



Unidad de Financiamiento y Asistencia Técnica a Gobiernos
Dirección de Financiamiento Norte – Occidente
Oficina de Promoción Nuevo León

Monterrey, Nuevo León a 13 de diciembre de 2024.
OPNL/219000/178/2024

Lic. Carlos Comsille Villarreal,
Secretario de Tesorería y Finanzas,
Municipio de Juárez, Nuevo León
Presente

Asunto: Oferta de Financiamiento en Firme e Irrevocable, para el Municipio de Juárez, Nuevo León hasta por \$100,000,000.00

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, representado por Gastón Julián Enríquez Fuentes, Gerente Ejecutivo en el Estado de Nuevo León y Apoderado General de la Institución, según se acredita con Poder Notarial No. 60,158 de fecha 06 de junio de 2022 (en adelante la "Institución" y/o "Banobras"), presenta una oferta de crédito (la "Oferta"), en el marco del Proceso Competitivo convocado por el Municipio de Juárez, Nuevo León (el "Municipio"), mediante Oficio No. SFTMJ/0238/2024 de fecha 26 de noviembre de 2024, para la adquisición de un financiamiento por hasta \$100,000,000.00 (Cien millones de pesos 00/100 M.N.), destinado a inversiones públicas productivas, de conformidad con el Decreto No. 498 publicado el 11 de octubre de 2024 en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

La institución manifiesta que la presente Oferta constituye una oferta **en firme, vinculante e irrevocable**, con una vigencia de **90 (noventa) días naturales**, contados a partir de la fecha del Acto de Presentación y Apertura de Ofertas, celebrado el día 13 de diciembre de 2024, bajo las siguientes condiciones:

Características	Oferta
Tipo de Financiamiento:	Crédito Simple.
Acreditado:	Municipio de Juárez, Nuevo León
Monto Ofertado	Hasta \$100,000,000.00 [Cien millones de pesos 00/100 M.N.]
Destino del crédito:	Inversión Pública Productiva, específicamente para los proyectos: <ol style="list-style-type: none">1. Modernización y ampliación de Av. Reynosa entre Av. Colinas de la Morena y Av. Teófilo Salinas en el Municipio de Juárez N.L.;2. Modernización y ampliación de Av. San Roque Cruz con Av. Monte Kristal en el Municipio de Juárez N.L.;3. Conservación de pavimento en vialidades principales y secundarias en Av. Acueducto en el Municipio de Juárez N.L.;4. Modernización y ampliación de Libramiento Juárez-Apodaca en el Municipio de Juárez N.L.; y5. Construcción de edificio centro de atención para personas con autismo ubicado en Carr. San Mateo Esquina con Pablo Livas Col. San Miguelito Municipio de Juárez N.L.



	<p>Lo anterior, de conformidad con lo autorizado en el Decreto No. 498 publicado el 11 de octubre de 2024 en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.</p> <p>El monto del Financiamiento no considera gastos adicionales relacionados con la contratación, ni la constitución de fondos de reserva.</p>
Plazo Máximo:	Hasta 180 meses contados a partir de la formalización del contrato de crédito.
Periodo de Amortización:	Hasta 180 meses contados a partir de la formalización del contrato de crédito.
Perfil de amortización de capital:	<p>Específico. 24 pagos fijos de capital, correspondientes a los primeros 24 meses del financiamiento, y posteriormente pagos crecientes de capital a un factor de 1.0130 [equivalente a 1.30% de crecimiento mensual], de conformidad con el Anexo 1 de la presente Oferta.</p> <p>Los pagos que transcurran entre la fecha de suscripción del crédito y la disposición aplicable del mismo, se reducirán de la cantidad de pagos fijos del financiamiento, y el ajuste en el importe de las amortizaciones se dará en la parte creciente de la tabla de amortización a partir del mes 25.</p>
Periodicidad del pago de intereses:	Pagos mensuales y consecutivos calculados sobre el saldo insoluto del Crédito.
Periodo de Gracia:	Sin periodo de gracia para el pago de capital ni de intereses.
Plazo de disposición:	Hasta 30 (treinta) días naturales contados a partir del cumplimiento a las condiciones suspensivas establecidas en el instrumento jurídico mediante el cual se formalice el financiamiento, prorrogables previa solicitud del Municipio.
Oportunidad de entrega de los recursos:	Una vez cumplidas las condiciones suspensivas del crédito, hasta 2 (dos) días hábiles posteriores al requerimiento de los recursos, mediante una o varias disposiciones.
Tipo de Tasa de Interés:	<p>Tasa Base Variable, referida a TIIE 28 días + sobretasa o margen aplicable de conformidad con los Anexos 2 y 3.</p> <p>Tasa Base: La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28 (veintiocho) días publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el día hábil bancario inmediato anterior a aquel en el que el Municipio ejerza cada disposición de recursos del crédito o al inicio del periodo de intereses de que se trate. La TIIE será revisable mensualmente.</p>
Revisión y ajuste de la tasa de interés:	<p>El crédito que se formalice, así como el Municipio, podrán calificarse por agencias calificadoras autorizadas por la CNBV, sin tener la obligación a ello.</p> <p>La revisión y ajuste de la tasa de interés aplicable será revisable mensualmente, considerando los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Al menos 2 (dos) calificaciones del Crédito/Municipio [Columna A]. ➤ En caso de que se cuente con 1 [una] calificación del Crédito/Municipio [Columna B]. <p>La revisión y, en su caso, ajuste, se realizará de la siguiente manera:</p>



	<p>a) Si el crédito cuenta con al menos 2 (dos) calificaciones de calidad crediticia otorgadas por al menos 2 (dos) agencias calificadoras, se revisará y ajustará el margen aplicable, tomando como base para ello la calificación de calidad crediticia de mayor riesgo del crédito [Columna A].</p> <p>b) Si el crédito cuenta con solo 1 (una) calificación vigente o no se encuentra calificado, y el Municipio cuenta con al menos 2 (dos) calificaciones quirografarias otorgadas por al menos 2 (dos) agencias calificadoras, para determinar el margen aplicable se tomará en cuenta la calificación de mayor riesgo del acreditado [Columna A].</p> <p>c) Si el crédito cuenta con solo 1 (una) calificación vigente y el Municipio cuenta con solo 1 (una) o ninguna calificación vigente, se tomará en cuenta la calificación del crédito para determinar el margen aplicable [Columna B].</p> <p>d) Si el crédito no se encuentra calificado y el Municipio cuenta con una sola calificación quirografaria, para determinar el margen aplicable se tomará en cuenta el grado de riesgo de la calificación existente [Columna B].</p> <p>e) Si el Municipio y el crédito no cuentan con calificación crediticia alguna, el margen aplicable será el que corresponda al nivel de riesgo "No calificado".</p>
Tasa de Interés Moratoria:	1.5 veces la tasa de interés ordinario del Crédito, vigente en la fecha en que el Acreditado debió haber cubierto su obligación.
Fuente de pago:	El 18.00% (dieciocho punto cero por ciento) del Fondo General de Participaciones que en ingresos federales le corresponden al Municipio.
Comisiones:	<ul style="list-style-type: none"> • Sin comisiones.
Gastos Adicionales y Gastos Adicionales Contingentes:	<ul style="list-style-type: none"> • Sin gastos adicionales. • Sin gastos adicionales contingentes.
Fondo de reserva:	<p>El Saldo Objetivo del Fondo de Reserva deberá ser por el monto equivalente a 2 (dos) veces el servicio de la deuda mensual (capital más intereses) del mes en curso.</p> <p>El Municipio deberá constituir el fondo de reserva, con recursos que provengan del Porcentaje Asignado como la Fuente de Pago del Crédito; y/o con recursos propios del Municipio, distintos a los que deriven del Financiamiento.</p>
Instrumentos derivados:	Sin obligación de contratación de instrumentos derivados.
Mecanismo de pago:	<p>Nuevo Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago a constituirse.</p> <p>En caso de resultar ganador, el Fideicomiso a constituirse deberá estar a entera satisfacción de esta Institución.</p>
Garantía:	Sin garantía.
Tasa efectiva:	10.383%

Los términos definitivos estarán referidos en los instrumentos de crédito mediante los cuales se formalice la operación.



cumpla con las condiciones suspensivas en el plazo mencionado, Banobras, y de considerarlo procedente, podrá prorrogar el mismo las veces que sea necesario y hasta por un periodo igual. Las prórrogas mencionadas deberán ser solicitadas por escrito que presente el Municipio, que incluya la justificación correspondiente, previamente al vencimiento del plazo mencionado.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente,
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.
Institución de Banca de Desarrollo



Dr. Gastón Julián Enríquez Fuentes
Gerente Ejecutivo de la Oficina de Promoción de Nuevo León
Apoderado General de Banobras

Documentos adjuntos.

- Anexo 1. Tabla de Amortización.
- Anexo 2. Margen Aplicable.
- Anexo 3. Niveles de Riesgo.



Anexo 1
Tabla de amortización Indicativa¹

Periodo	Saldo inicial	Amortización	Periodo	Saldo inicial	Amortización	Periodo	Saldo inicial	Amortización	Periodo	Saldo inicial	Amortización
1	\$100,000,000.00	\$50,000.00	46	\$94,063,973.93	\$259,161.93	91	\$78,350,052.20	\$463,442.91	136	\$50,249,838.24	\$828,745.69
2	\$99,950,000.00	\$50,000.00	47	\$93,804,812.01	\$262,531.03	92	\$77,886,609.29	\$469,467.67	137	\$49,421,092.55	\$839,519.39
3	\$99,900,000.00	\$50,000.00	48	\$93,542,280.97	\$265,943.94	93	\$77,417,141.63	\$475,570.75	138	\$48,581,573.16	\$850,433.14
4	\$99,850,000.00	\$50,000.00	49	\$93,276,337.04	\$269,401.21	94	\$76,941,570.88	\$481,753.17	139	\$47,731,140.02	\$861,488.77
5	\$99,800,000.00	\$50,000.00	50	\$93,006,935.83	\$272,903.42	95	\$76,459,817.71	\$488,015.96	140	\$46,869,651.25	\$872,688.12
6	\$99,750,000.00	\$50,000.00	51	\$92,734,032.41	\$276,451.17	96	\$75,971,801.75	\$494,360.17	141	\$45,996,963.13	\$884,033.07
7	\$99,700,000.00	\$50,000.00	52	\$92,457,581.24	\$280,045.03	97	\$75,477,441.59	\$500,786.85	142	\$45,112,930.06	\$895,525.50
8	\$99,650,000.00	\$50,000.00	53	\$92,177,536.21	\$283,685.62	98	\$74,976,654.74	\$507,297.08	143	\$44,217,404.57	\$907,167.33
9	\$99,600,000.00	\$50,000.00	54	\$91,893,850.59	\$287,373.53	99	\$74,469,357.66	\$513,891.94	144	\$43,310,237.24	\$918,960.50
10	\$99,550,000.00	\$50,000.00	55	\$91,606,477.06	\$291,109.39	100	\$73,955,465.72	\$520,572.53	145	\$42,391,276.73	\$930,906.99
11	\$99,500,000.00	\$50,000.00	56	\$91,315,367.67	\$294,893.81	101	\$73,434,893.19	\$527,339.98	146	\$41,460,369.74	\$943,008.78
12	\$99,450,000.00	\$50,000.00	57	\$91,020,473.86	\$298,727.43	102	\$72,907,553.21	\$534,195.40	147	\$40,517,360.96	\$955,267.90
13	\$99,400,000.00	\$50,000.00	58	\$90,721,746.44	\$302,610.88	103	\$72,373,357.82	\$541,139.94	148	\$39,562,093.06	\$967,686.38
14	\$99,350,000.00	\$50,000.00	59	\$90,419,135.55	\$306,544.83	104	\$71,832,217.88	\$548,174.76	149	\$38,594,406.69	\$980,266.30
15	\$99,300,000.00	\$50,000.00	60	\$90,112,590.72	\$310,529.91	105	\$71,284,043.12	\$555,301.03	150	\$37,614,140.38	\$993,009.76
16	\$99,250,000.00	\$50,000.00	61	\$89,802,060.82	\$314,566.80	106	\$70,728,742.10	\$562,519.94	151	\$36,621,130.62	\$1,005,918.89
17	\$99,200,000.00	\$50,000.00	62	\$89,487,494.02	\$318,656.17	107	\$70,166,222.15	\$569,832.70	152	\$35,615,211.73	\$1,018,995.84
18	\$99,150,000.00	\$50,000.00	63	\$89,168,837.85	\$322,798.70	108	\$69,596,389.45	\$577,240.53	153	\$34,596,215.89	\$1,032,242.78
19	\$99,100,000.00	\$50,000.00	64	\$88,846,039.15	\$326,995.08	109	\$69,019,148.93	\$584,744.65	154	\$33,563,973.11	\$1,045,661.94
20	\$99,050,000.00	\$50,000.00	65	\$88,519,044.07	\$331,246.02	110	\$68,434,404.28	\$592,346.33	155	\$32,518,311.17	\$1,059,255.54
21	\$99,000,000.00	\$50,000.00	66	\$88,187,798.06	\$335,552.21	111	\$67,842,057.94	\$600,046.84	156	\$31,459,055.63	\$1,073,025.87
22	\$98,950,000.00	\$50,000.00	67	\$87,852,245.85	\$339,914.39	112	\$67,242,011.11	\$607,847.44	157	\$30,386,029.77	\$1,086,975.20
23	\$98,900,000.00	\$50,000.00	68	\$87,512,331.45	\$344,333.28	113	\$66,634,163.66	\$615,749.46	158	\$29,299,054.56	\$1,101,105.88
24	\$98,850,000.00	\$50,000.00	69	\$87,167,998.17	\$348,809.61	114	\$66,018,414.20	\$623,754.20	159	\$28,197,948.68	\$1,115,420.26
25	\$98,800,000.00	\$197,593.59	70	\$86,819,188.56	\$353,344.14	115	\$65,394,660.00	\$631,863.01	160	\$27,082,528.43	\$1,129,920.72
26	\$98,602,406.41	\$200,162.31	71	\$86,465,844.42	\$357,937.61	116	\$64,762,796.99	\$640,077.23	161	\$25,952,607.71	\$1,144,609.69
27	\$98,402,244.11	\$202,764.42	72	\$86,107,906.81	\$362,590.80	117	\$64,122,719.76	\$648,398.23	162	\$24,807,998.02	\$1,159,489.61
28	\$98,199,479.69	\$205,400.35	73	\$85,745,316.01	\$367,304.48	118	\$63,474,321.53	\$656,827.41	163	\$23,648,508.41	\$1,174,562.98
29	\$97,994,079.34	\$208,070.56	74	\$85,378,011.53	\$372,079.44	119	\$62,817,494.12	\$665,366.16	164	\$22,473,945.43	\$1,189,832.30
30	\$97,786,008.78	\$210,775.47	75	\$85,005,932.09	\$376,916.47	120	\$62,152,127.96	\$674,015.93	165	\$21,284,113.13	\$1,205,300.12
31	\$97,575,233.31	\$213,515.56	76	\$84,629,015.62	\$381,816.39	121	\$61,478,112.03	\$682,778.13	166	\$20,078,813.01	\$1,220,969.02
32	\$97,361,717.75	\$216,291.26	77	\$84,247,199.24	\$386,780.00	122	\$60,795,333.90	\$691,654.25	167	\$18,857,843.99	\$1,236,841.62
33	\$97,145,426.49	\$219,103.04	78	\$83,860,419.24	\$391,808.14	123	\$60,103,679.65	\$700,645.75	168	\$17,621,002.38	\$1,252,920.56
34	\$96,926,323.45	\$221,951.38	79	\$83,468,611.10	\$396,901.64	124	\$59,403,033.90	\$709,754.15	169	\$16,368,081.82	\$1,269,208.52
35	\$96,704,372.07	\$224,836.75	80	\$83,071,709.46	\$402,061.37	125	\$58,693,279.75	\$718,980.95	170	\$15,098,873.29	\$1,285,708.24
36	\$96,479,535.31	\$227,759.63	81	\$82,669,648.09	\$407,288.16	126	\$57,974,298.80	\$728,327.70	171	\$13,813,165.06	\$1,302,422.44
37	\$96,251,775.69	\$230,720.50	82	\$82,262,359.93	\$412,582.91	127	\$57,245,971.09	\$737,795.96	172	\$12,510,742.62	\$1,319,353.93
38	\$96,021,055.18	\$233,719.87	83	\$81,849,777.02	\$417,946.49	128	\$56,508,175.13	\$747,387.31	173	\$11,191,388.68	\$1,336,505.54
39	\$95,787,335.31	\$236,758.23	84	\$81,431,830.53	\$423,379.79	129	\$55,760,787.82	\$757,103.35	174	\$9,854,883.15	\$1,353,880.11
40	\$95,550,577.08	\$239,836.09	85	\$81,008,450.74	\$428,883.73	130	\$55,003,684.47	\$766,945.69	175	\$8,501,003.04	\$1,371,480.55
41	\$95,310,740.99	\$242,953.96	86	\$80,579,567.01	\$434,459.22	131	\$54,236,738.78	\$776,915.98	176	\$7,129,522.49	\$1,389,309.80
42	\$95,067,787.04	\$246,112.36	87	\$80,145,107.79	\$440,107.19	132	\$53,459,822.80	\$787,015.89	177	\$5,740,212.69	\$1,407,370.82
43	\$94,821,674.68	\$249,311.82	88	\$79,705,000.61	\$445,828.58	133	\$52,672,806.91	\$797,247.10	178	\$4,332,841.87	\$1,425,666.64
44	\$94,572,362.86	\$252,552.87	89	\$79,259,172.02	\$451,624.35	134	\$51,875,559.81	\$807,611.31	179	\$2,907,175.23	\$1,444,280.31
45	\$94,319,809.99	\$255,836.06	90	\$78,807,547.67	\$457,495.47	135	\$51,067,948.50	\$818,110.26	180	\$1,462,974.91	\$1,462,974.91

¹ De acuerdo al Anexo C. Tabla de amortización propuesta, de la Invitación del Proceso Competitivo emitida mediante oficio No. SFTMJ/0238/2024, de fecha 26 de noviembre de 2024.



Anexo 2
Margen Aplicable

Monto: Hasta \$100,000,000.00 [Cien millones de pesos 00/100 M.N.].

Tasa de Interés Ordinaria del Crédito: Conforme a la siguiente tabla.

Nivel de riesgo	Columna A En caso de que el Municipio o el Crédito cuente con al menos 2 [dos] calificaciones crediticias	Columna B En caso de que el Municipio o el Crédito cuente con 1 [una] calificación crediticia
1	TIIE + 0.67 pp	TIIE + 0.78 pp
2	TIIE + 0.68 pp	TIIE + 0.79 pp
3	TIIE + 0.69 pp	TIIE + 0.80 pp
4	TIIE + 0.70 pp	TIIE + 0.81 pp
5	TIIE + 0.70 pp	TIIE + 0.82 pp
6	TIIE + 0.80 pp	TIIE + 0.91 pp
7	TIIE + 0.90 pp	TIIE + 1.02 pp
8	TIIE + 1.05 pp	TIIE + 1.14 pp
9	TIIE + 1.10 pp	TIIE + 1.18 pp
10	TIIE + 1.15 pp	TIIE + 1.24 pp
11	TIIE + 1.18 pp	TIIE + 1.26 pp
12	TIIE + 1.20 pp	TIIE + 1.28 pp
13	TIIE + 1.39 pp	TIIE + 1.46 pp
14	TIIE + 1.54 pp	TIIE + 1.56 pp
15	TIIE + 1.60 pp	TIIE + 1.62 pp
16	TIIE + 1.63 pp	TIIE + 1.65 pp
17	TIIE + 1.65 pp	TIIE + 1.67 pp
18	TIIE + 1.65 pp	TIIE + 1.67 pp
19	TIIE + 1.65 pp	TIIE + 1.67 pp
20	TIIE + 1.65 pp	TIIE + 1.67 pp
21	TIIE + 1.65 pp	TIIE + 1.67 pp
22	TIIE + 1.65 pp	TIIE + 1.67 pp
23	TIIE + 1.65 pp	TIIE + 1.67 pp
24	TIIE + 1.70 pp	TIIE + 1.72 pp
25	TIIE + 1.46 pp	TIIE + 1.46 pp

pp = Puntos porcentuales



Anexo 3

Niveles de riesgo

Nivel de riesgo	Calificaciones				
	S & P	Fitch Ratings	Moody's	HR Ratings	Verum
1	mxAAA	AAA (mex)	AAA.mx	HR AAA	AAA/M
2	mxAA+	AA+ (mex)	AA+.mx	HR AA+	AA+/M
3	mxAA	AA (mex)	AA.mx	HR AA	AA/M
4	mxAA-	AA- (mex)	AA-.mx	HR AA-	AA-/M
5	mxA+	A+ (mex)	A+.mx	HR A+	A+/M
6	mxA	A (mex)	A.mx	HR A	A/M
7	mxA-	A- (mex)	A-.mx	HR A-	A-/M
8	mxBBB+	BBB+ (mex)	BBB+.mx	HR BBB+	BBB+/M
9	mxBBB	BBB (mex)	BBB.mx	HR BBB	BBB/M
10	mxBBB-	BBB- (mex)	BBB-.mx	HR BBB-	BBB-/M
11	mxBB+	BB+ (mex)	BB+.mx	HR BB+	BB+/M
12	mxBB	BB (mex)	BB.mx	HR BB	BB/M
13	mxBB-	BB- (mex)	BB-.mx	HR BB-	BB-/M
14	mxB+	B+ (mex)	B+.mx	HR B+	B+/M
15	mxB	B (mex)	B.mx	HR B	B/M
16	mxB-	B- (mex)	B-.mx	HR B-	B-/M
17	mxCCC+	CCC+ (mex)	CCC+.mx		
18	mxCCC	CCC (mex)	CCC.mx		
19	mxCCC-	CCC- (mex)	CCC-.mx		
20	MxCC	CC (mex)	CC.mx		
21				HR C+	
22	mxC	C (mex)	C.mx	HR C	C/M
23				HR C-	
24	Inferiores				
25	No calificado				