

CONTRATO IMPULSOR/2018/04 DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INMOBILIARIA CANORAS S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL ING. FRANCISCO ERNESTO SALAZAR SERRANO EN ADELANTE DENOMINADO EL "ARRENDADOR" Y POR OTRA PARTE CI BANCO, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, 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 EN ADELANTE DENOMIANDO EL "ARRENDATARIO", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- EL "ARRENDADOR" DECLARA A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL QUE:

- A) Es una sociedad legalmente constituida según Escritura Pública No. 1,638, Vol. 104, expedida el día 09 de Marzo de 1993, ante la fe del Notario Público No. 5, Lic. Prospero Soto Wendlandt, de Hermosillo, Sonora, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de Hermosillo, Sonora, México, bajo el Número 7,747, Vol. 19, Libro I, que se agrega al presente Contrato como apéndice "A".
- B) Es propietario legítimo de un inmueble en pleno dominio y posesión, con superficie aproximada de 5,503.04 m² ubicado en Blvd. Luis Donaldo Colosio M. y Solidaridad, en Hermosillo, Sonora, según consta en Escritura Pública No. 8,485, expedida el día 17 de Agosto de 1994, otorgada ante la fe del Notario Público No. 81 Lic. Gilberto Gutiérrez Quiroz, de Hermosillo, Sonora, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo Número 203,962, Vol. 348, Sección I, que se agrega al presente Contrato como apéndice "B".
- C) Sobre cierta área del predio urbano, a que se hace mención en el inciso anterior, se ha construido **NEGOPLAZA Centro de Negocios** y es materia del arrendamiento que en este acto se contrata el siguiente bien: Edificio Comercial marcado con la letra "A", con una superficie de 370.00 m² en el quinto piso.
- D) Tiene libre disponibilidad del bien materia de este Contrato sin limitaciones ni responsabilidades de naturaleza civil, mercantil, fiscal o laboral, salvo los que impone el reglamento de condominios.
- E) El bien inmueble identificado como **NEGOPLAZA Centro de Negocios** mencionado en la anterior declaración "B", su representada ha construido y acondicionado un área de estacionamiento, con **6 (seis) cajones de estacionamiento exclusivo y susceptible** de individualizarse en el sótano del inmueble.
- F) Es su deseo dar en arrendamiento el INMUEBLE señalado en la declaración "C" del presente Contrato, por un período de por lo menos 1 (un) año, obligatorio para ambas partes, con sujeción a los términos y condiciones contenidas en este documento, incluyendo el derecho de usar los cajones de estacionamiento mencionados en la anterior declaración "E".
- G) Cuenta con los permisos de las autoridades correspondientes para destinar el INMUEBLE a los fines previstos en este Contrato, y no existe, respecto del mismo, declaratoria que, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, lo afecten de provisiones, usos, reservas, destinos previstos opuestos al objeto que se pacta.
- H) Se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo clave ICA-9030311-3AA y que para constancia de lo anterior, entrega al ARRENDATARIO en este acto, copia de su correspondiente cédula de inscripción.
- I) El **ING. FRANCISCO ERNESTO SALAZAR SERRANO** tiene el poder suficiente para celebrar el presente Arrendamiento y obligar a su representada en los términos del mismo, según lo acredita con copia de la Escritura Pública No. 1,638 adjunta al presente como apéndice "B", el cual forma parte integrante de este Contrato de Arrendamiento y que dicho poder no le ha sido revocado ni limitado en manera alguna.

II.- EL "ARRENDATARIO" DECLARA A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL QUE:

- A) El 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 en el artículo 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 fideicomiso que lo crea.
- B) Que su Apoderado Legal es el Ing. Octavio Ezquerria del Real, acredita su personalidad con la que comparece a la firma del presente contrato exhibiendo el nombramiento correspondiente expedido por la C. Gobernadora del Estado, así como el 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.
- C) Que como su apoderado legal, cuenta con las facultades legales suficientes para obligar a su representada en los términos de este contrato, según se acredita en la escritura pública mencionada en la declaración anterior, facultades que a la fecha de la firma del presente contrato no le han sido limitadas, revocadas o modificadas en forma alguna.
- D) Que su *Registro Federal de Contribuyentes* ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público es: OPE 050228 SD5.
- E) Que conoce la ubicación donde se localizan los locales arrendados, objeto de este Arrendamiento.
- F) Desea celebrar este arrendamiento con el fin de que se le otorgue el uso de los locales arrendados por un período de por lo menos 1 (un) año, obligatorio para ambas partes, conforme a los términos y condiciones de este Arrendamiento.
- G) El objetivo de celebrar este Arrendamiento es instalar y operar en el local objeto de este contrato, como oficinas para operar dicho Fideicomiso denominado Operadora de Proyectos Estratégicos del Estado de Sonora, (IMPULSOR).
- H) Que tiene establecido su domicilio, el ubicado en Periférico Poniente esquina Luis Donald Colosio, quinto piso, Colonia Villa Satélite en Hermosillo, Sonora, mismo que señala para los fines y efectos legales que se deriven del presente Contrato

CLÁUSULAS

CLÁUSULA I.- OBJETO DEL CONTRATO.

El ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO, quien recibe en tal carácter el INMUEBLE identificado en la Declaración I, inciso "C" del presente, con todo cuanto de hecho y por derecho corresponde al inmueble referido, la cual se tiene por reproducida aquí como si se insertase a la letra.

El ARRENDADOR entregará al ARRENDATARIO el INMUEBLE arrendado, cumpliendo todas y cada una de las características y especificaciones físicas, estructurales y técnicas propias del inmueble.

CLÁUSULA II.- DURACIÓN.

La duración del presente arrendamiento será de 1 (un) año el cual será obligatorio para ambas partes. El arrendamiento iniciará a partir del 1 de enero de 2018 y concluirá precisamente el día 31 de diciembre de 2018.

CLÁUSULA III.- TERMINACIÓN.

Durante la vigencia del plazo obligatorio para el ARRENDADOR, el ARRENDAMIENTO terminará mediante el aviso por escrito con 30 (treinta) días de anticipación, concluido el plazo obligatorio para el ARRENDADOR. El ARRENDATARIO devolverá el INMUEBLE en las mismas condiciones que lo recibió salvo el desgaste por el

uso normal del mismo, para cuyo efecto renuncia a la prórroga del arrendamiento prevista en el Artículo 2,763 del mismo ordenamiento Código Civil del Estado de Sonora.

En caso de que el ARRENDATARIO desee dar por terminado el presente Contrato con posterioridad al período forzoso, deberá dar aviso por escrito al ARRENDADOR con un mínimo de 3 (tres) meses de anticipación. El ARRENDATARIO tendrá la preferencia al finalizar los 1 (un) año de arrendamiento para rentar el INMUEBLE objeto de mencionado en este Contrato y los cajones de estacionamiento, por un período adicional de 1 (un) año para lo cual se renovará con las condiciones que llegado su momento negocien entre ambas partes; en el entendido de el importe de la renta, será incrementado en las mismas proporciones que durante el período obligatorio de 3 (tres) año relacionado con este contrato, es decir, aplicando el Índice General de Precios del Consumidor INPC.

De no llegar ambas partes a un acuerdo en las condiciones del Contrato de Arrendamiento por el período adicional, el ARRENDATARIO tendrá derecho a seguir utilizando el INMUEBLE arrendado por un período que no será mayor de 6 (seis) meses a partir del vencimiento del Contrato original.

Mientras el ARRENDATARIO haga uso de los bienes arrendados, de acuerdo al derecho que esta cláusula le otorga, pagará renta en las mismas bases y condiciones. En caso de que el ARRENDAMIENTO dé por terminado el presente Contrato antes del vencimiento de 1 (un) año de ARRENDAMIENTO obligatorio, el ARRENDATARIO deberá pagar una pena convencional equivalente al período restante para cumplir el plazo del término forzoso para ambas partes.

CLÁUSULA IV.- RESPONSABILIDADES LEGALES.

Serán bajo la exclusiva responsabilidad legal y económica y de cualquier otra naturaleza, las relaciones laborales que surjan entre el ARRENDATARIO y el personal o trabajadores de cualquier carácter o categoría que llegue a contratar durante la vigencia de este arrendamiento, por lo que el ARRENDADOR será totalmente ajeno y sin ninguna clase de responsabilidades, respecto de dicho personal o trabajadores.

El ARRENDADOR no será responsable de los daños o deterioros que puedan sufrir los documentos, objetos, valores o equipos propiedad del ARRENDATARIO o bajo su custodia que se encuentren en la Superficie Arrendada o en el área de estacionamiento dentro del centro de negocios en caso de robo, asalto, accidentes, incendio, riñas o guerras.

CLÁUSULA V.- RENTA.

El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR por el INMUEBLE arrendado la suma de **\$56,119.98** pesos mensuales (**SON CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO DIECINUEVE 98/100 M.N.**), a la cantidad anterior habrá que agregar el Impuesto al Valor Agregado correspondiente o en su caso el impuesto que lo sustituya, y además el impuesto o impuestos que en el futuro cause el Arrendamiento y sean legalmente repercutibles al ARRENDATARIO por ley, mismos que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR por mensualidades adelantadas y durante los 5 (cinco) primeros días naturales de cada mes, en el mismo INMUEBLE materia de este Arrendamiento o en la cuenta bancaria designada por el ARRENDADOR, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos fiscales vigentes; siendo que el depósito en firme hará prueba plena del pago de las rentas correspondientes.

Las partes convienen que la obligación del ARRENDATARIO, de pagar la renta mensual que se menciona en el párrafo anterior, iniciará a partir de la fecha que se entregue por parte del ARRENDADOR misma que se indica en la Cláusula II.

Si el pago de la renta es realizado después de los 5 (cinco) primeros días naturales de su correlativo mes, el ARRENDATARIO por dicha mora, se obliga a pagar al ARRENDADOR un interés moratoria equivalente al 1.5 veces del TIEE sobre el importe de cada pensión rentaría insoluta ajustada en los términos de la Cláusula siguiente, y para todo el tiempo que permanezca en mora, sin que esto implique renuncia alguna a la facultad que, para tal supuesto, el ARRENDADOR tendría de exigir el pago puntual de la renta, rescindir este Contrato de Arrendamiento.

Aunque el ARRENDADOR reciba potestativamente las rentas en fechas distintas a la estipulada o admita abonos a cuenta de las mismas, no se considerará modificado o novado este Contrato ni en cuanto a sus términos, ni en cuanto a su forma de pago.

CLÁUSULA VI.- INCREMENTOS AL MONTO DE LA RENTA.

El monto de la renta pactada en la cláusula que antecede, se incrementará en los meses de Enero de cada año, a partir de la fecha de iniciación de este Arrendamiento y se tomará como base el 100% de la variación que haya tenido el INPC determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) durante cada periodo.

Asimismo, si los índices aplicables no pudieran conocerse en la fecha en la que debe causarse el incremento, el ARRENDATARIO pagará la renta con base en el importe anterior, a reserva de cubrir el incremento tan pronto se conozcan dichos índices. Estos incrementos se aplicarán en todo caso que el ARRENDATARIO continúe en posesión del INMUEBLE arrendado.

CLÁUSULA VII.- IMPUESTO Y DERECHOS.

Serán por cuenta del ARRENDATARIO, derecha por conexión, contratación y consumo del servicio de agua que se consume en el INMUEBLE arrendado, el Impuesto al Valor Agregado que se cause con motivo de este arrendamiento y los impuestos y derecha, en su caso, generen los anuncios que instalen en el INMUEBLE.

Serán por cuenta del ARRENDADOR, los impuestos prediales que causen el INMUEBLE, y los otros impuestos, aportaciones, derechos, aprovechamientos o contribuciones por mejoras, que correspondan al propio inmueble.

En el supuesto de que exista algún adeudo por los servicios mencionados en el primer párrafo o cualquier otro que se haya causado con anterioridad a la fecha en que el ARRENDATARIO haya recibido el local y se requiera su liquidación, el ARRENDADOR conviene que el ARRENDATARIO proceda si así lo decide, a hacer el pago y de descontarlo del monto de la renta que corresponda pagar.

CLÁUSULA VIII.- SERVICIOS.

El ARRENDATARIO se obliga a contratar y cubrir por su cuenta, el costo de los servicios de manera mensual que por teléfono, teleproceso, radiocomunicación, electricidad, vigilancia, aseo y demás que reciba en el INMUEBLE arrendado y a cubrir la cuota correspondiente de los servicios de manera mensual de las áreas comunes incluyendo el estacionamiento y los conexos, similares o sustitutos de los enunciados y a liberar al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad por tales conceptos, durante la vigencia del arrendamiento. A su vez el ARRENDADOR se obliga a proporcionar en cuanto sea requerido por el ARRENDATARIO, los antecedentes, datos y elementos para la contribución y operación de los referidos servicios. Es práctica común del ARRENDADOR, hacer entrega junto con la Factura mensual de los servicios comunes correspondientes al ARRENDATARIO, anexar un cuadro a manera de soporte con el cálculo indicando la manera en que mes a mes ha sido aplicado el prorrateo de los importes generados en ese periodo para tranquilidad y transparencia del ARRENDATARIO. Por lo anterior, la generación de esa factura mensual de los servicios comunes mensuales, corresponde a los importes arrojados por ese cuadro mes a mes.

Asimismo en el INMUEBLE motivo del arrendamiento, existen unidades tipo Schiller que forman parte del servicio de aire acondicionado del EDIFICIO, siendo por cuenta del ARRENDATARIO y proporcionalmente al área arrendada del INMUEBLE los gastos de energía eléctrica de dicho servicio, así como los mantenimiento preventivos y correcciones menores de las unidades manejadoras ubicadas dentro del INMUEBLE materia de este contrato.

El servicio de energía eléctrica ante CFE para el suministro de energía en el local arrendado, es suministrado por el ARRENDADOR, el ARRENDADOR en conformidad con el ARRENDATARIO, elaborara mes a mes una factura por el importe a pagar, el cual está establecido en la cuota de mantenimiento mensual en las mismas condiciones pactadas en este contrato relacionadas con el cobro de la renta.

El servicio de agua y refrigeración va incluido en el rubro de las cuotas de mantenimiento mensual. En caso de que dichas facturas no sean cubiertas en tiempo y forma, el ARRENDADOR estará facultado para suspender el servicio de energía eléctrica del ARRENDATARIO sin ninguna obligación de seguirle suministrado dicho servicio.

El ARRENDATARIO se obliga a pagar además de la renta establecida en el presente contrato, directamente a la administración del edificio las cuotas de mantenimiento mensual del local arrendado las cuales son establecidas por la administración y podrán variar mensualmente de acuerdo a los gastos de las áreas

comunes de la plaza. El ARRENDADOR enviará a el ARRENDATARIO mensualmente la tabla de prorateo de dichos gastos por servicios, en donde se establece la cuota a pagar por cada inquilino de acuerdo a los metros cuadrados de cada local

CLÁUSULA IX.- CESIÓN-SUBARRENDAMIENTO.

El ARRENDADOR no faculta al ARRENDATARIO a subarrendar en todo o en partes el Bien Materia de este arrendamiento y a no ceder total o parcialmente los derechos derivados del mismo.

El ARRENDADOR estará facultado para ceder, en todo o en parte sus derechos y obligaciones bajo este Contrato, por lo cual el ARRENDATARIO otorga al ARRENDADOR la autorización necesaria para llevar a cabo las cesiones que considere convenientes.

Asimismo, el ARRENDADOR queda expresamente facultado para garantizar sus obligaciones presentes o futuras con derechos derivados del presente Contrato.

CLÁUSULA X.- DESTINO DEL INMUEBLE.

El objetivo de celebrar este Arrendamiento es instalar y operar oficinas del Fideicomiso Operador de Proyectos Estratégicos del Estado de Sonora.

CLÁUSULA XI.- MODIFICACIONES AL INMUEBLE ARRENDADO.

El ARRENDADOR faculta expresamente al ARRENDATARIO para que, por si o por medio de terceras personas, realice en el INMUEBLE de este arrendamiento, todas las obras, adaptaciones, modificaciones, o instalaciones necesarias para la operación, adecuado uso y funcionamiento del INMUEBLE arrendado, sin modificar ni afectar la estructura del mismo y que en todo caso serán consideradas mejoras útiles, el ARRENDADOR se obliga a proporcionar al ARRENDATARIO, con la oportunidad y diligencias posibles, los datos, informes y antecedentes que al efecto le requiera el ARRENDATARIO, para tales fines y para la obtención de las licencias y permisos de las autoridades. El ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO para colocar, en el lugar determinado para tal efecto, los equipos e instalaciones necesarias para los sistemas de aire acondicionado o similar, así como las antenas para el funcionamiento de aparatos de radio comunicación o electrónicas. Modificaciones y adaptaciones que se harán del conocimiento del ARRENDADOR.

Serán a cargo del ARRENDATARIO los salarios, indemnizaciones, riesgos profesionales o cualquier otra obligación o prestación derivada de la Ley Federal de Trabajo o del Seguro Social que derive de la contratación de operarios, obreros, trabajadores y demás empleados para la operación de los trabajos de acondicionamientos que realice en el INMUEBLE.

Queda expresamente convenido que al término del arrendamiento, el ARRENDATARIO podrá retirar del INMUEBLE arrendado, o dejar en el mismo a su arbitrio, todas las partes de las obras, adaptaciones o modificaciones e instalaciones, aparente u ocultas que haya realizado, aun cuando hubieran quedado adheridas permanente o semipermanentemente al INMUEBLE. Si el ARRENDATARIO retira el total de las obras, adaptaciones o instalaciones realizadas, deberá restaurar el INMUEBLE a su estado original, si sólo retira parte de la misma, el lugar del BIEN en el que haya sido realizadas o instaladas deberá quedar asimismo restaurado al estado en el que se encontraba dicho lugar al inicio del Contrato.

Al efecto de realizar las obras, adaptaciones, modificaciones e instalaciones referidas en las cláusulas que anteceden, el ARRENDATARIO podrá disponer desde luego del BIEN materia de este arrendamiento y acceder libremente al mismo, por medio de su propio personal o de terceros a quienes encomienda su realización.

CLÁUSULA XII.- REPARACIONES Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

El ARRENDADOR: Previo aviso por escrito del ARRENDATARIO, procederá diligentemente a realizar las reparaciones necesarias a "EL EDIFICIO", relacionadas con defectos, estructurales del INMUEBLE arrendado y demás vicios ocultos que se deriven de la construcción, entendiéndose como tales únicamente techos, cimientos y muros exteriores. En el caso aquí previsto, el ARRENDADOR, no asume obligación alguna a menos de que el ARRENDATARIO le haya notificado de inmediato del defecto en cuestión. EL

ARRENDADOR no será responsable, ni se obliga a la reparación por los daños causados por el uso normal del INMUEBLE, ni aquellos daños causados por negligencia, acción u omisión de sus empleados, apoderados, invitados, clientes o contratistas.

El ARRENDATARIO: Se obliga a realizar a su costa todas las reparaciones a los daños que sufran únicamente el INMUEBLE arrendado, distintas de aquellas relacionadas con defectos estructurales, entendiéndose como tales únicamente techos, climientos y muros exteriores, y demás defectos y vicios ocultos que deriven de la construcción.

El ARRENDATARIO recibe el INMUEBLE materia del presente Arrendamiento en buenas condiciones, por lo que se obliga a mantener siempre en óptimas condiciones dicho local y a efectuar las reparaciones de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que lo habitan y aquellas que con motivo del objeto a que se está asignando el INMUEBLE tienen que visitarlo.

CLÁUSULA XIII.- SEGURO DE DAÑOS.

El ARRENDATARIO se obliga a contratar y mantener en vigor todo el tiempo que dure el Contrato de Arrendamiento, un seguro que cubra Responsabilidad Civil Arrendatario, sus instalaciones y acabados propiedad del ARRENDADOR en el bien arrendado, la cual se anexará al presente como el apéndice "C" y forma parte integral del mismo.

El ARRENDATARIO responde en caso de incendio, a no ser que provenga de vicios de construcción, tampoco responderá si se comunicó de otra parte y tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara, por lo que se obliga a instalar en el local extinguidores, para prevenir incendios, los cuales serán retirados del inmueble a terminarse del arrendamiento.

Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen y si el ARRENDADOR ocupa parte del EDIFICIO, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la localidad arrendada de uno de los inquilinos, solamente ese será el responsable. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

CLÁUSULA XIV.- DERECHOS DE INSPECCIÓN POR EL ARRENDADOR.

El ARRENDADOR y sus gentes tendrán derecho a entrar al INMUEBLE arrendado en días y horas hábiles con el objeto de examinar o inspeccionar el mismo, y dicho examen se hará sin entorpecer las operaciones que lleve a cabo en el INMUEBLE el ARRENDATARIO, y con una periodicidad no mayor de una vez por trimestres, a fin de ejercer este derecho el ARRENDADOR tendrá que dar aviso por escrito al ARRENDATARIO 3 (tres) días hábiles anteriores al día solicitado para la visita.

CLÁUSULA XV.- RESCISIÓN.

El ARRENDADOR podrá dar por rescindido este contrato, por las siguientes causas:

1. Falta de pago de la renta convenida, por más de dos meses consecutivos.
2. Porque el ARRENDATARIO destine el INMUEBLE arrendado a fines distintos de los previstos en la cláusula décima.
3. El que se inicie un procedimiento de quiebra o suspensión de pagos en contra del ARRENDATARIO.
4. El nombramiento de un síndico o interventor que tome posesión de todas o sustancialmente todos los activos del ARRENDATARIO.
5. El embargo, ejecución u otra afectación judicial de todos o sustancialmente todos los activos del ARRENDATARIO.
6. Que el ARRENDATARIO no cubra los gastos y demás erogaciones a su cargo en los términos de este contrato.

7. Incumpla con cualquiera otra de las obligaciones contenidas en el presente Contrato o incurra en incumplimiento que conforme a la Ley deba ser causal de rescisión de este contrato.
8. Si el ARRENDATARIO abandona el INMUEBLE arrendado por un periodo que exceda de 4 (cuatro) meses sin causa responsable.

A su vez, el ARRENDATARIO, podrá dar por rescindido el presente contrato por las siguientes causas:

1. Porque, por culpa del ARRENDADOR, se impida el uso total o parcial del INMUEBLE arrendado.
2. Por expropiación de todo o parte del INMUEBLE, o su enajenación del remate judicial.
3. Por la realización de obras públicas o privadas, que impidan o limiten el acceso o disponibilidad del INMUEBLE, o a juicio del ARRENDATARIO, afecten su buena imagen.

CLÁUSULA XVI.- PENAS Y MULTAS.

Si el ARRENDADOR terminara el presente Arrendamiento por que sucedan los eventos anteriores, el ARRENDATARIO deberá pagar una pena convencional equivalente a 12 (doce) meses de renta, más cualquier pago que se deba con anterioridad a dicha terminación.

En caso de litigio o controversia entre el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO relativo a los derechos, obligaciones y deberes de cada una de las partes conforme al presente, los honorarios legales y gastos que se deriven serán cubiertos por la parte que no prevalezca.

Asimismo, se conviene expresamente que, en el supuesto de que por cualquier causa imputable al ARRENDADOR, el ARRENDATARIO sea privado del uso, goce o posesión del local, conforme a los términos de este Contrato, el ARRENDATARIO puede dar por terminado este Contrato sin responsabilidad alguna de su parte, el ARRENDADOR le resarcirá los daños que se le ocasione.

Para el cálculo de los daños a los que se refiere el párrafo anterior, se deberán considerar, entre otras cosas, todos y cada uno de los gastos que haya realizado el ARRENDATARIO para el acondicionamiento del INMUEBLE, para el establecimiento y operación a que se destine el INMUEBLE.

CLÁUSULA XVII.- FUERZA MAYOR.

Si cualquiera de las partes fallare en el cumplimiento de sus obligaciones a este contrato por causa de fuerza mayor, dicha parte no será responsable por pérdidas o daños por su incumplimiento y la otra parte no será relevada del cumplimiento de sus obligaciones si no fuere igualmente afectada por la fuerza mayor.

Fuerza mayor significará cualquier período de demora ocasionado por caso fortuito, disposiciones y órdenes legales o gubernamentales, explosión por terceros, alborotos populares, guerra (declarada o no) y cualesquier otras contingencias o demoras originadas por causas fuera del control de las partes.

El ARRENDATARIO estará liberado de la obligación de pagar las rentas convenidas, reanudándose su obligación de pagarlas a partir de la fecha en que el INMUEBLE haya sido reconstruido, ocupado y usado nuevamente por el ARRENDATARIO. En este caso, la vigencia del Contrato se ampliará por un período igual al que permanezca cerrado, no se puede ocupar o se encuentre en condiciones que imposibiliten el adecuado uso del INMUEBLE.

CLÁUSULA XVIII.- ANUNCIOS.

El ARRENDATARIO podrá colocar única y exclusivamente los emblemas, logotipos, letreros y anuncios con su denominación y/o razón social en el directorio localizado en el vestíbulo de la planta baja.

El ARRENDATARIO no está autorizado a colocar en la fachada del EDIFICIO ni en ninguna marquesina ni ventanas de su local que den al exterior, emblemas, logotipos, letreros ni anuncios con su nombre comercial, denominación y/o razón social de cualquier otra especie.

El ARRENDADOR ofrece al ARRENDATARIO un espacio en Arrendamiento en la marquesina del 5to piso del Edificio marcado con la letra "A", para colocar la imagen corporativa del ARRENDATARIO. Dicho espacio

deberá sujetarse a las dimensiones y diseño de materiales e iluminación, no desentone con el diseño arquitectónico y el resto de los anuncios instalados.

El importe de dicho Arrendamiento del espacio para la colocación del anuncio, es de \$120,000.00 (Son ciento veinte mil pesos 00/100 M.N.) más IVA al año.

El importe correspondiente a la fabricación del anuncio y su debida instalación, será por cuenta del ARRENDATARIO. La compañía que elabore e instale el anuncio, tendrá que ser autorizada por escrito por el ARRENDADOR con la intención de asegurar un trabajo de calidad.

CLÁUSULA XIX.- ADMINISTRADOR.

Para la Administración y Seguimiento del presente Contrato, así como vigilar el cumplimiento de las obligaciones que contrae "EL ARRENDADOR", "EL ARRENDATARIO" designa como responsable al Lic. Jesús Tadeo Yepiz Álvarez.

CLÁUSULA XX.- LEY APLICABLE.

Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes convienen en someterse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Hermosillo, Sonora. En todo aquello que no estuviese previsto en el presente contrato serán únicamente aplicables las disposiciones relativas al Código Civil para el Estado de Sonora.

CLÁUSULA XXI.- DOMICILIOS.

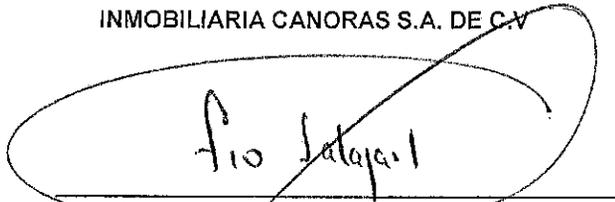
En términos del Artículo 128 del Código Civil y en tanto no hagan nuevo señalamiento al respecto, los otorgantes señalan como domicilio convencional, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas en este arrendamiento, para el recibo de cualquier notificación o aviso relacionado con el mismo, que en todo caso deberán ser por escrito, los siguiente:

EL ARRENDADOR: Periférico Poniente y Ave. Noroeste s/n.
Colonia Palmar del Sol.
83270 Hermosillo, Sonora.

EL ARRENDATARIO Periférico Poniente y Blvd. Colosio Negoplaza Edificio "A" 5to Piso.
Colonia Villa Satélite
83200 Hermosillo, Sonora.

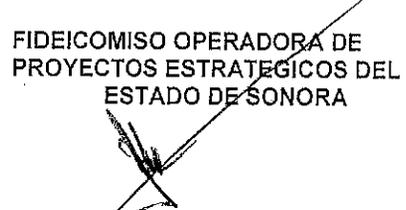
Enterados de su contenido, los otorgantes suscriben este contrato por triplicado en Hermosillo, Sonora al día 1 de Enero del 2018.

INMOBILIARIA CANORAS S.A. DE C.V



REPRESENTADO POR:
ING. FRANCISCO ERNESTO SALAZAR SERANO
DIRECTOR GENERAL

FIDEICOMISO OPERADORA DE
PROYECTOS ESTRATEGICOS DEL
ESTADO DE SONORA



REPRESENTADO POR:
ING. OCTAVIO EZQUERRA DEL REAL
DIRECTOR GENERAL



TESTIGO
ING. ALEJANDRO MORENO OLEA



ADMINISTRADOR DEL CONTRATO
LIC. JESUS TADEO YEPÍZ ALVAREZ