

**PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO
CM-01-CNH-01/2016**

PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO CNH-01/2016 RELATIVO AL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE TORRE PATRIOTISMO, EN ADELANTE "CONVENIO", QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA SOCIEDAD DENOMINADA TORRE PATRIOTISMO, S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL ARQ. MAURICIO ABDEL MUSIK ASALI, CON EL CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO EL "ARRENDADOR", Y POR LA OTRA, LA COMISIÓN NACIONAL DE HIDROCARBUROS, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. ÓSCAR EMILIO MENDOZA SERENA, EN SU CARÁCTER DE TITULAR DE LA UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ COMO LA "ARRENDATARIA", Y A QUIENES, DE FORMA CONJUNTA, SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

1) El día 05 de enero de 2016, "**LAS PARTES**" celebraron el Contrato de arrendamiento número CNH-01/2016, relativo al arrendamiento del inmueble Torre Patriotismo, en adelante "**CONTRATO**", en términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento; la Ley General de Bienes Nacionales; el Código Civil Federal; el Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2015; el Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2010 y su entonces última reforma publicada en el mismo órgano de difusión, el 14 de enero de 2015, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

2) Con fecha 21 de junio de 2019, el Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales, organismo público desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en lo sucesivo "**INDAABIN**", emitió el Dictamen Valuatorio con folio número DA-267479, DA-267480, DA-267481, número secuencial 03-19-290 y número genérico A-00984-A-ZNC, donde se indica la actualización del monto de renta mensual máximo a pagar por el inmueble objeto del contrato de arrendamiento referido en el numeral anterior.

3) El presente "**CONVENIO**" se suscribe en términos de lo establecido por la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento; la Ley General de Bienes Nacionales; el Código Civil Federal; el Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2015; el Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2010 y su última reforma, publicada en el mismo órgano de difusión el 05 de abril de 2016, y demás disposiciones jurídicas aplicables, así como lo estipulado en el quinto párrafo de la cláusula SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA del "**CONTRATO**", respecto del incremento anual de la renta que se pactará anualmente.

DECLARACIONES

I. La "ARRENDATARIA", por conducto de su representante, declara lo siguiente:

I.1. Que, es un Órgano Regulador Coordinado en Materia Energética con autonomía técnica, operativa y de gestión y cuenta con personalidad jurídica, de conformidad con lo previsto por el párrafo octavo del artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en el artículo 2, fracción I y 3 de la Ley de los Órganos Reguladores Coordinados en Materia Energética y los artículos 1o., 2o. fracción III y 43 Ter de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

I.2. Que su representante, el Lic. Óscar Emilio Mendoza Serena, en su carácter de Titular de la Unidad de Administración y Finanzas, se encuentra facultado para la suscripción del presente "**CONVENIO**", con fundamento en los numerales 158 y 159 del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, así como los artículos 10 fracción X, 20 fracciones X y XVI, 44 fracción I, inciso d) y fracción III, inciso a) del Reglamento Interno de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2019, por el que se encomiendan diversas facultades, dentro de las cuales se encuentra la de suscribir contratos y convenios en materia de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, así como de cualquier otro instrumento relacionado que implique actos de administración, previo visto bueno de la Dirección General Jurídica de Procedimientos y Consulta, adscrita a la Unidad Jurídica.

I.3. Que, mediante oficio número 310/117/2019, de fecha 26 de marzo de 2019, el Lic. Óscar Emilio Mendoza Serena, entonces Director General de Finanzas, Adquisiciones y Servicios, solicitó al Lic. Santiago Arenas Tamayo, Director General de Avalúos y Obras, del "**INDAABIN**", la actualización de la justipreciación de renta identificada con el folio número DA-114179 de fecha 24 de diciembre de 2015, del inmueble, actual sede de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, ubicado en Avenida Patriotismo 580, colonia Nonoalco, alcaldía Benito Juárez, código postal 03700, Ciudad de México.

I.4. Que cuenta con el Dictamen Valuatorio, de fecha 21 de junio de 2019, con folio número DA-267479, DA-267480, DA-267481, número secuencial 03-19-290 y número genérico A-00984-A-ZNC, emitido por el "**INDAABIN**", donde se indica la actualización del monto de renta mensual máximo a pagar.

I.5. Que cuenta con la disponibilidad de los recursos para cubrir las erogaciones derivadas del incremento en la renta del inmueble acordado en el presente "**CONVENIO**", con cargo a la partida presupuestal 32201: Arrendamiento de Edificios y Locales.

I.6. Que se encuentra registrada en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave CNH081129-3N6.

I.7. Que para los efectos legales del presente "**CONVENIO**", señala como su domicilio el ubicado en Avenida Patriotismo número 580, piso 3, colonia Nonoalco, alcaldía Benito Juárez, C.P. 03700, de la Ciudad de México.

II. El "ARRENDADOR", por conducto de su apoderado legal, declara lo siguiente:

II.1. Que es una persona moral, legalmente constituida, de conformidad con la escritura pública número 41,690, de fecha 20 de abril de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Notario Público número 201 del entonces Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil electrónico número 481410-1, el día 8 de octubre de 2012

II.2 Que el Arq. Mauricio Abdel Musik Asali, en su carácter de apoderado legal de la sociedad, se identifica con credencial para votar número 4565014367133, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, manifiesta que cuenta con las facultades legales para celebrar actos de administración y actos de dominio, suficientes para celebrar el presente **"CONVENIO"** y obligar a su representada en los términos del mismo, lo que acredita con la escritura pública precisada en la declaración inmediata anterior.

El Arq. Mauricio Abdel Musik Asali, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que a la fecha de firma del presente **"CONVENIO"** la personalidad con la que comparece, no le ha sido modificada, revocada ni limitada en forma alguna.

II.3 Que su representada es propietaria del inmueble en términos de la escritura pública número 41,691, de fecha 20 de abril de 2012, otorgada a su favor ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Notario Público número 201 del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el folio real número 1371743, el 14 de noviembre de 2012, y declara que no existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente **"CONVENIO"** y transmitir a la **"ARRENDATARIA"** el uso y goce temporal del mismo y permitir su ocupación.

II.4 Que, es su deseo continuar otorgando en arrendamiento, el edificio de oficinas denominado "Torre Patriotismo", el cual cuenta con una superficie de 7,934.88 m² (Siete mil novecientos treinta y cuatro punto ochenta y ocho metros cuadrados) correspondientes a planta baja, lobby de acceso al inmueble, siete plantas de piso para oficinas, núcleo de elevadores, núcleo de escaleras, núcleo de sanitarios para hombres y mujeres, escalera de emergencia, planta de azotea con cuarto de máquinas y cubo de elevadores, en lo sucesivo la "Superficie Rentable", con derecho de uso de 66 (sesenta y seis) cajones de estacionamiento, ubicados en el sótano del inmueble, con las características que se detallan en los términos y condiciones estipuladas en el cuerpo del **"CONTRATO"**, las cuales se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen.

II.5. Que, mediante escrito sin número, de fecha 27 de febrero de 2019, solicitó al responsable inmobiliario de la **"ARRENDATARIA"**, Lic. Jesús Martínez Alcántara, Director General Adjunto de Recursos Materiales, la actualización del importe de la renta, toda vez que se cumple lo establecido en la cláusula SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA, del **"CONTRATO"** en el que indica que para poder revisar y en su caso incrementar el importe de la renta, entre otras cosas, deberá haber transcurrido más de un año.

II.6. Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave TPA120420-RT0.

II.7. Que, el número de la Cuenta Predial correspondiente al inmueble es el 039-008-01-000-9, y manifiesta que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.

II.8. Que, para los efectos del presente **"CONVENIO"** manifiesta que su domicilio para todos los efectos legales relacionados con el presente **"CONVENIO"** es el ubicado en la calle Cuautla número 126, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06140, Ciudad de México.

II.9. Que manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, sus socios o accionistas no desempeñan empleo, cargo o comisión en el servicio público o, en su caso que, a pesar de desempeñarlo, con la formalización del **"CONVENIO"** no se actualiza un conflicto de interés.

III. "LAS PARTES", a través de sus respectivos representantes, declaran lo siguiente:

III.1. Que, por así convenir a sus respectivos intereses, manifiestan que es su voluntad celebrar el presente **"CONVENIO"** para continuar con el arrendamiento del inmueble objeto del **"CONTRATO"**.

III.2. Que las declaraciones asentadas en el **"CONTRATO"**, se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen, con excepción de lo establecido en el presente **"CONVENIO"**.

III.3. Que se reconocen los derechos y obligaciones estipuladas en el **"CONTRATO"**, por lo que se obligan a continuar cumpliéndolo en todos y cada uno de sus términos y en las mismas condiciones establecidas en dicho acuerdo de voluntades, con excepción de lo pactado en el presente **"CONVENIO"**.

Conforme a las declaraciones anteriores, **"LAS PARTES"** convienen en modificar el **"CONTRATO"**, mediante el presente instrumento, en términos de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONVENIO. **"LAS PARTES"** convienen en modificar la cláusula SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA del **"CONTRATO"**, quedando en los mismos términos todas las demás cláusulas, numerales y anexos del **"CONTRATO"**, teniéndose por reproducidas como si a la letra se insertasen.

SEGUNDA. INCREMENTO EN EL IMPORTE DE LA RENTA. En virtud de lo señalado en la cláusula anterior, **"LAS PARTES"** convienen en incrementar el importe de la renta pactado originalmente en el **"CONTRATO"**, por lo que se requiere modificar la cláusula SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA que estipula lo siguiente:

SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA. Con base en el dictamen emitido por el **"INDAABIN"**, la **"Arrendataria"** conviene en pagar al **"Arrendador"**, por concepto de renta mensual la cantidad de \$3,746,920.34 (tres millones setecientos cuarenta y seis mil novecientos veinte pesos 34/100 MN.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) por \$599,507.25 (quinientos noventa y nueve mil quinientos siete pesos 25/100 MN.) dando un total por \$4,346,427.59 (cuatro millones trescientos cuarenta y seis mil cuatrocientos veintisiete pesos 59/100 M.N.). Este monto incluye el uso del **"Inmueble"**, así como el uso del mobiliario de oficina y el acondicionamiento de los espacios interiores de oficinas y 66 (sesenta y seis) cajones de estacionamiento desglosados en el dictamen de valuación par justipreciación de rentas emitido por el **"INDAABIN"**.

El pago de la renta será exigible a partir de la entrega parcial y/o total del **"Inmueble"**, de manera proporcional al área entregada.



La "**Arrendataria**" manifiesta de conformidad con la asignación presupuestal número 310.DRF.-001/2016, así como la autorización de Contrato Plurianual con número de folio 2015-46-300-11, de fecha 23 de noviembre de 2015, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que para el presente contrato no se cubrirá renta mensual por un periodo de gracia del 05 de enero al 30 de abril de 2016, previa entrega del "**Inmueble**".

Asimismo, 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.

Las "**Partes**" acuerdan que el importe de la renta pactada se incrementará anualmente de conformidad con la legislación aplicable sujeta a la disponibilidad presupuestaria correspondiente, la nueva renta nunca podrá ser menor a la del periodo inmediato anterior.

En el caso de que, al término de la vigencia del presente Contrato, ambas "**Partes**" convengan la continuidad en la ocupación del "**Inmueble**" o la prórroga o ampliación en la vigencia del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en la normativa aplicable.

"**LAS PARTES**" acuerdan modificar la cláusula transcrita con anterioridad para quedar en los términos siguientes:

SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA. Con base en la actualización del dictamen emitido por el "**INDAABIN**", la "**Arrendataria**" conviene en pagar al "**Arrendador**", por concepto de renta mensual la cantidad de \$4,255,054.37 (Cuatro millones doscientos cincuenta y cinco mil cincuenta y cuatro pesos 37/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) por \$680,808.70 (Seiscientos ochenta mil ochocientos ocho pesos 70/100 M.N.) dando un total de \$4,935,863.07 (Cuatro millones novecientos treinta y cinco mil ochocientos sesenta y tres pesos 07/100 M.N.). Este monto incluye el uso del "**Inmueble**", así como el uso del mobiliario de oficina y el acondicionamiento de los espacios interiores de oficinas y 66 (sesenta y seis) cajones de estacionamiento desglosados en el dictamen de valuación para justipreciación de rentas emitido por el "**INDAABIN**".

El pago de la renta será exigible a partir de la entrega parcial y/o total del "**Inmueble**", de manera proporcional al área entregada.

La "**Arrendataria**" manifiesta de conformidad con la asignación presupuestal número 310.DRF.-001/2016, así como la autorización de Contrato Plurianual con número de folio

2015-46-300-11, de fecha 23 de noviembre de 2015, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que para el presente **"Contrato"** no se cubrirá renta mensual por un periodo de gracia del 05 de enero al 30 de abril de 2016, previa entrega del **"Inmueble"**.

Asimismo, 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.

Las **"Partes"** acuerdan que el importe de la renta pactada se incrementará anualmente de conformidad con la legislación aplicable sujeta a la disponibilidad presupuestaria correspondiente, la nueva renta nunca podrá ser menor a la del periodo inmediato anterior.

En el caso de que al término de la vigencia del presente **"Contrato"**, ambas **"Partes"** convengan la continuidad en la ocupación del **"Inmueble"** o la prórroga o ampliación en la vigencia del mismo, éstas se sujetarán al importe de la renta que se determine conforme a los mecanismos previstos en la normativa aplicable.

TERCERA. CONTINUIDAD DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES. "LAS PARTES" convienen en que las cláusulas del **"CONTRATO"** y sus anexos: **ANEXO UNO, ANEXO DOS, ANEXO TRES, ANEXO CUATRO y ANEXO CINCO**, relacionados con el Arrendamiento del inmueble, continuarán vigentes con toda su fuerza legal en todas y cada una de sus partes, con excepción de la cláusula SÉPTIMA. IMPORTE DE LA RENTA, del **"CONTRATO"**, la cual es modificada a través del presente **"CONVENIO"**.

"LAS PARTES" convienen en que la modificación antes señalada no implica cambio alguno en los espacios, características, condiciones y demás estipulaciones, descritos en los anexos del **"CONTRATO"**. Asimismo, convienen que la presente modificación será exigible a partir del día primero de julio del dos mil diecinueve.

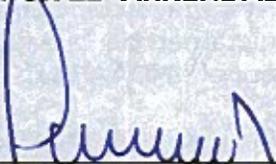
Enteradas **"LAS PARTES"** del contenido, alcance y efectos legales del presente **"CONVENIO"**, lo ratifican y firman de conformidad, en tres tantos, en la Ciudad de México, el día veintiocho de junio de dos mil diecinueve.

POR LA "ARRENDATARIA"



Lic. Óscar Emilio Mendoza Serena
Titular de la Unidad de
Administración y Finanzas

POR EL "ARRENDADOR"



Arq. Mauricio Abdel Musik Asali
Apoderado Legal de
Torre Patriotismo, S.A.P.I. de C.V.

**POR LA "ARRENDATARIA"
RESPONSABLE INMOBILIARIO**

Mtro. Jesús Martínez Alcántara
Director General Adjunto
de Recursos Materiales

**POR LA "ARRENDATARIA"
TESTIGO**

Lic. Idali Torres Soria
Directora General Adjunta
de Adquisiciones

**POR LA "ARRENDATARIA"
REVISIÓN Y VALIDACIÓN JURÍDICA**

Mtra. Rocío Álvarez Flores
Directora General Jurídica
de Procedimientos y Consulta

Con fundamento en los artículos 10 fracción V. inciso c. y 31 fracción II inciso a) del Reglamento Interno de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, considerando las disposiciones legales y administrativas aplicables, así como las formalidades y requisitos jurídicos para su celebración, sin comprender pronunciamiento alguno respecto de los aspectos técnicos, presupuestales, financieros o de cualquier otra índole.

LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN AL **PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO CM-01-CNH-01/2016 AL CONTRATO CNH-01/2016**, RELATIVO AL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE TORRE PATRIOTISMO, QUE CELEBRAN LA SOCIEDAD DENOMINADA **TORRE PATRIOTISMO, S.A.P.I. DE C.V.** Y LA **COMISIÓN NACIONAL DE HIDROCARBUROS**, SEGÚN LO ACORDADO POR "**LAS PARTES**" EL DÍA VEINTIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL DIECINUEVE.

100

100

100