

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER (COMO CAUSAHABIENTE DE BBVA BANCOMER SERVICIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, QUIEN A SU VEZ FUE CAUSAHABIENTE DE BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, ANTES BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO),** ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DE “**PROGRESO, FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA**”, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL ARRENDADOR**”, REPRESENTADA POR LA C. **LIC. PERLA SELENE PÉREZ RODRÍGUEZ**, EN SU CARÁCTER DE DELEGADA FIDUCIARIA Y, POR LA OTRA PARTE, **EL EJECUTIVO FEDERAL, CONDUCTO DE LA SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES,** REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA C. **LIC. DULCE MARIA VILLARREAL LACARRA** EN SU CARÁCTER DE ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DELEGACION FEDERAL EN EL ESTADO DE SONORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL ARRENDATARIO**” Y, AL ACTUAR DE MANERA CONJUNTA, SE LES DENOMINARÁ, COMO “**LAS PARTES**”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- Declara “**EL ARRENDADOR**”, que:

I.1. - El Gobierno del Estado de Sonora, constituyó con fecha del 25 de junio de 1991, el “Fideicomiso Programa Especial de Hermosillo”, según consta en escritura pública 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 I (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 del mismo mes y año.

I.2. - 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”, según quedo formalizado en escritura No. 1341, volumen 77 de fecha 15 de octubre de 1992, protocolizada por el Lic. Próspero Ignacio Soto Wendlandt, Notario Público No. 5 de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la misma entidad, bajo el número 188, 140, volumen 332, sección primera, de fecha 16 de octubre de 1992.

I.3. - Posteriormente mediante escritura pública No. 1155 volumen 45 de fecha 27 de mayo de 1994, otorgada ante la fe del Lic. Rafael Gastelum Salazar, Notario Público No. 97 de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la misma entidad, bajo el numero 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 Lic. 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, Fideicomisario" y por otra parte Banco Nacional de México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex Accival, como Fiduciaria de "Progreso, Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora" representado por sus apoderados especiales, contadores públicos: Luz América Burruel Ahumada y Ana Isabel González Olivas y, por una última parte, el Lic. Francisco Javier Manzo Taylor, en su carácter de Delegado Fiduciario de Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, misma escritura que contiene un convenio de sustitución de Fiduciario y modificación de un contrato de Fideicomiso, mismo contrato que en la cláusula primera establece que el Gobierno del Estado de Sonora, como Fideicomitente, de común acuerdo con Banco Nacional de México, Institución de Banca Múltiple, Grupo Banamex Accival, convienen que en esta quede sustituida como Fiduciaria en el Fideicomiso a que nos hemos referido, para que en su lugar la sustituya BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Dirección Fiduciaria.

I.4. - Razón por la cual, la Institución Fiduciaria, le otorgó Poder General para Pleitos y Cobranzas, a la C. **Lic. Perla Selene Pérez Rodríguez**, mediante escritura pública número 103,229 de fecha 28 de febrero de 2012, pasada ante la fe del C. Notario Público número 137, Lic. Carlos de Pablo Serna, inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio, con folio mercantil número 64010 de fecha 28 de marzo de 2012 en México, D.F.

I.5. - Que su representada es actualmente propietario Fiduciario de **700.88 metros cuadrados**, localizados en el Edificio Hermosillo, segundo nivel, del Centro de Gobierno, con domicilio en Boulevard Paseo Río Sonora y Galeana, Colonia Proyecto Río Sonora, C.P. 83270.

I.6. - Que la C. **Lic. Perla Selene Pérez Rodríguez**, en su carácter de Delegada Fiduciaria de **BBVA BANCOMER, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER (como causahabiente de BBVA BANCOMER Servicios, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, quien a su vez fue causahabiente de BBVA BANCOMER, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, antes Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero)**, está facultada para suscribir el presente contrato, acreditando su personalidad como **APODERADA LEGAL**, así como, para suscribir, otorgar, aceptar, avalar o endosar títulos de crédito de "de dicha institución bancaria, mediante escritura pública 103,229 de fecha 28 de febrero de 2012, pasada ante la fe del C. Notario Público número 137, Lic. Carlos de Pablo Serna, inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio, con folio mercantil número 64010 de fecha 28 de marzo de 2012 en México, D.F.

I.7. - No existe impedimento legal alguno para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni para ocuparlo

I.8. - Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número PFP-891215-1WA y, que el número de Clave Catastral del Inmueble es, el: 10204001.

I.9.- 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 o se encuentra inhabilitado para el servicio público.

I.10. - Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Comonfort y Boulevard Cultura, puente peatonal Local Oriente, Planta Alta, en el Centro de Gobierno, "Fraccionamiento Rio Sonora Hermosillo XXI", en Hermosillo, Sonora.

I.11.- Que mediante acuerdo número III (tercero), emitido por el Comité Técnico de "Progreso, Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora", en su Primera Reunión Ordinaria para el ejercicio 2020, se aprobó que el monto del precio de arrendamiento para el ejercicio fiscal 2020 del espacio de **700.88** metros cuadrados que "El **ARRENDATARIO**" ocupa del edificio "Hermosillo", mismo que forma parte del denominado Centro de Gobierno, será el aprobado para el ejercicio 2019 más el 3.93 % sobre ese valor, siendo fijada la cantidad de **\$99.11 (noventa y nueve pesos 11/100 moneda nacional)**, por metro cuadrado mensual, más el Impuesto al valor agregado.

II.- DECLARA EL "ARRENDATARIO", por conducto de su representante, 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 Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales 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 esta Secretaría.

II.6.- Que para efectos de este contrato señala como su domicilio legal el ubicado en Boulevard Paseo Río Sonora y Galeana, S/N, 2do. Piso, Edificio Hermosillo, en el Centro de Gobierno, Colonia Proyecto Río Sonora de la Ciudad de Hermosillo, Sonora. C.P. 83270; con Clave RFC: SMA941228ST4.

II.7.- Para los efectos del presente contrato, señala como su domicilio el ubicado en: Comonfort y Paseo de la Cultura, Edificio México, Tercer Nivel, Centro de Gobierno, Colonia Villa de Seris, Hermosillo, Sonora.

III.- Declaran **“LAS PARTES”**:

ÚNICO: Que reconocen de buena fe, mutua y recíprocamente el clausulado relativo, así como la acreditación de las personalidades con que comparecen a este acto para celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, mismo que surtirá efectos desde el primero de enero de dos mil veinte.

CLÁUSULAS:

PRIMERA. – LOCALIZACIÓN Y OBJETO DEL CONTRATO: **“EL ARRENDADOR”** conviene en arrendar a **“EL ARRENDATARIO”** el bien inmueble consistente en el local a que se refiere la declaración 1.5 del presente instrumento, ubicado en Boulevard Paseo del Río Sonora y Galeana, edificio **“Hermosillo”**, segundo nivel, del Centro de Gobierno, Colonia Proyecto Río Sonora, con una superficie rentable de 700.88 metros cuadrados, para uso exclusivo de oficinas administrativas, de ahora en adelante **“EL INMUEBLE”**.

“EL ARRENDADOR” acuerda asignarle cajones de estacionamiento a la **“EL ARRENDATARIO”** en un periodo igual al de la vigencia de este contrato, mismos que se encuentran en el Edificio en el que se ubique el área arrendada y, que la cantidad de espacios, los términos y condiciones de uso, así como el número de identificación de cajones y ubicación, serán determinados por la **Dirección General de Administración del Centro de Gobierno de la Comisión Estatal de Bienes y Concesiones del Estado de Sonora**.

SEGUNDA. - ENTREGA DEL “INMUEBLE”: **“LAS PARTES”** manifiestan que por tratarse de la renovación del contrato de arrendamiento sobre el cual ha venido utilizando **“EL ARRENDATARIO”**, **“EL INMUEBLE”**, ya se encuentra bajo su posesión y en las condiciones adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido en el presente contrato.

TERCERA. - USO DEL “INMUEBLE”: **“LAS PARTES”** convienen en que **“EL INMUEBLE”** arrendado será usado para oficinas administrativas de la Delegación en Sonora de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, por lo que **“EL ARRENDADOR”** se obliga a no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso del **“EL INMUEBLE”** arrendado, a no ser por causa

de reparaciones urgentes e indispensables, asimismo **“EL ARRENDADOR”** prohíbe a **“EL ARRENDATARIO”** subarrendar y/o permitir a terceros el uso parcial del **“EL INMUEBLE”**, a título gratuito u oneroso.

CUARTA. - MEJORAS, ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES: En el caso de que **“EL ARRENDATARIO”** tenga la necesidad de instalar líneas telefónicas y/o realizar adecuaciones o modificaciones a las instalaciones físicas, deberá informarlo por escrito a la Dirección de la Administración del Centro de Gobierno, dando vista a Progreso Fideicomiso, por su parte, **“EL ADMINISTRADOR”**, girará un oficio de autorización para proceder a la realización de los trabajos solicitados, además le indicará los lugares, las formas y los medios apropiados donde deberán realizarse, con el propósito de mantener en buen estado las estructuras del Centro de Gobierno, mismo que le asignará un técnico que verificará el cabal cumplimiento a la autorización otorgada.

Con respecto a las remodelaciones, además de lo anterior, deberá anexar anteproyecto de la remodelación, impreso en forma legible y en archivo digital en formato pdf o AUTOCAD, en formato dwg, esto con el propósito de conocer la distribución de espacios, áreas y formas de remodelación y, estar en condiciones de elaborar estrategias de evacuación en caso fortuito o de fuerza mayor, mismas que, en caso de autorizarse, serán a costa de **“EL ARRENDATARIO”** y quedarán a beneficio del **“EL INMUEBLE”**.

“EL ARRENDATARIO” es el propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento durante o, a la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de **“EL ARRENDADOR”**.

Excepcionalmente y, en caso de pactarse que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales pertenecerán al propietario de **“EL INMUEBLE”**, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales determinará el plazo y el monto para la compensación de las respectivas inversiones, el cual se deberá descontar del importe de la renta.

QUINTA. - SINIESTROS: **“EL ARRENDATARIO”** no es responsable de los daños y perjuicios causados a **“EL INMUEBLE”** arrendado por sismos, incendios, inundaciones y demás accidentes que provengan de caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando **“EL ARRENDATARIO”** haya dado el uso convenido a **“EL INMUEBLE”** y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2705, 2709 y demás relativos y aplicables del Código Civil del Estado de Sonora.

“LAS PARTES” acuerdan que si por cualquiera de las circunstancias anteriores, se impide totalmente a **“EL ARRENDATARIO”** el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato, según lo estipulado en el artículo 2701 del Código Civil para el Estado de Sonora, si se perdiera o destruyera totalmente la cosa arrendada presente Contrato quedará rescindido automáticamente, en términos de la fracción VI del artículo 2761 del Código Civil del Estado de Sonora.

SEXTA. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2695 Fracción II del Código civil del 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 compromete a colaborar y coordinar en los términos que se establecen en la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora, su Reglamento y término de referencia, designando a su Unidad Interna de Protección Civil, quien 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.

SÉPTIMA. – IMPORTE DE LA RENTA. “**EL ARRENDATARIO**”, conviene en pagar a “**EL ARRENDADOR**” por concepto de renta mensual con vigencia del 01 de enero del 2020 al 31 de diciembre del 2020, la cantidad de **\$99.11 (Son: noventa y nueve pesos 11/100 M.N.) por metro cuadrado**, en una superficie arrendada de 700.88 metros cuadrados, que arrojan un subtotal de \$69,461.12 (Son: sesenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y un pesos 12/100 M.N.) más \$ \$11,113.78 (Son: once mil ciento trece pesos 78/100 M.N.) del Impuesto al Valor Agregado correspondiente, resultando un total de **\$80,574.90 (Son: ochenta mil quinientos setenta y cuatro pesos 90/100 M.N.) de renta mensual.**

Para el cobro del importe mensual de la renta “**EL ARRENDADOR**”, por conducto de “**Progreso, Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora**”, deberá presentar a “**EL ARRENDATARIO**” la factura correspondiente debidamente requisitada dentro de los cinco días naturales anteriores a la fecha de vencimiento correspondiente.

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 cubrirlo en un plazo no mayor de quince 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 del Contrato.

En caso de que se encuentre pendiente el pago de 2 meses de arrendamiento, se ejecutaran las medidas restrictivas, siguientes:

- 1.- Requerimiento de pago de manera oficial en los primeros 15 días naturales, después del término de vencimiento de pago de los 2 meses.

- 2.- En caso de omisión de pago después de haber recibido los requerimientos y, habiendo transcurrido 15 días naturales, se restringirá el paso y uso de los cajones de estacionamiento consignados por virtud de este contrato.
- 3.- Si transcurridos 10 días naturales, posteriores a la restricción de acceso a los estacionamientos y, aún persiste la mora en el pago de las rentas vencidas, se cortará el suministro del servicio de energía eléctrica y agua al espacio arrendado.

OCTAVA. - “EL ARRENDADOR” acepta que dichos pagos sean cubiertos por el **“ARRENDATARIO”**, mediante transferencia electrónica de recursos a la cuenta bancaria identificada como: **Cuenta de Cheques número 0132762889 con Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) número 012760001327628890, aperturada en la Institución Bancaria BBVA Bancomer a nombre de Progreso Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora.**

NOVENA. - PAGO DE SERVICIOS: Será por cuenta de **“EL ARRENDATARIO”** el pago de los gastos que se originen por concepto de servicios de telefonía y otros accesorios que llegue a contratar y, los cuales no estén contemplados dentro de los que se incluyan en el Contrato de Cuota Condominal que celebre con el **Gobierno del Estado de Sonora**, a través de la **Dirección General de Administración del Centro de Gobierno de la Comisión Estatal de Bienes y Concesiones.**

DÉCIMA. - CUOTA CONDOMINAL: **“EL ARRENDATARIO”** cubrirá directamente al propietario o administrador del edificio en el que se ubica el inmueble objeto del presente contrato, una cuota por concepto de servicios básicos (consumo de energía eléctrica y agua), conservación, mantenimiento y limpieza de las áreas de uso común, vigilancia, limpieza de oficinas, mantenimiento de aires acondicionados y calefacciones, elevadores, jardinería, fumigación y demás que contemple el contrato correspondiente.

Para lo anterior **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a suscribir el Contrato de **Cuota Condominal** con el **Gobierno del Estado de Sonora**, a través de la **Comisión Estatal de Bienes y Concesiones**, quien designará a su **Dirección General de Administración del Centro de Gobierno**, para la administración y cobro de dichas cuotas y servicios.

DÉCIMA PRIMERA. - VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del presente contrato será de doce meses, la cual empezará a correr a partir del día 01 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.

En el caso de que al término de la vigencia del presente contrato, **“EL ARRENDATARIO”** solicite o continúe con la ocupación de **“EL INMUEBLE”** objeto del mismo, **“LAS PARTES”** se sujetarán a la suscripción de un nuevo contrato y al importe de la renta que ambas acuerden y que autorice el Comité Técnico del Fideicomiso para el Ejercicio fiscal 2021, por lo tanto, en ningún caso operará la tácita reconducción, por lo que, **“EL ARRENDADOR”**, dentro del mes de septiembre de 2020, notificará a **“EL ARRENDATARIO”**, el monto que el Comité Técnico

aprobará para el ejercicio 2021, quien a más tardar el 15 de octubre de 2020 hará saber a **“EL ARRENDADOR”** si continuará o no con la ocupación del espacio arrendado; para el caso de aceptar seguir ocupando **“EL INMUEBLE”**, a más tardar el 20 de diciembre de 2020, **“EL ARRENDATARIO”** enterará a **“EL ARRENDADOR”**, la autorización del recurso para continuar con el contrato para el ejercicio de 2021; para el caso de no aceptar continuar con la ocupación y la realización de un nuevo contrato para el ejercicio 2021, **“EL ARRENDATARIO”**, iniciará con la desocupación de **“EL INMUEBLE”**, a partir del 15 de diciembre de 2020, para hacer entrega el día 31 de diciembre de 2020.

Por lo tanto y, para los efectos mencionados en el párrafo que antecede, **“EL ARRENDATARIO”** realizará, a partir de este momento, las gestiones necesarias ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales INDAABIN o la instancia correspondiente, a fin de que se realice la justipreciación relativa al ejercicio 2021, en el entendido que deberá remitir a **“EL ARRENDADOR”** informe sobre tales gestiones, definiendo a más tardar el 15 de diciembre de 2020, el documento en el que se desprenda la citada justipreciación.

DÉCIMA SEGUNDA. - SUBSISTENCIA DEL CONTRATO: **“LAS PARTES”** convienen en que el presente contrato de arrendamiento, subsistirá aun en el caso de que **“EL ARRENDATARIO”** cambie su denominación o de que las unidades administrativas ocupantes de **“EL INMUEBLE”** cambien de adscripción.

DÉCIMA TERCERA. - OBLIGACIONES DE “EL ARRENDADOR”: **“EL ARRENDADOR”** se encuentra obligado a observar lo siguiente:

1. Conservar **“EL INMUEBLE”** en el mismo estado durante el arrendamiento, y para ello, hará todas las reparaciones necesarias, con excepción de aquellos deterioros de poca importancia, que se causen por la ocupación del inmueble, las cuales las llevará a cabo **“EL ARRENDATARIO”**.
2. Conservar en buenas condiciones todas las instalaciones de **“EL INMUEBLE”**, en caso de que **“EL ARRENDADOR”** no efectúe en un término de 8 días las reparaciones que surjan en **“EL INMUEBLE”** arrendado, no obstante, el aviso oportuno por parte de **“EL ARRENDATARIO”**, esta podrá realizar las mismas y, su costo, se descontará de los siguientes recibos mensuales de renta.
3. No estorbar de manera alguna el uso de **“EL INMUEBLE”**, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
4. Garantizar el uso o goce pacífico de **“EL INMUEBLE”** por todo el tiempo que dure el contrato.
5. Responder de los daños y perjuicios que sufra **“EL ARRENDATARIO”** por los defectos o vicios ocultos de **“EL INMUEBLE”**.
6. Pagar oportunamente el impuesto predial de **“EL INMUEBLE”**.

7. Cumplir con las disposiciones e instrucciones de seguridad institucional de **"EL ARRENDATARIO"**, así como con cualquier otra derivada del presente contrato.
8. El personal del Área de Seguridad de **"EL ARRENDATARIO"** se encargará de identificar debidamente al personal de **"EL ARRENDADOR"** y consecuentemente no permitirá el acceso a las instalaciones de **"EL ARRENDATARIO"** a persona alguna no autorizada.
9. En caso de requerir ingresar a **"EL INMUEBLE"**, **"EL ARRENDADOR"** deberá informar a **"EL ARRENDATARIO"** con la mayor anticipación posible, la fecha de programación de trabajos a realizar, enviando de manera formal la relación nominal de las personas que acudirán, los días o periodos horarios requeridos, debiendo permanecer en el área en que realizan sus actividades, no pudiendo ingresar en áreas a las que no hayan sido autorizados.
10. En los casos que **"EL INMUEBLE"** cuente con vigilancia a través de circuito cerrado de televisión o controles de acceso digitales u otros medios de control y/o almacenamiento de información propios, **"EL ARRENDADOR"** no podrá, bajo ninguna circunstancia proporcionar a terceros, información alguna obtenida en dichos sistemas, ni resultante de las operaciones, documentos, trato directo con empleados o cualquier obtención de datos, sin la previa autorización de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DE "EL ARRENDATARIO": "EL ARRENDATARIO" estará obligada a:

1. Cubrir en tiempo y forma el pago de la renta convenida.
2. Cubrir los pagos de los servicios primarios como son, energía eléctrica, teléfono, gas y suministro de agua potable.
3. Responder de los perjuicios que **"EL INMUEBLE"** sufra por su culpa o negligencia, la de sus empleados o terceros ocupantes de los espacios arrendados.
4. Otorgar el uso convenido a **"EL INMUEBLE"**.
5. Solicitar por escrito la autorización de **"EL ARRENDADOR"**, para efectuar mejoras de obra mayor a **"EL INMUEBLE"**.
6. Incluir a **"EL INMUEBLE"** en su póliza de seguro de responsabilidad civil.

DÉCIMA QUINTA- OBLIGACIONES CONJUNTAS: "LAS PARTES" convienen:

1. Que si durante la vigencia del presente contrato, **"EL ARRENDATARIO"** por cualquier causa, cambiara su denominación actual por alguna otra, el arrendamiento de **"EL INMUEBLE"** subsistirá en los términos establecidos en este contrato.

2. Las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que se realicen por **"EL ARRENDATARIO"**, no se tomaran en cuenta para justipreciar el monto de la renta.
3. Que al término del arrendamiento se levantará acta circunstanciada, con la que se asiente la conformidad de **"EL ARRENDADOR"** respecto al inventario, condiciones de las instalaciones y equipos propios de **"EL INMUEBLE"**. En tal virtud, **"EL ARRENDADOR"** no podrá ejercer acción legal alguna a este respecto, en contra de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA SEXTA. - 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 SÉPTIMA. - 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 de **"EL INMUEBLE"**, en el entendido de que, dicha entrega no podrá exceder de 20 días naturales, siendo así, si la causa es responsabilidad de **"EL ARRENDATARIO"**, el monto a pagar será aplicado en razón a la justipreciación que para el efecto se determine por **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA OCTAVA. - DEVOLUCIÓN DE "EL INMUEBLE": **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a devolver **"EL INMUEBLE"** a **"EL ARRENDADOR"** en las mismas condiciones en que lo recibió, únicamente con el deterioro natural causado por el transcurso del tiempo y el uso para el cual se contrató.

Que para el caso en el que no se pacte nuevo contrato para el periodo 2021, **"EL ARRENDATARIO"**, se obliga a entregar **"EL INMUEBLE"** a más tardar el 31 de diciembre de 2020, libre de cualquier ocupación total o parcial, asimismo, se compromete a pagar a **"EL ARRENDADOR"** el importe de la renta mensual, estipulado para el periodo 2021, más el porcentaje del 3.93% sobre dicho precio, por cada mes o fracción que se exceda en la entrega de **"EL INMUEBLE"**, situación que solo podrá extenderse hasta 3 meses, posteriormente se iniciará con el procedimiento legal correspondiente, por lo tanto **"EL ARRENDATARIO"** está de acuerdo que **"EL ARRENDADOR"** podrá restringir el acceso y clausurar las puertas a **"EL INMUEBLE"**, hasta en tanto no se resuelva por la vía judicial el conflicto.

DÉCIMA NOVENA. – DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES: **"LAS PARTES"** convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones que previene la Ley de Bienes y Concesiones del Estado de Sonora, el Código Civil para el Estado de Sonora y del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y demás Leyes Estatales aplicables.

VIGÉSIMA - JURISDICCION E INTERPRETACIÓN: Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, **"LAS PARTES"** se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales

Civiles competentes, pertenecientes al Poder Judicial del Estado de Sonora, con jurisdicción de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por la razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA PRIMERA.- ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.- “EL ARRENDADOR”, en este acto designa a su representante a efecto de llevar a cabo cualquier acción de cumplimiento o de trámite y administración relacionado con el presente instrumento, designando al **C.P. Pedro Orozco Villegas**, Gerente de Administración y Contabilidad de Progreso, Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora, para que actúe como Administrador del Contrato que en este acto se formaliza, quién, bajo su responsabilidad, velará que se cumpla a cabalidad el objeto contractual, de cumplir con las obligaciones de **“EL ARRENDADOR”**, de coordinar con **“EL ARRENDATARIO”** cualquier gestión relacionada directa o indirectamente con el contrato, así como cualquier otra intervención necesaria para la debida ejecución del mismo, quien protesta y acepta el cargo con las facultades y responsabilidades que le atribuyen todas y cada una de las cláusulas de este instrumento, así como, los términos y procedimientos que establecen la Ley 140 de Bienes y Concesiones del Estado de Sonora, y su Reglamento, el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Estado de Sonora, el Decreto que crea el Fideicomiso y su Reglamento, así como, las demás leyes supletorias aplicables.

Leído. - que fue el presente contrato por las partes que en él intervienen y enteradas del contenido, valor y alcance legal de lo que en el mismo se establece, lo ratifican firmando cinco ejemplares, en Hermosillo Sonora, a los 28 día del mes de mayo del año 2020.

Por el **“ARRENDADOR”**



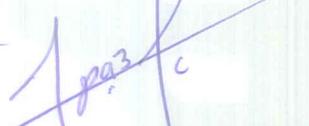
Lic. Perla Selene Pérez Rodríguez
Delegada Fiduciaria "B" de
"BBVA Bancomer, S.A."

Por el **“ARRENDATARIO”**



Lic. Dulce María Villarreal Lacarra
Encargada de Despacho
Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales
Delegación Sonora

TESTIGOS



Ing. Teodoro Raúl Paz Padilla
Subdelegado Planeación y Fomento
Sectorial



C. Isabel C. Romero Moreno
Asistente Administrativo
Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora.

Administrador del Contrato



C.P. Pedro Orozco Villegas
Gerente de Administración y Contabilidad
Progreso, Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora.