

CONTRATO IMPULSOR/2018/03 DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES QUE CELEBRAN POR UNA PARTE CI BANCO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ANTES "THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (CAUSAHABIENTE FINAL UNIVERSAL DE BANCO J.P. MORGAN, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, J.P MORGAN GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA), COMO FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO, "OPERADORA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL C. ING. OCTAVIO EZQUERRA DEL REAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "IMPULSOR" Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL ORANGE GESTION DEL DESARROLLO S.A.P.I. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSÉ FRANCISCO VILLARREAL LAMAS, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LOS SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL PRESTADOR DE SERVICIO" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

1. Declara "**IMPULSOR**" por conducto de su Director General Ing. Octavio Ezquerro del Real:
 - 1.1. Que es una Entidad de la Administración Pública Paraestatal de conformidad con lo establecido en el artículo 3ero de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, de igual forma a lo establecido el 1ero del Decreto que autoriza su Constitución, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado el día 28 del mes de febrero del año 2005, razón por la cual, con fecha 08 de abril del 2005, fue concertado el Contrato de Fidecomiso que lo crea.
 - 1.2. Que su Apoderado Legal es el **Ing. Octavio Ezquerro del Real**, acreditando su personalidad mediante instrumento cuarenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y dos, libro mil trescientos uno, de fecha 17 de marzo de 2016, emitido por el Lic. Arturo Talavera Autrique, Titular de la Notaría número ciento veinte dos, de la Ciudad de México Distrito Federal.
 - 1.3. Que su Registro Federal de Contribuyentes ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público es: **OPE 050228 SD5**.
 - 1.4. Que, para el mejor cumplimiento de sus atribuciones, la Dirección General, requiere la ejecución del objeto del presente instrumento, por lo que se autorizó la contratación de "**EL PRESTADOR DE SERVICIO**", bajo el procedimiento de Invitación a cuando menos tres personas.
 - 1.5. Que la partida presupuestal de la cual se pagará dicho servicio será la partida número. 3301
 - 1.6. Que su representada, tiene interés en contratar los servicios profesionales de "**EL PRESTADOR DE SERVICIO**" Consistente en la elaboración de un "Estudio de Determinación y Conceptualización de la Mejor y Más Rentable Estrategia de Explotación y Desarrollo del Inmueble" ubicado en Boulevard Solidaridad y Boulevard Encinas. (Estadio Héctor Espino).

9

1.7. Que tiene establecido su domicilio en Periférico Poniente esquina Luis Donald Colosio, Quinto piso, colonia Villa Satélite en Hermosillo, Sonora mismo que señala para los fines y efectos legales de este Contrato.

2.- Declara "EL PRESTADOR DE SERVICIO" por conducto de su Representante Legal: José Francisco Villarreal Lamas

- 2.1 Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable constituida bajo las leyes mexicanas y acredita su legal existencia mediante la escritura pública 9,493, tirada el día 02 de noviembre de 2011 en Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos ante la fe del Lic. Hernán Montaña Pedraza Notario Público Número 60, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil 129801*1 Asimismo, manifiesta que dentro de su objeto social se encuentra la ejecución del objeto del presente instrumento.
- 2.2 Su Apoderado legal el Sr. José Francisco Villarreal Lamas, con Poder Especial, tal y como se desprende en el punto que antecede y mismo que está facultado para firmar y obligarse por su representada en términos del presente Contrato y manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna a la fecha de la firma del presente instrumento jurídico.
- 2.3 Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número OGD 111102TY2 y con alta ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para percibir ingresos provenientes de la ejecución del objeto del presente Contrato y se encuentra al corriente de sus obligaciones fiscales de conformidad con lo previsto por el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación.
- 2.4 Cuenta con los conocimientos profesionales y técnicos suficientes y dispone de los recursos humanos, técnicos, financieros y demás que sean necesarios para ejecución del objeto del presente Contrato. Asimismo, manifiesta que ha obtenidos de las autoridades competentes los permisos, licencias, dictámenes y otros que sean necesarios para la ejecución del objeto del presente Contrato.
- 2.5 Conoce plenamente la calidad, características, requisitos, mecanismos y procedimientos necesarios para la ejecución del objeto del presente Contrato y ha considerado todos los factores que intervienen para su desarrollo eficaz.
- 2.6 Tiene su domicilio fiscal en calle, José Clemente Orozco número 329 piso, entre Avenida Rufino Tamayo y Calle Jesús Reyes Ferreyra, Piso 31, Valle Ote. Código Postal 66269, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. "EL PRESTADOR DE SERVICIO" se obliga a prestar sus servicios consistentes en la elaboración de "Estudio de Determinación y Conceptualización de la Mejor y más Rentable Estrategia de Explotación y Desarrollo del Inmueble", en el anexo se detallan los Servicios.

"EL PRESTADOR DE SERVICIO" se obliga a ejecutar el objeto de este Contrato, el "Estudio de Determinación y Conceptualización de la Mejor y más Rentable Estrategia de Explotación y Desarrollo exclusivamente del Inmueble, ubicado en Boulevard Solidaridad y Boulevard Luis Encinas Johnson de la ciudad de Hermosillo, Sonora, con un área aproximada de 85,000 m² (expuesto en el anexo A) poniendo para ello todo su conocimiento, experiencia y pericia y tomando en cuenta la base informativa que le sea proporcionada por "IMPULSOR", con el objeto de emitir el plan correspondiente, se anexa al presente instrumento un documento detallando los trabajos a realizar, y planteamiento económico.

"LAS PARTES" acuerdan que "EL PRESTADOR DE SERVICIO" comenzará a prestar los Servicios a "IMPULSOR" una vez que "LAS PARTES" hayan firmado el presente Contrato; y "EL PRESTADOR DE SERVICIO" reciba el primer pago denominado anticipo (según dicho término se define adelante).

"LAS PARTES" expresamente convienen y reconocen que, para la prestación de los Servicios, "EL PRESTADOR DE SERVICIO" podrá contratar a su entera discreción a terceros para que lo auxilien en la prestación de dichos Servicios; lo anterior en el entendido de que los honorarios de cualquier tercero contratado por "EL PRESTADOR DE SERVICIO" para la prestación de todo o parte de los Servicios serán cubiertos y pagados por "EL PRESTADOR DE SERVICIO".

"EL PRESTADOR DE SERVICIO" deberá explicar y aclarar las dudas que "IMPULSOR" le presente, por conducto del Administrador del Contrato, con motivo de la ejecución de su trabajo.

SEGUNDA. LUGAR DE EJECUCION. "EL PRESTADOR DE SERVICIO" se obliga a ejecutar el objeto de este Contrato y entregar los productos respectivos, en el domicilio que señale "IMPULSOR".

"IMPULSOR" se obliga a permitir y asegurar a "EL PRESTADOR DE SERVICIO" o a las personas que éste designe, el acceso físico al Inmueble en todo momento. Para ello, "EL PRESTADOR DE SERVICIO" deberá proporcionar a "IMPULSOR" una lista con los nombres e identificaciones de las personas que deberán tener dicho acceso para efecto de llevar un control de entradas y salidas.

TERCERA. DISPONIBILIDAD PARA LA EJECUCION. Durante la vigencia del presente Contrato, "EL PRESTADOR DE SERVICIO" se obliga con "IMPULSOR" a brindar la disponibilidad necesaria para la inmediata ejecución de los trabajos objeto del presente Contrato. Asimismo, adquiere el compromiso de tener la disponibilidad de atender cualquier duda durante la vigencia del presente contrato vía telefónica o videoconferencia, con notificación previa de 72 horas. Si por algún motivo, se requiere una junta presencial, "IMPULSOR" solicitará la misma con 2 (dos) semanas de anticipación y en caso de acceder, "EL PRESTADOR DE SERVICIO" solicitará reembolso de cualquier viático o gasto de los equipos de trabajo.

CUARTA. VIGENCIA. La vigencia del presente Contrato será del 01 de febrero de 2018 al 08 de junio de 2018.

"EL PRESTADOR DE SERVICIO" realiza a **"IMPULSOR"** una presentación final presencial de los resultados de la implementación del Estudio en formato resumen ejecutivo. En dicha presentación se realizará la entrega digital a **"IMPULSOR"** de los resultados presentados del Estudio en formato resumen ejecutivo, con marca de agua (que indica 'proceso de liberación'). La presentación final del Estudio, se realizará dentro de los 5 (cinco) días posteriores a la terminación de la vigencia del presente Contrato. El mismo día de la presentación final, será liberado el pago 4 de contraprestación, por concepto de finiquito del presente Contrato.

Posterior a la entrega digital de los resultados, se contempla un 'periodo de revisión' de documento de quince (15) días naturales post-presentación presencial. En dicho periodo **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** se compromete a resolver dudas, comentarios y realizar ajustes.

Transcurrido dicho periodo de revisión, el entregable se considera no sujeto a cambios.

Una vez recibido el último Pago de la Contraprestación, se libera de manera electrónica la presentación de resumen ejecutivo en formato PDF libre de marca de agua y en formato impreso en una (1) copia en su versión completa.

La entrega física del formato impreso está sujeta a tiempos de impresión y empastado de proveedores ajenos a **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"**, que pueden demorarse entre quince (15) y veinte (20) días laborales.

Cualquier copia adicional en impresión tiene un costo de \$8,500 (ocho mil quinientos pesos más IVA) y su entrega está sujeta a tiempos de impresión y empastado de proveedores ajenos a **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"**, que pueden demorarse entre quince (15) y veinte (20) días laborales.

Los formatos editables de presentación y modelos financieros en excel son propiedad de **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** y no se podrán entregar al cliente. Todos los documentos digitales de estos formatos editables y modelos financieros se liberarán a **"IMPULSOR"** exclusivamente en formato PDF.

"IMPULSOR" podrá terminar en forma anticipada la vigencia del presente Contrato mediante notificación por escrito a **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** con por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda terminar el Contrato. En caso de que **"IMPULSOR"** solicite la terminación anticipada al Contrato, tendrá la obligación de cubrir el pago de los servicios efectuados a esa fecha de terminación de Contrato.

QUINTA. PAGO. **"IMPULSOR"** se obliga a cubrir a **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"**, Como contraprestación de los servicios prestados la cantidad de \$1,385,000.00 (Son: Un millón trescientos ochenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.) Más el Impuesto al Valor Agregado \$221,600.00 (Son: Doscientos veinte un mil, seiscientos pesos 00/100 m.n.) da un total de \$1'606,600.00 (Son: Un millón seiscientos seis mil, seiscientos pesos 00/100 m.n.).

En caso que un Pago de la Contraprestación de conformidad con el presente Contrato deba efectuarse en un día que no sea un día hábil, dicho pago deberá efectuarse precisamente el día hábil inmediato anterior. Para efectos de lo anterior, "Día Hábil" significa cualquier día en el que la banca comercial no se encuentre requerida o autorizada por ley para cerrar en los Estados Unidos Mexicanos.

"IMPULSOR" acuerda que toda suma adeudada y no pagada ya sea por concepto de Pagos de Contraprestación, honorarios, gastos o cualquier otro concepto, causará un interés moratorio a razón del 2.0% (dos por ciento) mensual calculado sobre el saldo insoluto adeudado por cada mes o fracción en que persista la mora. El pago de las cantidades correspondientes a intereses moratorios generados será pagadero en la fecha de Pago de Contraprestación inmediata siguiente, en el entendido que dichas cantidades por concepto de intereses moratorios serán desglosadas en las facturas respectivas.

"IMPULSOR" no tendrá el derecho por ningún motivo a compensar, demorar o retener cualquier pago a favor de "EL PRESTADOR DE SERVICIO" derivado de este Contrato. En caso que "IMPULSOR" se demore por más de 30 (treinta) días de incumplimiento a el pago de cualquier pago de la Contraprestación o cualquier otro pago bajo el presente Contrato, "LAS PARTES" acuerdan que "EL PRESTADOR DESERVICIO" tendrá el derecho, aunque no la obligación de suspender la prestación de los servicios materia de este Contrato sin que ello implique que cese la obligación de "IMPULSOR" de pagar los pagos de la Contraprestación siguientes en los términos del presente Contrato. La prestación de los Servicios se reanudará una vez que "IMPULSOR" pague la totalidad de los Pago de la Contraprestación, los intereses moratorios y todas las cantidades vencidas y exigibles de conformidad con el presente Contrato. "IMPULSOR" reconoce que cualquier demora en la conclusión de los Servicios derivada de su falta de pago a "EL PRESTADOR DE SERVICIO" o de otras causas u omisiones no atribuibles a "EL PRESTADOR DE SERVICIO", no implica responsabilidad o incumplimiento alguno a cargo de "EL PRESTADOR DE SERVICIO".

En caso de no liquidar en su totalidad el monto de la Contraprestación, la propiedad intelectual de los resultados del estudio pertenece a "EL PRESTADOR DE SERVICIO".

SIXTA. FORMA DE PAGO. El monto del presente Contrato "IMPULSOR" pagará a "EL PRESTADOR DE SERVICIO" conforme al avance del estudio, en cuatro pagos de la siguiente manera:

Pago 1 - anticipo: por la cantidad de \$484,750 (Cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) más IVA, entre los días 01a 07 de Febrero de 2018.

- Entregables:
 - Plan de trabajo
 - Presentación de Arranque de Caso
 - Diagnóstico de Documentación Recibida

Pago 2: por la cantidad de \$346,250 (Trescientos cuarenta y seis mil doscientos cincuenta Pesos 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) más IVA, entre los días 01 a 07 de Marzo de 2018.

- Entregables:
 - Resumen Ejecutivo de Ubicación y Contexto
 - Resumen Ejecutivo de Lineamientos y Reglamentación
 - Resumen Ejecutivo de Oferta y Demanda

Pago 3: por la cantidad de \$346,250 (Trescientos cuarenta y seis mil doscientos cincuenta Pesos 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) más IVA, entre los días 02 a 06 de Abril de 2018.

- Entregables:
 - Resumen de Investigación con Fines de Generación
 - Resumen de Proyección de Demanda
 - Pre-Hipótesis de Mezcla de Producto

Pago 4: por la cantidad de \$207,750 (Doscientos siete mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) más IVA, entre los días 04 a 08 de Junio de 2018.

- Entregables:
 - Resumen Ejecutivo de Modelo Financiero
 - Resumen Ejecutivo de Modelo Arquitectónico.
 - Resumen Ejecutivo de Modelo de Negocio
 - Los formatos editables de presentación y modelos financieros en archivo PDF.

Dichos pagos serán mediante transferencia electrónica o emisión de cheque, después de recibidos los entregables y contra la entrega de la factura respectiva.

Las partes convienen en que únicamente se cubrirán pagos a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** cuando cada solicitud vaya acompañada del comprobante fiscal correspondiente, copia de la documentación descrita en los puntos que anteceden debidamente firmada por **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** y debidamente recibidos por **"IMPULSOR"** que describan las actividades del objeto del contrato que hayan sido llevadas a cabo y amparen la factura correspondiente.

Los pagos se deberán realizar a **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** dentro de los siguientes días a la presentación, vía electrónica, de toda la documentación mencionada en el párrafo anterior.

Las partes aceptan que una vez presentada la documentación por **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** para solicitar un pago, no se admitirá reclamación alguna respecto a la cuantificación de los importes; sin embargo, la liquidación de las facturas por parte de **"IMPULSOR"** no representa en ningún caso la aceptación a satisfacción del servicio prestado.

Los impuestos y derechos que procedan serán pagados de la siguiente manera:

- a. **"IMPULSOR"** pagará el impuesto al valor agregado que resulte por pagos realizados.

b. **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"**, en su caso, cubrirá los derechos inherentes a la prestación del servicio.

SÉPTIMA. ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO. **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** acepta que el presente contrato y su cumplimiento sea supervisado, verificado y valorado en cualquier tiempo por **"IMPULSOR"**, y para tales efectos se designa como administrador de este Contrato al Lic. Jorge Humberto Angulo Quezada, quien será responsable de Supervisar y vigilar en todo momento el cumplimiento de los servicios encomendados a **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** así como de darle las instrucciones que estime pertinentes relacionadas con su ejecución.

OCTAVA. DE LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS. **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** queda obligado a responder de la calidad de los servicios objeto de este Contrato, así como de cualquier otra responsabilidad profesional, civil, penal y/o administrativa en que hubiere incurrido, de conformidad con lo previsto en este Contrato y en la legislación aplicable.

Para tal efecto, **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** queda obligado a subsanar los errores u omisiones que se presenten en la ejecución del objeto del presente instrumento hasta la completa satisfacción de **"IMPULSOR"** y, en su caso, a acudir a las oficinas de dicha Entidad, a efectuar las aclaraciones y/o correcciones a que haya lugar.

Asimismo, en caso de que **"IMPULSOR"** como promotor del estudio objeto de este Contrato, manifieste que los trabajos efectuados por **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** tienen deficiencias o irregularidades e **"IMPULSOR"** constatare esta circunstancia, con audiencia de **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"**, este será responsable a efecto de responder de la calidad de dichos trabajos, por lo que se obliga a comparecer ante autoridad judicial o administrativa, para responder de la calidad de dichos trabajos y rendir los informes que sean requeridos con relación a los trabajos que hubiere realizado, derivado de la ejecución del presente Contrato, hasta la total conclusión de la instancia judicial o administrativa que se haya derivado.

OTRAS RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE "EL PRESTADOR DEL SERVICIO".
"EL PRESTADOR DEL SERVICIO" SE OBLIGA A:

A. Prestar el servicio cumpliendo con la normatividad aplicable, así como con las características, especificaciones, normas de calidad y demás circunstancias convenidas en el presente contrato.

B. Emplear para la prestación del servicio los materiales, equipos y cualquier otro insumo que sea necesario, de la calidad más adecuada de acuerdo a la naturaleza del servicio y los requerimientos de **"IMPULSOR"**

C. Responder por los elementos del servicio mal ejecutados, ineficientes o con algún otro defecto, por lo que se obliga a responder por su calidad, así como por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar por inobservancia o negligencia.

D. Atender cualquier solicitud de aclaración o duda de documentos entregados que se relacionen con el servicio contratado, hasta durante un año a partir de que se formalice de acta circunstanciada en mención, con el fin de garantizar que el servicio cumpla plenamente con la finalidad de su contratación. Sin

embargo, transcurridos 15 días naturales post-presentación final, el entregable se considera no sujeto a cambios.

E. Informar a "IMPULSOR" cualquier hecho o circunstancia que en razón del servicio prestado sea de su conocimiento y puede beneficiar o evitar un perjuicio a la misma.

F. Renunciar a su derecho a reclamar pago alguno si llegare a realizar alguna acción sin la autorización previa y por escrito de "IMPULSOR", con independencia de la responsabilidad en que incurra por realizar un servicio no autorizado y la actualización de un posible supuesto de rescisión del contrato.

G. Guardar absoluta discrecionalidad respecto de los asuntos que con motivo de la prestación de los servicios contratados lleguen a ser de su conocimiento, por lo que no podrá divulgar, ni publicar ninguna información sin autorización expresa de "IMPULSOR", inclusive después de la terminación del presente instrumento, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles o penales a que haya lugar.

NOVENA. PENA CONVENCIONAL. Las partes acuerdan que en caso de que sin causa justificada exista atraso en las fechas de ejecución del objeto de este Contrato, "EL PRESTADOR DE SERVICIO" deberá pagar, al final del término convenido, una pena convencional del 2% mensual respecto del valor de los servicios no prestados oportunamente, más el Impuesto al Valor Agregado. La pena convencional por atraso se calculará, como regla general, de acuerdo con el porcentaje de penalización establecido, aplicado al valor de los servicios que hayan sido entregados o prestado con atraso.

En caso que el "PRESTADOR DE SERVICIO" especifique que los retrasos son imputables a "IMPULSOR" tales como falta de información, disponibilidad, o decisiones no tomadas oportunamente por el cliente; la fecha de terminación del presente contrato se postergará por este tipo de causa y sin cargos de penalización.

"EL PRESTADOR DE SERVICIO" autoriza a "IMPULSOR" a deducir el monto de la pena que se cause del importe total estipulando en este Contrato.

DÉCIMA. RELACIONES LABORALES. Ambas partes acuerdan que "EL PRESTADOR DE SERVICIO", como empresario y patrón del personal que ocupe para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en el presente Contrato, será el único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones que en materia civil, penal, fiscal, laboral, de seguridad social o de cualquier otra índole, le impongan su carácter de patrón, por lo que "EL PRESTADOR DE SERVICIO", se obliga a responder y pagar todas las reclamaciones que sus trabajadores llegaren a presentar en contra de "IMPULSOR", como consecuencia directa de la prestación de los servicios objeto del presente instrumento. Asimismo, "EL PRESTADOR DE SERVICIO", acepta en este acto, que a "IMPULSOR", en ningún momento se le considerará como intermediario o patrón sustituto o solidario, del personal que "EL PRESTADOR DE SERVICIO", ocupe para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en el presente contrato.

"EL PRESTADOR DEL SERVICIO" será el único responsable de prestar adecuadamente el servicio señalado en la cláusula primera y anexo de este instrumento de conformidad con las especificaciones que correspondan; por lo que se obliga a cumplir el presente contrato por sí mismo,

DÉCIMA PRIMERA. "EL PRESTADOR DE SERVICIO" se compromete a comunicar a **"IMPULSOR"**, cualquier hecho o circunstancia que, en razón de la ejecución del objeto de este Contrato, sean de su conocimiento y puedan beneficiar o evitar perjuicio a **"IMPULSOR"**.

DÉCIMA SEGUNDA. Las partes no serán responsables por cualquier evento de caso fortuito o de fuerza mayor que les impida parcial o totalmente, cumplir con las obligaciones contraídas por virtud del presente Contrato, en el entendido de que dichos supuestos deberán ser debidamente acreditados.

DÉCIMA TERCERA. REEMBOLSOS POR DAÑOS PATRIMONIALES. Las partes están de acuerdo en que si **"IMPULSOR"**, sufre algún menoscabo o daño en su patrimonio, bienes o valores, por hechos atribuibles a **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"**, o su personal, durante la ejecución del objeto del presente instrumento, éste se obliga a pagar a **"IMPULSOR"**, el monto total del daño patrimonial que hubiere sufrido.

Asimismo, **"IMPULSOR"** se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo a **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** y a liberar a **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"**, sus socios, filiales, administradores y empleados contra todas las reclamaciones, deducibles, pérdidas, averías, daños, juicios y gastos de defensa o responsabilidades que resulten de daños personales, daños materiales, daños ambientales, daños consecuenciales, multas o infracciones que se generen en relación con el Inmueble o el desarrollo inmobiliario que se llegue a edificar sobre el mismo, así como de cualquier responsabilidad administrativa, civil, mercantil, penal, laboral o de cualquier tipo por los actos, hechos u omisiones de **"IMPULSOR"** o de cualquiera de los terceros contratados por **"IMPULSOR"** respecto al Inmueble o el desarrollo inmobiliario que se llegue a edificar sobre el mismo.

En caso que **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"**, sus socios, filiales, administradores o empleados llegaren a recibir una demanda, denuncia, queja, reclamación o cualquier procedimiento de tipo administrativo, civil, penal, laboral, mercantil, ambiental o de cualquier otro tipo respecto al Inmueble o el desarrollo inmobiliario que se llegue a edificar sobre el mismo, **"IMPULSOR"** se obliga a indemnizar a **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** por todos los gastos erogados para la solución del conflicto, incluyendo honorarios de abogados, peritos, así como cualquier condena o sanción impuesta.

"EL PRESTADOR DE SERVICIO" se obliga a responder por el uso incorrecto de licencias, derechos y/o, patentes que pertenezcan a terceros, cuyos derechos pudieren afectarse durante la prestación del servicio objeto del presente contrato, por lo que cualquier reclamación que surgiere por estos conceptos será atendida única y exclusivamente por **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** quien cubrirá por su cuenta cualquier cargo que se genere por estas causas, relevando desde este momento de toda responsabilidad a **"IMPULSOR"**.

Si el uso de cualquier derecho de tercero ha sido limitado o prohibido **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** deberá a su exclusivo costo, obtener las licencias, permisos o patentes necesarias para usar el elemento cuyos derechos ha infringido o una versión modificada pero que no infrinja dichos derechos; o bien, con la aprobación previa y por escrito de **"IMPULSOR"**, sustituirlos por un concepto, producto, diseño, equipo, material, material protegido por derechos de terceros o información confidencial substancialmente equivalente, pero cuyo uso no infrinja patentes o derechos intelectuales; lo anterior, siempre que cumpla

con todos los requisitos y esté sujeto a todas las previsiones de este contrato, y que dicha sustitución o modificación no implique variación de las obligaciones convenidas en este contrato o haga liberación de las mismas.

DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA. LAS PARTES convienen que cualquiera de ellas puede, en cualquier tiempo, dar por terminada anticipadamente la relación contractual que se formaliza, siempre y cuando concurren causas de interés general o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de continuar con el servicio originalmente contratado y se demuestre que de seguir con el cumplimiento de las obligaciones se ocasionaría algún daño o perjuicio irreparable.

La parte que decida plantear la terminación anticipada deberá solicitarlo a la contraparte con una anticipación no menor de diez días hábiles a la fecha en se pretenda concluir la relación contractual.

La parte que reciba la solicitud tendrá cinco días hábiles para notificar su aceptación o rechazo; a partir de esa fecha las partes contarán con un plazo que no excederá de diez días hábiles para levantar el acta circunstanciada en la que harán constar los elementos fácticos y de derecho que motivaron la terminación anticipada del contrato; asimismo, deberá contener el cálculo de los pagos pendientes, la forma en que se liquidarán las obligaciones pendientes hasta ese momento y la forma en que se liberarán los derechos y obligación para las partes.

DÉCIMA QUINTA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. "IMPULSOR", se reserva el derecho de suspender temporal o definitivamente la ejecución del presente contrato en cualquier momento por razones de interés general, caso fortuito, fuerza mayor o por cualesquier otra causa justificada.

A. Cuando la suspensión sea temporal, "IMPULSOR" informará inmediatamente a "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" por escrito sobre la duración aproximada de la suspensión y las causas que la motivaron.

El presente contrato continuará produciendo todos sus efectos legales una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión, lo cual será comunicado por escrito por "IMPULSOR" A "EL PRESTADOR DEL SERVICIO".

Quando "IMPULSOR" ordene la suspensión por causas no imputables a "EL PRESTADOR DEL SERVICIO", pagará a éste, los elementos del servicio efectivamente prestados y cuantificados a la fecha de la suspensión.

B. Cuando la suspensión sea definitiva, por caso fortuito o fuerza mayor, se dará por terminado el contrato, sin que "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" tenga derecho a pago alguno por concepto de daños y perjuicios, indemnización u otro similar, salvo el pago de aquellos conceptos del servicio efectivamente prestados y cuantificados hasta ese momento.

Quando la suspensión sea definitiva por causas no imputables a "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" y no sea por causas de fuerza mayor o caso fortuito, "IMPULSOR" pagará a "EL PRESTADOR DEL SERVICIO" los elementos del servicio efectivamente prestados y cuantificados, así como los gastos no recuperables, siempre y cuando estos últimos sean razonables a juicio de "IMPULSOR" y estén

debidamente comprobados y relacionados directamente con la prestación del servicio objeto del presente contrato a la fecha de la suspensión definitiva.

DÉCIMA SEXTA. CAUSAS DE RESCISIÓN. "IMPULSOR" podrá rescindir el presente Contrato de pleno derecho en forma administrativa y sin necesidad de declaración judicial.

Son causas de rescisión del presente Contrato que "EL PRESTADOR DE SERVICIO":

- a) Ejecute el objeto de este Contrato de manera deficiente, inoportuna o por no apegarse a lo estipulado en el presente Contrato.
- b) No observe la discreción debida respecto de la información a la que tenga acceso como consecuencia de la ejecución del objeto de este Contrato.
- c) Suspenda injustificadamente la ejecución del objeto del Contrato o se niegue a subsanar los errores u omisiones que le hubiera señalado "IMPULSOR".
- d) Se niegue a informar a "IMPULSOR" sobre el avance en la ejecución del objeto del Contrato.
- e) Impida el desempeño normal de labores de "IMPULSOR" durante la ejecución del objeto del presente Contrato.
- f) Incumpla con cualquiera de las obligaciones establecidas en este Contrato.
- g) Se encuentre impedido para ejecutar el objeto del este Contrato de conformidad con la normatividad aplicable y/o con pactado en el presente instrumento.
- h) Se niegue, injustificadamente, a ejecutar el objeto de este Contrato.

Para los efectos a que se refiere esta Cláusula, "IMPULSOR" comunicará por escrito a "EL PRESTADOR DE SERVICIO" el incumplimiento en que este haya incurrido, para que, en un término de cinco días hábiles, exponga lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes.

Si es "EL PRESTADOR DE SERVICIO" quien decide rescindir este Contrato, se rescindiré de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, en caso que "IMPULSOR" incumpla a cualquiera de las obligaciones adquiridas en el presente instrumento.

DÉCIMA SÉPTIMA. "EL PRESTADOR DE SERVICIO" se obliga a proporcionar a "IMPULSOR" toda la información y/o documentación que se encuentre en su poder relacionada con el presente Contrato. Bajo los formatos oficiales del "EL PRESTADOR DE SERVICIO" (archivos .pdf, no editables) y siempre y cuando "IMPULSOR" haya cubierto en tiempo y forma los pagos comprometidos en el presente contrato.

"EL PRESTADOR DE SERVICIO" proporcionará a "IMPULSOR" el documento de modelo financiero en formato editable (Excel), conteniendo únicamente valores (sin formulación incluida). "IMPULSOR" contará

con hasta 6 meses de consultoría financiera por parte de **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** que comenzarán a contar a partir del día de la entrega final del estudio DETCON.

Posterior a la fecha de entrega final, la cual se llevará a cabo presencialmente, **"IMPULSOR"** recibirá en formato digital y pdf la versión final del estudio por parte de **"EL PRESTADOR DE SERVICIOS"**. **"IMPULSOR"** se compromete a enviar sus comentarios dentro de los siguientes 15 (quince) días hábiles a el **"PRESTADOR DE SERVICIOS"** para cierre del caso.

DÉCIMA OCTAVA: DE LA INFORMACIÓN. Para dar cumplimiento a lo establecido en la ley de transparencia y acceso a la información pública del Estado de Sonora, las partes acuerdan que toda la información y datos proporcionados que dan origen y tienen relación con el presente contrato, tienen el carácter de información pública y podrá darse a conocer previa autorización de **"IMPULSOR"**, a excepción de la información que se considere de acceso restringido en términos de la mencionada ley así como la información que se considere CONFIDENCIAL según lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava, la cual, en ningún momento, ni **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** ni **"IMPULSOR"**, podrán disponer de dicha información ni darla a conocer a terceras personas.

En caso de incumplimiento a lo pactado en esta cláusula, la parte infractora será sancionada en términos de la ley de transparencia y acceso a la información pública del Estado de Sonora y, en su caso, la ley de responsabilidades de los servidores públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil o penal que pudieran derivarse.

Toda la documentación física y electrónica que se genere con motivo de la prestación del servicio objeto del presente contrato será propiedad de **"IMPULSOR"** por lo que **"EL PRESTADOR DEL SERVICIO"** se obliga a entregar todos los elementos originales que se generen y a no divulgar ni emplear su contenido.

DÉCIMA NOVENA. CONFIDENCIALIDAD. **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** se obliga a no divulgar por medio de publicaciones, conferencias, informes o cualquier otra forma, los productos, datos a que haya tenido acceso o que sean resultado de la ejecución del objeto de este Contrato, sin la autorización expresa y por escrito de **"IMPULSOR"** pues dichos datos y resultados son propiedad de este **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** se obliga a cumplir con las legislaciones correspondientes a Confidencialidad, en caso de no cumplir pagara a **"IMPULSOR"** los daños y perjuicios, así como, en su caso, los costos de los juicios.

"IMPULSOR" se obliga a no usar de ninguna forma las marcas registradas, avisos, logotipos o nombres comerciales propiedad de **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** o de cualquier persona relacionada con **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** (conjuntamente, las "Marcas OGD"). **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** podrá, a su completa discreción, incluir y/o eliminar las Marcas **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** en el material generado por **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** y/o del material generado por las personas que subcontrate **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"** como resultado de la prestación de los Servicios.

Durante la vigencia del presente Contrato y hasta por un período de 2 (dos) años siguientes a la terminación del mismo, **"IMPULSOR"** no podrá, directa o indirectamente, contratar, emplear u ofrecer empleo a empleados o colaboradores de **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"**, sin el consentimiento previo y por escrito de **"EL PRESTADOR DE SERVICIO"**.



En caso que "IMPULSOR" incumpla la obligación contenida en la presente Cláusula, éste deberá pagar a "EL PRESTADOR DE SERVICIO" dentro de los 3 (tres) días siguientes a la fecha en que "ELPRESTADOR DE SERVICIO" se lo requiera, una pena convencional por la cantidad de E.U.A \$50,000.00 (Cincuenta Mil Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América).

VIGÉSIMA.- CESIÓN DE DERECHOS. Ninguna de "LAS PARTES" podrá transmitir ni ceder, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones que adquiere en virtud del presente Contrato sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte.

VIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN.. Para la interpretación y debido cumplimiento del presente Contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Hermosillo, Sonora, por lo que renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquiera otra causa.

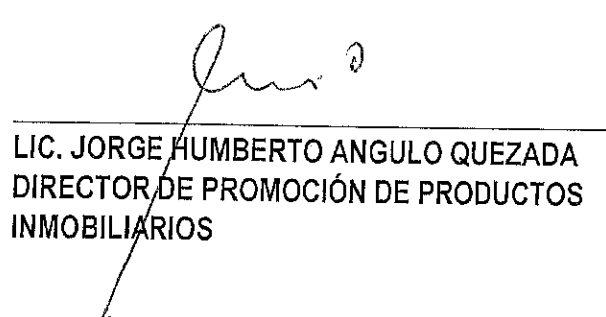
LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE INSTRUMENTO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD POR DUPLICADO, EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, EL DÍA 01 DE FEBRERO 2018.

POR "IMPULSOR"



ING. OCTAVIO EZQUERRA DEL REAL
DIRECTOR GENERAL

ADMINISTRADOR DEL CONTRATO



LIC. JORGE HUMBERTO ANGULO QUEZADA
DIRECTOR DE PROMOCIÓN DE PRODUCTOS
INMOBILIARIOS

POR "EL PRESTADOR DE SERVICIO"



SR. JOSÉ FRANCISCO VILLARREAL LAMAS

TESTIGO



LIC. JESÚS TADEO YÉPEZ ALVAREZ