 31 de diciembre del año 2024, el **(Banobras) Arrendatario** giró oficio número OPJAL/214000/01158/2024 al **Arrendador**, cuya copia simple se agrega a este instrumento legal como **Anexo N.º 4** informándole sobre el resultado de la justipreciación presencial elaborada por el INDABIIN el cual tomando en cuenta el resultado del dictamen el importe máximo mensual de renta será de \$77,956.99 para el ejercicio 2025.
21. Con fecha 2 de enero del año 2025, el **Arrendador**, en respuesta al oficio que se indica en el antecedente, manifestó por escrito su consentimiento para que el importe de renta sea de \$77,956.99 para el ejercicio 2025, cuya copia simple del escrito citado se agrega a este instrumento legal como **Anexo N.º 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 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 26 de diciembre de 2024 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 A-06609-ZNA, secuencial del INDAABIN 01-24-1654, de fecha 19 de diciembre de 2024, por medio del cual se informa el monto máximo por concepto de pago de arrendamiento para el ejercicio 2025.

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:

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 \$77,956.99. (Setenta y Siete mil novecientos cincuenta y seis pesos 99/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado menos las retenciones fiscales que correspondan.



Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público

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



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 \$7,795.69 (Siete mil setecientos noventa y cinco pesos 69/100 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 2025 y hasta el día 31 de diciembre de 2025.

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.



Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público

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



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 2 de enero del año 2025.

El Arrendador

C. Alejandro Martín Villanueva Méndez

El Arrendatario

Lic. Ma. Luisa Gabriela Ramírez Oliva

Apoderado General de Banobras



Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público

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



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 Ramirez Oliva**, Apoderado General de **Banobras**, en lo sucesivo el **Arrendatario** y por la otra la **C. Alejandro Martín Villanueva Méndez**, en adelante, el **Arrendador**, conjuntamente con el **Arrendatario** en lo sucesivo las **Partes**, el día 02 de enero del año 2025.

Anexo "1"

Forman parte integrante del presente **Convenio Modificatorio** al **Contrato de Arrendamiento** los 5 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. Ma Luisa Gabriela Ramirez Oliva**, Apoderada General de **Banobras**, en lo sucesivo el **Arrendatario** y por la otra la **C. Alejandro Martín Villanueva Méndez**, en adelante, el **Arrendador**, conjuntamente con el **Arrendatario** en lo sucesivo las **Partes**, el día 2 de enero del año 2025.

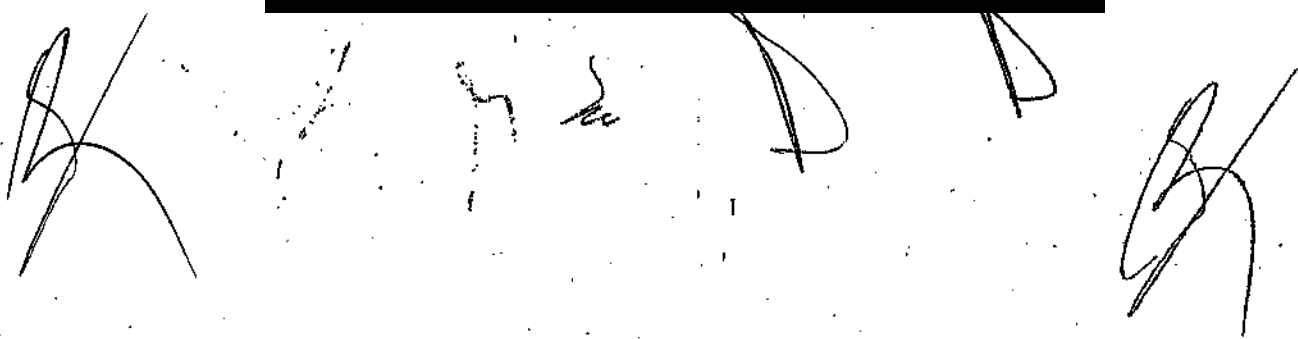
ANEXO 1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. BNO/JAL/01/2010/A QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ALEJANDRO MARTIN VILLANUEVA MÉNDEZ, POR SU PROPIO DERECHO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL "ARRENDADOR" Y POR LA OTRA PARTE, EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL "ARRENDATARIO", REPRESENTADA POR LA LIC. MA. LUISA GABRIELA RAMÍREZ OLIVA, DELEGADA ESTATAL DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.N.C. "BANOBRAS, S.N.C." EN JALISCO, DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS QUE A CONTINUACION SE INDICAN:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL "ARRENDADOR", QUE:

- I.1.- Es propietario y puede disponer libremente del inmueble ubicado en calle Alberta No. 2288, 2do. Piso, Colonia Colomos Providencia, Código Postal 44660 Guadalajara, Jalisco, según consta en la escritura pública número 9851, pasada ante la fe del Lic. Roberto Armando Orozco Alonso, Notario Público Suplente Adscrito y Asociado al Titular de la Notaría Pública número 8 en esta ciudad, de fecha 24 de noviembre de 2000 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio mediante su incorporación bajo documento número 32, folios del 258 al 271, libro 13,863, sección primera, de la oficina segunda, de fecha de presentación 2 de marzo de 2001.
- I.2.- Es su voluntad, dar en arrendamiento el Local 2B del inmueble antes mencionado con una superficie de 246.43 metros cuadrados y 7 cajones de estacionamiento que le corresponden, al "Arrendatario".
- I.3.- Reconoce la existencia legal del "Arrendatario" y la personalidad de su representante, por ser de conocimiento público.
- I.4.- Tiene el Registro Federal de Contribuyentes número [REDACTED] y Clave Unica de Registro de Población [REDACTED]
- I.5.- Su domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones es el ubicado en [REDACTED]



- I.6.- No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato ni para ocuparlo y cuenta con las licencias y autorizaciones necesarias para destinarlo al uso de oficinas, lo que acredita con documentación que se anexa al presente contrato.
- I.7.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que no desempeña empleo, cargo o comisión en el Servicio Público, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público.

II.- DECLARA EL "ARRENDATARIO" POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, QUE:

- II.1.- Su representada es una Sociedad Nacional de Crédito, debidamente constituida y que opera conforme a las disposiciones de su propia Ley Orgánica, Reglamento y otros ordenamientos legales conexos, que forma parte de la Administración Pública Federal, conforme a lo dispuesto por los artículos 1º, 3º y 46 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 4º de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.
- II.2.- Es voluntad de su representada, tomar en arrendamiento el inmueble que se describe en la declaración I.1.
- II.3.- Cuenta con las facultades legales suficientes para obligar a su representada en los términos del presente contrato lo que acredita con Escritura Pública No. 47,279 de fecha 28 de febrero del año 2001, y Escritura Pública No. 59,876 de fecha 14 de noviembre del año 2005, otorgada ante la fe del Lic. Javier Ceballos Lujambio, Notario Público No. 110 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del mismo lugar, bajo el Folio Mercantil No. 80259, de fecha 4 de abril del año 2001, mismas que no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna a esta fecha.
- II.4.- Cuenta con el dictamen de justipreciación de renta del inmueble objeto del presente contrato, emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales con el Núm. A-4523-2-B GDL, de fecha 22 de octubre de 2009.
- II.5.- Tiene su domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, en el propio local materia de este arrendamiento.

II.6.- El presente contrato se elabora en apego a los lineamientos emitidos por la SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA, publicados en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre del 2009, ACUERDO que tiene por objetivo fijar los montos máximos de renta que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal podrán pactar, durante el ejercicio fiscal 2010, en los contratos de arrendamiento que celebren en su carácter de arrendatarios, en los casos estrictamente indispensables, de conformidad con el artículo décimo noveno del Decreto que establece las medidas de austeridad y disciplina del gasto de la Administración Pública Federal, publicado el 4 de diciembre del 2006.

III.- DECLARAN LAS PARTES, QUE:

III.1.- Es su voluntad celebrar el presente contrato, para lo cual convienen en sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- LOCALIZACIÓN.- El "Arrendador" conviene en arrendar al "Arrendatario" el inmueble ubicado en Calle Alberta Número 2288 2do. Piso Colonia Colomos Providencia de Guadalajara, Jalisco, con una superficie rentable de 246.43 metros cuadrados y 7 cajones de estacionamiento.

Segunda.- ENTREGA DEL INMUEBLE.- El "Arrendador" manifiesta que con fecha 23 de noviembre de 2004, hizo entrega al "Arrendatario" del inmueble en perfectas condiciones a fin de que éste pueda realizar las adaptaciones y mejoras que considere convenientes y necesarias para el uso del inmueble.

Tercera.- USO DEL INMUEBLE.- Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará para oficinas de la propia Delegación Estatal del Banco y no podrá ser subarrendada.

El "Arrendador" se obliga a no estorbar ni impedir de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

Cuarta.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.- El "Arrendador" 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 del "Arrendatario", éste quedará autorizado para hacerlas y deducir su costo del importe de las rentas posteriores.

El "Arrendador" se obliga a responder de los daños y perjuicios que sufra el "Arrendatario" por los defectos o vicios ocultos del inmueble.

Quinta.- MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.- El "Arrendatario" podrá con autorización del "Arrendador" en cualquier momento, ejecutar las obras o trabajos de adaptación, mejoras, e instalaciones que considere necesarias en el inmueble arrendado, siempre que esto no afecte el buen estado de la construcción, o modifique su estructura original, pudiendo retirarlas durante o al término de la vigencia de este contrato, siempre y cuando esto no cause daños en la construcción, obligándose a restituir los daños causados que no provengan del uso normal del inmueble durante el arrendamiento.

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 los artículos 2435, 2436 y 2483, fracción VI, y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República, en Materia Federal.

El "Arrendatario" se obliga a contratar un seguro contra incendio y/o explosión que cubra los daños a su valor de reposición ocasionados al inmueble, designando al "Arrendador" como beneficiario preferente y una póliza de seguro de responsabilidad civil con cobertura por daños a terceros. Estas pólizas permanecerán vigentes durante todo el tiempo de duración del Arrendamiento

Para el caso de siniestros no imputables al "Arrendatario", el "Arrendador" lo autoriza para llevar a cabo las reparaciones que resulten necesarias, cuyo costo será deducido del importe de las rentas, siempre que a juicio del "Arrendatario" así convengan 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 el dictamen emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o en su caso, de conformidad con el mecanismo previsto en el artículo 40 del Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de febrero de 1997 y el artículo 3 del ACUERDO que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas federales podrán pactar durante el ejercicio fiscal 2010, en los contratos de arrendamiento de inmuebles que celebren, el "Arrendatario" conviene en pagar al "Arrendador", en concepto de renta mensual la cantidad de \$41,400.00 (Cuarenta y Un Mil Cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.) más el impuesto al valor agregado.

Octava.- FORMA DE PAGO.- La renta se pagará los primeros diez días naturales de cada mes en el domicilio del "Arrendatario", sito en Calle Alberta No. 2288 2do. Piso Fraccionamiento Colomos de Guadalajara, Jalisco, conforme al siguiente procedimiento: el "Arrendador" presentará al "Arrendatario" los recibos que deberán contener los requisitos fiscales que la ley estipula dentro de los primeros cinco días naturales del mes que se trate.

Novena.- PAGO DE SERVICIOS.- Será por cuenta del "Arrendatario" el pago de las cuotas de mantenimiento y gastos de operación que fije la administración del edificio de acuerdo a los gastos de operación normales para este tipo de edificios, **No pondrán exceder del 10% del monto de la renta mensual, en apego al artículo 7 de los ACUERDOS emitidos por la SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA**, publicados en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre del 2009, ACUERDOS que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas federales podrán pactar durante el ejercicio fiscal 2010, en los contratos de arrendamiento de inmuebles que celebren, en lo que respecta a áreas comunes, las cuotas y gastos a que se refiere esta cláusula incluyen los servicios que se describen en el anexo 1 que se agrega a este contrato como parte integral del mismo y que suscriben las partes; así como otros conceptos que impliquen cuotas y erogaciones que sean aprobadas por el Consejo Directivo del Edificio, contra entrega del recibo debidamente requisitado.

Con relación a los consumos de los servicios, con que cuenta el inmueble arrendado, como son: energía eléctrica, agua, drenaje y teléfonos, el "Arrendatario" se compromete a cubrir los consumos que se realicen, y se encargará además de la limpieza de las áreas privativas arrendadas, de las escaleras del nivel 2, baños comunes del piso intermedio entre el nivel dos y tres, el espacio localizado fuera de los elevadores del nivel dos (vestíbulo) y aquellas que no se incluyen en el anexo 1.

Décima.- VIGENCIA DEL CONTRATO.- La vigencia del presente contrato será de un año, el cual empezará a correr a partir del día 01 de enero de 2010, hasta el día 31 de diciembre de 2010.

En caso de que al término de la vigencia del contrato, ambas partes convengan la continuidad en la ocupación del inmueble objeto del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias.

Décima Primera.- SUBSISTENCIA DEL CONTRATO.- Las partes convienen en que el presente contrato de arrendamiento subsistirá aún en el caso de que el "Arrendatario" cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción.

Décima Segunda.- 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 si haya cumplido sus obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con treinta días de anticipación.

Décima Tercera.- PAGO EN CASO DE TERMINACIÓN O 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. Si no se firmara el contrato entre las partes, el arrendatario tiene como máximo treinta días naturales para desocupar el inmueble.

Décima Cuarta.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.- El "Arrendatario" se obliga a devolver el inmueble al "Arrendador" con el deterioro natural causado por el uso.

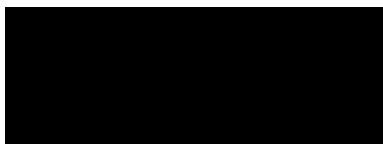
Décima Quinta.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.- Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República, en materia Federal y del Código Federal de Procedimiento Cíviles.

Décima Sexta.- Depósitos.- De conformidad con el artículo 26 del acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, que apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de febrero de 1997, mismo que se acompaña a este contrato como anexo 2. Las dependencias de la Administración Pública Federal, no deberán otorgar fianzas ni constituir depósitos como garantía del cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, en tal sentido en el presente Contrato no se constituyen depósitos o fianzas.

Décima Séptima.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIONES.- Para interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

Décima Octava.- DOMICILIOS.- Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como sus domicilios:

El "Arrendador", el ubicado en



El "Arrendatario", el ubicado en Alberta No. 2288 2do. Piso
Fraccionamiento Colomos
Guadalajara, Jalisco

Five handwritten signatures in black ink, likely representing the landlord, the tenant, and three witnesses.

El presente Contrato de Arrendamiento se firma en la ciudad de Guadalajara, Jalisco a los 14 días del mes de enero de 2010, con efectos al 01 de enero de 2010, en 4 ejemplares, uno de los cuales se remitirá al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

POR EL "ARRENDADOR"

POR EL "ARRENDATARIO"
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y
SERVICIOS PÚBLICOS, S.N.C.,
INSTITUCIÓN DE BANCA DE
DESARROLLO

SR. ALEJANDRO MARTÍN
VILLANUEVA MÉNDEZ

LIC. MA. LUISA GABRIELA RAMÍREZ
OLIVA
DELEGADA ESTATAL

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN
EDIFICIO "TORRE DEL BOSQUE"

C.P. NÉSTOR FLORES RODRIGUEZ
EXPERTO TÉCNICO

Nota.- Estas firmas corresponden al Contrato de Arrendamiento de Inmueble, que celebran por una parte como "Arendador" el SR. ALEJANDRO MARTÍN VILLANUEVA MÉNDEZ, y como "Arrendatario" el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo, respecto del Inmueble sito en el edificio Torre del Bosque ubicado en Alberta No. 2288 2do. Piso, Colonia Colomos Providencia, Guadalajara, Jalisco.

ANEXO NO. 1

EDIFICIO DE OFICINAS EN ALBERTA No. 2288 FRACCIONAMIENTO COLOMOS,
GUADALAJARA JALISCO.

CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

Se estima que las cuotas de mantenimiento serán hasta un tope del 10% de la renta.
Mantenimiento que en términos generales incluye los siguientes gastos de áreas comunes:

- Limpieza de áreas comunes.
- Mantenimiento de áreas comunes
- Vigilancia las 24 horas del día los 365 días del año
- Mantenimiento de elevadores
- Administración del edificio.
- Recolección de basura desde el contenedor.
- Jardinería de áreas comunes.
- Mantenimiento y reparación de casa de Maquinas del Edificio.



OFICINA DE PROMOCIÓN JALISCO
Guadalajara, Jalisco, a 23 de octubre de 2024
OPJAL/214000/0632/2024

C. Alejandro Martín Villanueva Méndez

Presente

Hago referencia al contrato de arrendamiento y a su convenio modificatorio celebrado por Usted y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS) con fecha 14 de enero de 2010 y 29 de diciembre de 2023 respectivamente, respecto del inmueble que ocupa esta Oficina de Promoción en Jalisco, inmueble ubicado en calle Alberta N0. 2288, segundo piso, Colonia Fraccionamiento Colomos, C.P. 44670, de esta ciudad Guadalajara, Jalisco.

Al respecto y de acuerdo con el comunicado emitido por nuestra Gerencia de Servicios Generales de BANOBRAS mediante el cual nos indica que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Federal de Austeridad Republicana y 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, que en su parte conducente 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".

En virtud de lo anterior, y con la finalidad de poder llevar a cabo la renovación del contrato de arrendamiento del inmueble, me permito solicitar a usted de así considerarlo conveniente: (i) su consentimiento para continuar con el arrendamiento del inmueble en mención, y (ii) con la finalidad de dar cumplimiento a lo que nos marca la Ley Federal de Austeridad Republicana y sus Lineamientos, se solicita que para el ejercicio 2025 el monto que se paga actualmente no sufra incremento.

Agradeciendo de antemano las atenciones, me suscribo a sus órdenes y a la espera de su amable respuesta.

Atentamente

Lic. Ma Luisa Gabriela Ramírez Oliva
Gerente Ejecutivo

C.P.P.- Lic. Alejandro Lobo Carrillo. - Gerencia de Servicios Generales

MLGRO/mhw

RECIBO ORIGINAL

23 OCT 2024

Guadalajara, Jalisco a 23 de Octubre de 2024

BANOBRAS, SNC.

Oficina de Promoción Jalisco

Estimada Lic. Gabriela Ramírez Oliva:

Por este conducto y en atención a su oficio OPJAL/214000/0632/2024 de fecha 23 de octubre del presente año, le manifiesto mi conformidad de que continúe con el arrendamiento del inmueble de mi propiedad ubicado en Alberta No.2288, 2º. Piso, Col. Fraccionamiento Colomos en Guadalajara, Jal., por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Así mismo le manifiesto la necesidad de incrementar la renta de las oficinas que ocupan para el próximo año 2025 por las siguientes razones. Se anexan comprobantes a la presente

+ Comparativa de rentas en el mismo edificio:

-ACCEDDE	\$412.18/M2	2024	PISO No.10
-DORANTES	\$383.18/M2	2024	PISO No.4 Y 5
-KPMG	\$343.40/M2	2024	PISOS No.6, 7, 8 Y 9
-BANOBRAS	\$295.65/M2	2024	PISO No.2 60%

+ Mantenimiento. Banobras solo paga el 10% por disposición federal, el resto de los inquilinos pagan \$65.00 por M2, lo que equivaldría a Banobras una cantidad de \$16,017.00 por el área que ocupa, contra los \$7,285.00. Hay un faltante de \$8,732.00 que representa el 12% del importe de renta.

+ En los últimos 6 años solo se ha incrementado la renta en 7.43%, cuando la inflación acumulada de enero de 2019 a diciembre 2024 es de 34.15% aproximadamente.

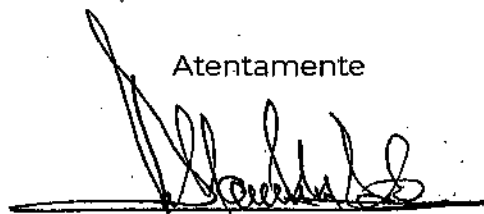
Por estas razones pido como mínimo un 10% de aumento solo en búsqueda de reducir las diferencias antes mencionadas de los valores actuales de renta.

Acompaño a la presente los siguientes documentos, los cuales son requisitados por el INDABIN para llevar a cabo la justipreciación para la renovación de los arrendamientos 2025.

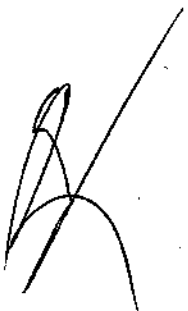
- Copia de boleta predial del inmueble y su pago actualizado (2024)
- Constancia de uso de suelo del inmueble
- Copia de dictamen estructural vigente
- Copia de escrituras de la propiedad/inmueble
- Copia Plano topográfico con superficie del terreno, medidas y colindancias del inmueble.
- Copia de plano arquitectónico del inmueble con medidas (medidas que justifiquen la cantidad a rentar)

Sin mas por el momento quedo en espera de su amable respuesta.

Atentamente



Alejandro Martin Villanueva Méndez





Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público

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



OFICINA DE PROMOCIÓN JALISCO
Guadalajara, Jalisco, a 31 de diciembre de 2024
OPJAL/214000/01158/2024

C. Alejandro Martín Villanueva Méndez
Presente

Hago referencia al contrato de arrendamiento y a su convenio modificatorio celebrado por Usted y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS) con fecha 14 de enero de 2010 y 29 de diciembre de 2023 respectivamente, respecto del inmueble que ocupa esta Oficina de Promoción en Jalisco, inmueble ubicado en calle Alberta N.O. 2288, segundo piso, Colonia Fraccionamiento Colomos, C.P. 44670, de esta ciudad Guadalajara, Jalisco.

En atención a su solicitud, en términos de la normatividad aplicable y de acuerdo con la justipreciación con número secuencial 01-24-1654 Genérico: A-06609-ZNA de fecha 19 de diciembre de 2024 presencial, elaborada por el INDABIN y solicitada por esta oficina de promoción Jalisco a nuestra Gerencia de Servicios Generales, nos permitimos informarle que, de acuerdo al dictamen de la citada justipreciación, **el monto máximo de renta** mensual del citado inmueble es por la cantidad de \$ a \$77,956.99 (setenta y siete mil novecientos cincuenta y seis pesos 99/100 m.n).

En virtud de lo anterior, y con la finalidad de poder llevar a cabo la renovación del contrato de arrendamiento del inmueble me permito solicitar a usted: (i) su consentimiento y aprobación para celebrar el convenio modificatorio en base al dictamen del INDABIN para el próximo ejercicio 2025.

Agradeciendo de antemano las atenciones, me suscribo a sus órdenes y a la espera de su amable respuesta.

Atentamente

Lic. Ma Luisa Gabriela Ramírez Oliva
Gerente Ejecutivo

C.P.P. - Alejandro Lobo Carrillo. -Gerente Ejecutivo de Servicios Generales.
c.c.p. Ricardo Solorzano, Gerente Zona Occidente.
MLGRD/

Recibí, Original
02 Enero 2025



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

Guadalajara, Jalisco a 02 de enero de 2025

Estimada Lic. Ma. Luisa Gabriela Ramírez Oliva:
Gerente Ejecutivo de la Oficina de Promoción en Jalisco
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. I.B.D.

Por este conducto y en atención a su oficio OPJAL/214000/01158/2024 de fecha 31 de diciembre de 2024 informándome sobre el resultado de la justipreciación de rentas presencial con número secuencial 01-24-1654 Genérico: A-06609-ZNA de fecha 19 de diciembre de 2024, elaborado por el INDABIN, le manifiesto mi conformidad de que se continúe con el arrendamiento del inmueble de mi propiedad ubicado en Alberta No.2288, 2º. Piso, Col. Fraccionamiento Colomos en Guadalajara, Jal., por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Así mismo le extiendo mi conformidad con el monto determinado por el INDABIN para la renta del inmueble que nos ocupa, para el período el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, el cual ascenderá a la cantidad de \$77,956.99 (setenta y siete mil novecientos cincuenta y seis pesos 99/100 m.n.) mensuales más el impuesto al valor agregado correspondiente.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes para llevar a cabo la firma del convenio de arrendamiento respectivo.

Atentamente

Alejandro Martín Villanueva Méndez

BANOBAS
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C.

c.c.p. Alejandro Lobo Carrillo, Gerente Ejecutivo de Servicios Generales.

c.c.p. Ricardo Solórzano, Gerente de la Zona Occidente.

n 2 ENF. 2025

OFICINA PROMOCION JALISCO
RECIBIDO