CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL "PROGRESO, FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ "EL ARRENDADOR" REPRESENTADA POR C. RODOLFO AGUSTIN GUTIERREZ SANCHEZ, EN SU CARÁCTER DE DELEGADO FIDUCIARIO DE "BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, Y POR LA OTRA PARTE AL EJECUTIVO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, REPRESENTADADO EN ESTE ACTO POR EL C. LIC. GUSTAVO ADOLFO CLAUSEN IBERRI EN SU CARÁCTER DE DELEGADO FEDERAL EN EL ESTADO DE SONORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA COMO: "EL ARRENDATARIO", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- "EL ARRENDADOR", **Por conducto del Delegado Fiduciario declara que:**

I.1.- Declara el **C. Rodolfo Agustín Gutiérrez Sánchez,** que acredita su personalidad como **Apoderado** así como para suscribir, otorgar, aceptar, avalar o endosar títulos de crédito de "BBVA Bancomer, S.A.", Sociedad Anónima de Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiera BBVA Bancomer, mediante escritura Publica numero 83,250 de fecha 23 de mayo de 2005 basada ante la fe de los CC. Lics. Notarios Carlos de Pablo y Javier I. Pérez Almaraz Notarios Asociados 137 y 125 del D.F. inscrita ante la Dirección de Registro Público de la Propiedad y de la Unidad de Comercio con folio mercantil numero 64010 de fecha 22 de septiembre de 2005 en México, D.F.

I.2.- El Gobierno del Estado de Sonora, constituyó con fecha 25 de junio de 1991, el Fideicomiso Programa Especial de Hermosillo, según consta en escritura pública No. 15,393 del protocolo del Lic. Rafael Gastelum Salazar, Notario Público No. 28, suplente de Hermosillo, Sonora, inscrita bajo el número 177,811, volumen 313 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Hermosillo, Sonora, de fecha 28 de junio de 1991, dicha constitución se debió al acatamiento del decreto expedido por el Ejecutivo del Estado de Sonora, con fecha 21 de Junio de 1991, y publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora el día 24 de mismo mes y año.

I.3.- Que posteriormente mediante decreto del 24 de abril de 1992 expedido por el Ejecutivo del Estado y publicado en el mismo órgano de Gobierno el día 04 de Mayo de 1992, se modificó la denominación del "Fideicomiso Programa Especial de Hermosillo", para llamarle "Progreso, Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora", según quedo formalizado en escritura publica No. 1,341, volumen 77 de fecha 15 de octubre de 1992, protocolizada por el Lic. Próspero Soto Wendlant, Notario Público No. 5 de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la

Propiedad y de Comercio de la misma entidad, bajo en número 188,140, volumen 332, sección primera de fecha 16 de octubre de 1992.

I.4.- Posteriormente mediante escritura pública No. 1,155 volumen 45 de fecha 27 de mayo de 1994, otorgada ante la fe de Lic. Rafael Gastelum Salazar, Notario Público No. 97 de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la misma entidad, bajo el número 201,801, sección primera volumen 345, de fecha 24 de agosto de 1994, mediante la cual comparecieron los señores: Lic. Manlio Fabio Beltrones Rivera y Roberto Sánchez Cerezo, en sus caracteres de Gobernador y Secretario de Gobierno, del Gobierno del Estado de Sonora, respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominó como "Fideicomitente", y por otra parte Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Banamex-Accival, como Fiduciaria del Fideicomiso "Progreso , Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora", representado por sus apoderados especiales, Contadores Públicos: Luz América Burruel Ahumada, y Ana Isabel González Olivas, misma escritura que contiene un convenio de sustitución de Fiduciario y modificación de un contrato de Fideicomiso, contrato que en la cláusula primera establece que el Gobierno del estado de Sonora, como Fideicomitente de común acuerdo con Banca Nacional de México, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banamex-Accival, convienen que esta quede sustituida como Fiduciaria en el Fideicomiso a que nos hemos referido, para que en su lugar la sustituya, Bancomer Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero, Dirección Fiduciaria.

I.5.- Razón por la cual la Institución Bancaria BBVA Bancomer, le otorgo Poder General para Pleitos y Cobranzas al C. Rodolfo Agustín Gutiérrez Sánchez tal y como se describe en el punto I.1. del presente contrato.

I.6.- Que es actualmente propietario Fiduciario de 700.88 metros cuadrados, localizados en el Edificio Hermosillo, segundo nivel, en Blvd. Paseo del Río

Sonora y Galeana, "Colonia Proyecto Río Sonora Hermosillo", C.P. 83270 en el Centro de Gobierno. Y que no existe impedimento alguno para arrendar el inmueble, objeto de este contrato, ni para ocuparlo.

I.7.- El número de cuenta predial del inmueble, objeto de este contrato es el: 01-204-001 y, el registro federal de contribuyentes de su representada es el No. PFP-891215-1WA.

I.8.- Para todos los efectos legales a que haya lugar, señala como su domicilio el ubicado en la Calle Comonfort y Boulevard Cultura, en el Puente Peatonal Altos Local Oriente Fraccionamiento "Río Sonora Hermosillo XXI" en el Centro de Gobierno.

I.9.- Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que ninguno de los copropietarios o, en su caso, los socios o accionistas de la persona moral,

desempeña empleo, cargo o comisión en el servicio público, ni se encuentra inhabilitado para el servicio público.
II.- **"EL ARRENDATARIO"** a través de su representada declara que:

II.1 Que de conformidad con el artículo 26 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal es una Dependencia de la Administración Pública Federal, con las atribuciones que le tienen conferidas el artículo 32 bis ordenamiento legal citado.

II.2.- Que celebra el presente contrato en los términos de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal y de su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

II.3.- Que de conformidad con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público cuenta con asignación presupuestal para cubrir las erogaciones que se deriven del presente contrato, de acuerdo con la clave presupuestal 2017.16.146.2.1.06.00.002. M001.32201.1.1.26.0

II.4.- Que para el cumplimiento de las obligaciones que le confiere la Ley indicada en la declaración II.1 de éste instrumento, requiere tomar en arrendamiento el inmueble que más adelante se describe, y que es objeto de este contrato.

II.5.- Que el Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en Sonora cuenta con las atribuciones necesarias para celebrar el presente contrato, según lo establece el artículo 40 fracción XVIII del Reglamento Interior vigente de ésta Secretaría.

II.6.- Que cuenta con la aprobación de la Secretaria de la Función Pública a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. El dictamen de Justipreciación es el siguiente: No. Rojo 01 06386, numero genérico A-3604-G-HMO y numero secuencial 01-13-14 de fecha 09 de abril de 2013.

II.7.- Que para efectos de este contrato señala como su domicilio legal el ubicado en Blvd. Paseo Río Sonora y Galeana SN 2do. Piso Proyecto Río Sonora Hermosillo Centro de Gobierno Edificio Hermosillo Sonora. C.P. 83270 Clave RFC: SMA941228ST4

II.8.- Que con fecha 26 del mes de octubre de 1995, el Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, y el Gobierno del Estado de Sonora, celebraron un acuerdo de coordinación, consistente en: impulsar y fomentar el desarrollo de la acuacultura en el Estado, mediante la entrega en uso y administración del Centro piscícola de Cajeme, ubicado en el kilómetro 12 de la carretera a Ciudad Obregón, Sonora, con una superficie de 35-00-00 hectáreas, en propiedad de la federación.

II.9.- Que con fecha de día 7 del mes de enero de 1999, se reunió el Comité Técnico Consultivo del Centro de Gobierno, con el propósito de ventilar y en su

caso de resolver asuntos de carácter urgente del Centro de Gobierno dentro de los cuales figuraba la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Las partes se reconocen en el clausulado relativo y acreditan mutua y recíprocamente la personalidad con que comparecen para celebrar el presente contrato de arrendamiento, bajo las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO Y LOCALIZACIÓN.-
"EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento y **"EL ARRENDATARIO"** acepta y recibe por el expresado concepto, el bien inmueble consistente en el local a que se refiere la declaración 1.6 del presente instrumento, ubicado en Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana, edificio "Hermosillo", segundo nivel, del Centro de Gobierno, Colonia Proyecto Río Sonora Hermosillo, con una superficie rentable de 700.88 M2., para uso exclusivo de oficinas administrativas.

SEGUNDA.-ACCESORIOS.-
Dentro del arrendamiento se incluyen 12 cajones de estacionamiento ubicados en el sótano del Edificio México, Hermosillo.

MODULO: 11	**CAJONES: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 43, 44, 45, 46, 47 y 48**

En el caso de que **"EL ARRENDATARIO"** tenga la necesidad de instalar más líneas telefónicas y/o realizar adecuaciones o modificaciones a las instalaciones físicas deberá de ajustarse a lo siguiente:

1.1).- **"EL ARRENDATARIO"** acepta informar por escrito a la dirección General de la Administración del Centro de Gobierno, los trabajos que se vayan a realizar.

II.- VIGILANCIA
El Centro de Gobierno cuenta con el servicio de vigilancia para las áreas comunes, tales como: elevadores, explanadas, azoteas y sótanos, esto con la finalidad de brindar seguridad a las personas que acuden a realizar trámites a las distintas Dependencias, así como al personal que en él labora al mobiliario y equipos, accesorios instalados.

Debido a lo anterior se ha tomado la decisión por parte de **"EL ARRENDADOR"** Y **LA DIRECCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO DE GOBIERNO**, que todo material, equipo o mobiliario que su Dependencia autorice a que sea retirado fuera de sus instalaciones o fuera del Centro de Gobierno las deberá de relacionar y turnar copia por escrito a la Administración del Centro de Gobierno; con una anticipación de tres horas antes de que se realice la operación.

III.- LIMPIEZA
Con el propósito de conservar la buena imagen del Centro de Gobierno y de mantener las áreas comunes de forma limpia e higiénica, la Dirección de la Administración del Centro de Gobierno ha instalado un contenedor para el deposito de basura, mismo que se encuentra ubicado en el sótano del edificio, por lo anterior **"EL ARRENDATARIO"** acepta depositar en el lugar antes descrito la basura que genere, el no hacerlo, será motivo de rescisión del contrato.

IV.- INSTALACIONES EN GENERAL Y REMODELACIONES
Para este efecto **"EL ARRENDATARIO"** se compromete y acepta respetar el mecanismo que se describe en la cláusula segunda apartados: 1.1, y 1.2 de este contrato.

Con respecto a las remodelaciones, además de lo anterior deberá anexar anteproyecto de la remodelación, ploteado y en microdiscos de 3.5" esto es con el propósito de conocer su distribución de espacios y estar en condiciones de elaborar estrategias de evacuación en caso fortuito o de fuerza mayor.

TERCERA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.-
" EL ARRENDADOR", se obliga a entregar el inmueble a **"EL ARRENDATARIO"** en condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las instalaciones que se detallan en el acta de Entrega-Recepción.

CUARTA.- USO DEL LOCAL.-
"EL ARRENDATARIO" acepta que el uso que se le de al área arrendada será única y exclusivamente para uso de las oficinas administrativas y no podrá subarrendarlo a terceras personas.

QUINTA.- IMPORTE DE LA RENTA.-
"EL ARRENDATARIO" conviene en pagar a **"EL ARRENDADOR"** por concepto de renta mensual la cantidad de **$90.95737** por metro cuadrado más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) correspondiente, dando un importe de **$63,750.20 (Son: Sesenta y Tres Mil Setecientos Cincuenta Pesos 20/100 M.N.),** más el impuesto al Valor Agregado **(IVA),** que es **$10,200.03 (Son: Diez Mil Doscientos Pesos 03/100 M.N.),** totalizando un importe mensual de **$73,950.23 (Son: Setenta y Tres Mil Novecientos Cincuenta Pesos 23/100 M.N.).**

LUGAR DE PAGO.- Es calle Comonfort y Blvd. Cultura en el Puente Peatonal Altos Local "C" Oriente en el Centro de Gobierno en Hermosillo, Sonora. El pago se realiza por medio de Transferencia Electrónica.

Para el cobro del importe mensual de la renta, **"EL ARRENDADOR"**, por conducto de Progreso, Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora, y de la Dirección General de la Administración del Centro de Gobierno, se obliga a presentar, en el

domicilio donde esta ubicada la dependencia objeto de este contrato, el recibo de renta debidamente requisitado conforme a la legislación aplicable.

Para apoyo de lo anterior, **"EL ARRENDATARIO"** entregará a la firma de este instrumento copia fotostática de su cédula de identificación fiscal.

El pago de la renta así como el de todos los servicios que se le cobren incluyendo cuota condominal, deberá de cubrirlo en un plazo no mayor de seis días naturales contados a partir de la fecha de vencimiento de la mensualidad respectiva, el no efectuar el pago en el plazo antes descrito, será motivo de rescisión de contrato.

"EL ARRENDATARIO" se compromete a firmar un contrato con la Dirección de Administración del Centro de Gobierno, por concepto de pagos de servicios básicos (energía eléctrica y agua potable) y la cuota condominal.

SEXTA.- VIGENCIA.-
La duración de este contrato, tendrá vigencia por un periodo de doce meses, el cual comprende del 1 de enero del 2018 al 31 de diciembre del 2018.

Transcurrido este plazo las partes podrán dar por terminado el presente contrato o, prorrogado por doce meses previo adendum o renovación del mismo.

Si las partes contratantes deciden renovar el presente contrato a su vencimiento, la fijación de la nueva renta se ajustará al índice inflacionario del año anterior, que marque el Banco de México.

SÉPTIMA.- DESOCUPACIÓN.-
En caso de que no se prorrogue este contrato, **"EL ARRENDATARIO"** al desocupar el inmueble, cubrirá a **"EL ARRENDADOR"** únicamente el importe de la renta que corresponda hasta el día que se lleve a cabo la desocupación y haga entrega de las llaves de acceso al inmueble, junto con acta de Entrega – Recepción.

Cabe hacer la aclaración de que no se recibirán las llaves ni se formalizará el acta de Entrega-Recepción si al momento de querer abandonar las instalaciones en arrendamiento, se detecta adeudo tanto en el pago de energía eléctrica, agua potable y/o cuota condominal.

Así mismo, si **"EL ARRENDADOR"** desea la desocupación este deberá dar aviso por escrito, con 60 días naturales de anticipación, a la fecha en que se pretenda que **"EL ARRENDATARIO"** deje de utilizar el inmueble.

OCTAVA.-DESTINO Y USO.-
El inmueble arrendado se destinará exclusivamente para oficinas y si **"EL ARRENDATARIO"** requiere el uso de algún otro tipo de servicio, lo acordará previamente y por escrito con el **"EL ARRENDADOR".**

NOVENA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.-
"EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble arrendado a **"EL ARRENDADOR"** al termino del arrendamiento con el deterioro natural de su uso.

DECIMA.- OBLIGACIONES EXPRESAS DE "EL ARRENDATARIO".-
1.- Permitir la inspección de las mejoras que se estén llevando a cabo en el inmueble arrendado, a la persona autorizada por escrito de **"EL ARRENDADOR"** en días y horas hábiles de funcionamiento de oficinas de **"EL ARRENDATARIO".**

2.- Se obliga a no tener sustancias peligrosas ni explosivos en el inmueble arrendado.

DECIMA PRIMERA.- CAMBIOS DE DENOMINACIÓN.-
Ambas partes convienen que si durante la vigencia o prorroga del presente contrato **"EL ARRENDATARIO"** por cualquier causa, cambiara su denominación actual, o las unidades administrativas ocupantes del inmueble cambien de adscripción, el arrendamiento subsistirá en los términos establecidos en este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSAS DE RESCISION.-
"EL ARRENDADOR" queda facultado para rescindir el presente contrato por cualquiera de las siguientes causas:

1.- Por destinarse la localidad arrendada a un uso diferente pactado.
2.- Por la contravención a lo dispuesto y pactado en este contrato por parte de **"EL ARRENDATARIO".**

RESCISION ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.- Las partes convienen en que **"EL ARRENDADOR"** podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, con la sola notificación que se le haga a **"EL ARRENDATARIO"**

"EL ARRENDATARIO" queda facultado para rescindir el presente contrato por falta de cumplimiento de una o más de las estipulaciones de **"EL ARRENDADOR",** contenidas en este contrato.

DÉCIMA TERCERA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.
Las partes convienen en que el incumplimiento de obligaciones establecidas en este contrato, dará lugar a la rescisión, previa notificación por escrito de una a la otra con anticipación de 60 días, pudiendo alegar lo que a su derecho convenga, la parte que haya incurrido en incumplimiento.

DÉCIMA CUARTA.- SINIESTROS.-
No es responsable **"EL ARRENDATARIO"** ni **"EL ARRENDADOR"** de los daños y perjuicios que sean ocasionados al inmueble por: temblores, inundaciones, erupciones de volcán, y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, apoyándose en lo dispuesto por los demás artículos: 2435 y 2436 y 2483 fracción VI, relativos al Código Civil Federal en materia común y para toda la República en materia federal, quedando rescindido automáticamente este contrato, si por cualquiera de las circunstancias anteriores, no se pueda seguir utilizando el inmueble.

DÉCIMA QUINTA.- OMISIONES CONTRACTUALES.-
Para todo lo que no se haya estipulado expresamente en este contrato, las partes se someterán a las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal mencionando en la cláusula que antecede y del Código Federal de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA SÉXTA.- COMPETENCIA.-
En caso de suscitarse conflicto o controversia respecto de la interpretación y/o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la competencia de los Tribunales en la Ciudad de Hermosillo, Sonora. Renunciando desde este momento a cualquier otro que les pudiera corresponder, en razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

DÉCIMA SEPTIMA.- DOMICILIO.-
"EL ARRENDADOR" Señala como su domicilio ubicado en Calle Comonfort y Boulevard Cultura, en el Puente Peatonal Altos Local "C" Oriente del Centro de Gobierno de la Ciudad de Hermosillo, Sonora.

"EL ARRENDATARIO": En el mismo local arrendado.

DÉCIMA OCTAVA.- VICIOS EN LA VOLUNTAD.-
Las partes manifiestan que lo expuesto en las cláusulas de este contrato representa la libre y expresa voluntad de ambas, sin que medie o exista dolo, error o lesión, mala fe o vicio en el consentimiento.

DECIMA NOVENA.- ACLARACIONES.-
Cualquier aclaración de carácter fiscal que se derivara del cobro del arrendamiento señalado, quedará bajo estricta responsabilidad de "Progreso, Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora

VIGESIMA.- DAÑOS Y PERJUICIOS.- de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2778 y 2779 del código civil para el estado de sonora, **"el arrendatario"** se obliga a responder ante **"el arrendador"** en los casos de negligencia y falta de pericia en la seguridad del bien objeto del presente contrato siempre y cuando le sean imputables a su personal.

"EL ARRENDATARIO"
Se obliga a firmar de conocimiento el reglamento que habrá de regir el condómino, comprometiéndose además a cumplir la normatividad que le compete como condómino de acuerdo a las normas que se establecen de acuerdo a lo mencionado por el propio reglamento.
"EL ARRENDATARIO" se obliga a cumplir la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora, su reglamento y términos de referencia, designando en un término que no exceda de30 días a su unidad interna de protección civil, esto es, a la unidad administrativa que funja como unidad interna de protección civil, quién deberá elaborar el Programa Interno de Protección Civil del personal que asiste y labora en los inmuebles de su asignación y administración y, en su caso, para los usuarios cuando se brinde atención al público, debiendo ser revalidado dicho programa interno a más tardar el último día de febrero de cada año, para lo cual, **"EL ARRENDATARIO"** se compromete a presentar la solicitud correspondiente con al menos dos meses de anticipación a la fecha antes mencionada, ante la unidad estatal de protección civil; lo anterior de conformidad a lo establecido en el artículos 15 de la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora; 16, 17, 18, 23, 24, 39 del Reglamento de la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora; 90 y 90 bis de la Ley de Bienes y Concesiones del Estado de Sonora; 63 y 68 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y los Municipios. **(si es dependencia federal, la ley de servidores públicos de la federación)** por lo anterior, **"EL ARRENDATARIO"** deberá informar a **"EL ARRENDADOR"** de las revalidaciones en relación a sus medidas internas de protección civil, por lo que libera a **"EL ARRENDADOR"** de toda responsabilidad de los daños a terceros que se puedan ocasionar en el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento, así como de cualquier responsabilidad en materia de protección civil.

LEIDO.- que fue el presente contrato por las partes que en el intervienen y enteradas del contenido, valor y alcance legal de lo que en el mismo se establece, lo ratifican firmando en la Ciudad de Hermosillo, Sonora a los 02 días del mes de enero del 2018.

"EL ARRENDADOR"	"EL ARRENDATARIO"
C. RODOLFO A. GUTIÉRREZ SANCHEZ DELEGADO FIDUCIARIO "BBVA BANCOMER, S.A."	LIC. GUSTAVO A. CLAUSEN IBERRI DELEGADO FEDERAL DE SEMARNAT EN SONORA

T E S T I G O S

C.P. PEDRO OROZCO VILLEGAS GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y CONTABILIDAD, PROGRESO, FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA	LIC. ISABEL C. ROMERO MORENO ASISTENTE ADMINISTRATIVO PROGRESO, FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA

ESTA HOJA PERTENECE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR "PROGRESO, FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA" Y SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, PARA EL AÑO 2018.