

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DE, "PROGRESO, FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÀ COMO "EL ARRENDADOR" REPRESENTADA POR EL C. RODOLFO AGUSTIN GUTIERREZ SANCHEZ, EN SU CARÁCTER DE DELEGADO FIDUCIARIO DE "BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, Y POR LA OTRA PARTE EL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. JOSEFINA ALTAGRACIA SÁNCHEZ REYES EN SU CARÁCTER DE OFICIAL MAYOR DEL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE SONORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ 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 Públicos 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 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.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 quedó formalizado en escritura no. 1341, volumen 77 de fecha 15 de octubre de 1992, protocolizada por el Lic. Próspero Ignacio 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 el número 188, 140, volumen 332, sección primera, de fecha 16 de octubre de 1992.

I.4.- Posteriormente mediante escritura publica 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 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 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, 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 Sustituída como Fiduciaria en el Fideicomiso a que nos hemos referido, para que en su lugar la sustituya Bancomer, S.A., 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 un local para uso de oficinas administrativas; de **1,000 metros cuadrados** localizado en el "Edificio Hermosillo", tercer nivel, con dirección en las Calles Paseo Río Sonora Sur y Comonfort, en el Centro de Gobierno y que no existe impedimento legal 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: 10204001 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 Local

Oriente planta alta, en el Centro de Gobierno "Fraccionamiento Río Sonora Hermosillo XXI", en Hermosillo, Sonora.

**II.- "EL ARRENDATARIO"** a través de su representante declara que:

II.1.- Que la Oficialía Mayor es un órgano auxiliar administrativo del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado.

**II.2.-** Que la Lic. Josefina Altagracia Sánchez Reyes, fue nombrada Oficial Mayor del Supremo Tribunal del Poder Judicial, según lo acredita con nombramiento del Secretario General de Acuerdos del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de fecha 07 de enero de 1998.

**II.3. -** Señala como domicilio legal para los efectos de este contrato, el ubicado en Paseo Río Sonora Sur y Comonfort, "Edificio Hermosillo", tercer nivel, en el Centro de Gobierno, en Hermosillo, Sonora.

**II.4.-** A la firma del presente contrato se firmara de conocimiento el reglamento que habrá de regir en el régimen en condominio, mismo que se anexa al presente instrumento, a fin de que surta los efectos legales a que haya dado lugar, comprometiéndose además a cumplir con la normatividad que le compete como condominio de acuerdo a las normas que se establecen a lo mencionado por el propio reglamento.

**II.5.-** Que manifiesta que tiene interés en tomar en arrendamiento el inmueble que le ofrece "**EL ARRENDADOR**" para destinarlo a los fines propuestos por éste en su declaración numero 1.5 de las declaraciones de "el arrendador", y que conoce el local mencionado anteriormente, y que está enterado de que se encuentra en perfectas condiciones de uso y apto para instalar sus oficinas administrativas.

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:



## CLAUSULAS:

### **PRIMERA.- OBJETO Y LOCALIZACIÓN.-**

“EL ARRENDADOR” conviene en arrendar a “EL ARRENDATARIO” el inmueble a que se refiere en el numero 1.6 de las declaraciones de “EL ARRENDADOR” con una superficie rentable de 1,000 metros cuadrados para uso de oficinas administrativas.

**SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.-** “EL ARRENDADOR” se obliga a entregar a “EL ARRENDATARIO” el inmueble en condiciones de uso adecuadas para su inmediata utilización y en estado de servir para el uso convenido.

**TERCERA.- USO DEL INMUEBLE** - Las partes convienen en que el inmueble arrendado se usará para oficinas administrativas. “EL ARRENDADOR” se obliga a no estorbar ni a perturbar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables.

**CUARTA.- CONSERVACION DEL INMUEBLE.-** “EL ARRENDADOR” hará las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado en estado satisfactorio de servir para el uso estipulado.

**QUINTA.- MEJORAS ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES.-** “EL ARRENDADOR” expresa su conformidad para que “EL ARRENDATARIO” lleve a cabo mejoras, adaptaciones e instalaciones para equipos especiales en el inmueble arrendado. para la realización de cualquier otra obra “EL ARRENDATARIO” se compromete a solicitar por escrito la aprobación de “EL ARRENDADOR”.

“EL ARRENDATARIO” será propietario de las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales que realice con sus propios recursos, y podrá retirarlas en cualquier momento, durante la conclusión del arrendamiento, sin requerir del consentimiento de “EL ARRENDADOR”, siempre y cuando las instalaciones queden en las mismas condiciones en que se encontraban antes de hacer las adaptaciones y/o instalaciones de equipos especiales.

**SEXTA.- SINIESTROS.-** Ni “EL ARRENDATARIO” ni “EL ARRENDADOR” 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, 2705, 2706, y demás relativos del código civil para el estado de sonora.

**SEPTIMA.- IMPORTE DE LA RENTA.-** “EL ARRENDATARIO” conviene en pagar a “EL ARRENDADOR” por concepto de la renta mensual la cantidad de \$123.85 (Son: Ciento Veintitrés Pesos 85/00 M.N) por metro cuadrado más el

Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) correspondiente, dando un importe mensual de: **\$123,850.00 (Son: Ciento Veintitrés Mil Ochocientos Cincuenta Pesos 00/100 M.N.)**, mas el IVA que es la cantidad de **\$19,816.00 (Son: Diecinueve Mil Ochocientos Dieciséis Pesos 00/100 M.N.)** dando un total mensual a pagar de: **\$143,666.00 (Son: Ciento Cuarenta y Tres Mil Seiscientos Sesenta y Seis Pesos 00/100 M.N.)**

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.

Para el cobro del importe mensual de la renta **“EL ARRENDADOR”**, por conducto de **“Progreso, Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora”**, 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 cedula 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 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 del 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.

**OCTAVA.- VIGENCIA.-** La duración de este contrato será por un periodo de doce meses, el cual comprende 01 de Enero del 2013 al 31 de diciembre del 2013. Transcurrido este plazo las partes podrán dar por terminado el presente contrato o prorrogarlo por doce meses previo adendum o renovación del presente contrato.

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.

**DÉCIMA.- 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 PRIMERA.- 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 con sus

obligaciones, previa notificación que se realice por escrito con 30 días de anticipación

**TERMINACIÓN ANTICIPADA 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".

**DÉCIMA SEGUNDA.- 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

**DÉCIMA TERCERA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.-** "EL ARRENDATARIO" se obliga a devolver el inmueble a "El Arrendador" con el natural deterioro causado por el uso

**DÉCIMA CUARTA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.-**

Las partes convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones previstas, en el Código Civil del Estado de Sonora

**DÉCIMA QUINTA.- JURISDICCIÓN E INTERPRETACIÓN.-**

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Estatales de la ciudad de Hermosillo, Sonora, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa

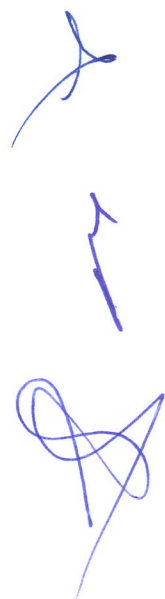
Para los efectos legales del presente contrato las partes señalan como su domicilio:

"EL ARRENDADOR" el ubicado en la calle Comonfort y Boulevard Cultura, arriba del puente peatonal local "C" oriente en el Centro de Gobierno, del Fraccionamiento Río Sonora, Hermosillo XXI, en la Ciudad de Hermosillo, Sonora

"EL ARRENDATARIO" el ubicado en el tercer nivel del edificio "Hermosillo" del Centro de Gobierno, en calle Comonfort y Boulevard Cultura, en la ciudad de Hermosillo, Sonora.

**DECIMA SEXTA.-ESPECIFICACIONES DE PROTECCION CIVIL:**

Las partes convienen que "EL ARRENDATARIO" deberá suministrar todos los lineamientos normativos, principios y políticas establecidos en la ley 161 de protección civil para el estado de sonora en sus instalaciones, conforme a la distribución de las mismas, salvaguardando la integridad física de las personas que ahí laboran.



Asimismo "EL ARRENDATARIO" se hace responsable de las consecuencias resultado de la omisión de lo dispuesto por la Ley 161 de Protección Civil para el Estado de Sonora.

**LEIDO** 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 en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, el día 03 de enero de 2013.

"EL ARRENDADOR"

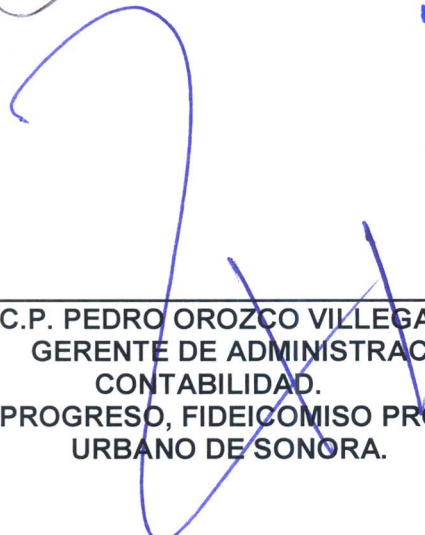
"EL ARRENDATARIO"

  
C. RODOLFO A. GUTIERREZ SANCHEZ LIC  
DELEGADO FIDUCIARIO  
"BBVA" BANCOMER, S.A."



  
JOSEFINA ALTAGRACIA SANCHEZ R.  
OFICIAL MAYOR DEL SUPREMO  
TRIBUNAL DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE SONORA.

**TESTIGOS**

  
C.P. PEDRO OROZCO VILLEGAS  
GERENTE DE ADMINISTRACION 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 EL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE SONORA, PARA EL AÑO 2013.