PROMESA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **FONDO DE OPERACIÓN DE OBRAS SONORA SI** (EN ADELANTE "EL FONDO"), REPRESENTADO POR SU COORDINADOR GENERAL EL **C.P.C. ENRIQUE ALFONSO MARTÍNEZ PRECIADO** Y LA **SECRETARIA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA** (EN ADELANTE "LA SECRETARIA"), REPRESENTADA POR SU SECRETARIO, EL **LIC. ROBERTO ROMERO LÓPEZ** AMBOS CON EL CARÁCTER DE **"PROMITENTE ARRENDATARIO"** Y A QUIENES SUBSECUENTEMENTE PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LES DENOMINARA COMO **"EL GOBIERNO"**; Y POR LA OTRA PARTE, LA **UNIVERSIDAD DE SONORA,** COMO **"LA PROMITENTE ARRENDADORA"** Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA **"LA UNISON",** POR CONDUCTO DE SU RECTOR**, DR. HERIBERTO GRIJALVA MONTEVERDE,** CONFORME A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. Declara "LA UNISON", por conducto de su representante legal:

I.1 Que conforme al artículo 4 de su Ley Número 4 Orgánica, publicada en su Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora el 26 de noviembre de 1991, la Universidad de Sonora es una institución autónoma de servicio público, con personalidad jurídica y capacidad para autogobernarse, elaborar sus propios estatutos, reglamentos y demás aspectos normativos, así como adquirir y administrar sus propios bienes y recursos.

I.2 Que los artículos 5 y 6 de la Ley Orgánica de la Universidad de Sonora, señalan en sus objetivos, formar y capacitar profesionales científicos y técnicos para satisfacer las necesidades del desarrollo económico, social y político del Estado y del país, para lo cual se fundará en los principios de libertad de cátedra y de investigación, respetando todas las corrientes de pensamiento y las tendencias de carácter científico y social, ejercerá su autonomía en el marco de una vinculación efectiva con la sociedad y el Estado, para que sus funciones sustantivas se cumplan en interacción permanente con las necesidades y requerimientos de la nación y la comunidad sonorense. Asimismo, el artículo 7, fracciones XII y XIII del propio ordenamiento jurídico, la faculta para incrementar sus recursos económicos por los medios que estime convenientes y administrar con eficiencia, eficacia y honradez la totalidad de los bienes y recursos que constituyan su patrimonio.

I.3 Que tiene en propiedad un inmueble ubicado en Puerto Peñasco, Sonora, reservado como zona de playa y que pudiera utilizarse para el fomento de las actividades turísticas de la región, del cual no existe inconveniente legal alguno en transmitir el uso temporal al Gobierno del Estado, en aras de contribuir a las metas establecidas por la actual Administración Pública Estatal, a cuyo efecto se sentarán las bases en el presente documento. Dicho inmueble se localiza cerca del fundo legal de Puerto Peñasco, Sonora, en la región denominada Estero de Morúa, Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, cuya superficie total es de 19-91-77.65 hectáreas, y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del kilómetro 241-274.30 metros de la vía del Ferrocarril Baja California-Sonora, con rumbo sur franco se miden 1282.01

metros, llegándose al vértice 84-E que forma la esquina suroeste del terreno propiedad de Jesús Quintero Reyes; de este punto con rumbo sur E-79°02´-E se miden 399.80 metros para llegar al punto de partida que coincide con el punto 86 del plano general de la propiedad del referido señor Quintero; de este punto, considerándolo como punto de partida para este terreno de la Universidad, se miden 350.00 metros con rumbo norte franco para llegar al vértice número 2; de este vértice con rumbo este franco se miden 499.90 metros para llegar al vértice número 3; de este vértice con rumbo sur franco se miden 446.87 metros para llegar al vértice número 87 el cual coincide con el punto 87 del plano general propiedad del señor Quintero y de este punto, con rumbo N-79°02´-W medimos 509.20 metros para cerrar en el punto de partida, colindando por este lado con la zona federal marítima de la Bahía de San Jorge, y por los otros lados con propiedad del señor Jesús Quintero Reyes.

I.4 Que la designación del Dr. Heriberto Grijalva Monteverde como Rector para el período comprendido del 16 de junio de 2009 al 15 de junio de 2013 se llevó a cabo en sesión solemne de la Junta Universitaria de fecha 31 de marzo de 2009, otorgándose el nombramiento respectivo en Oficio No. JU/040, de la misma fecha, y que fue protocolizado mediante Escritura Pública Número 11322, volumen 195, de fecha 16 de junio de 2009, de la Notaria Pública Número 46 de la ciudad de Hermosillo, Sonora, Lic. Romelia Ruíz Cázares, por lo que, conforme a los artículos 23 y 25 de la mencionada Ley Orgánica y 23 del Estatuto General de la Universidad de Sonora, es el Representante Legal y goza de las facultades de un Apoderado General.

I.5 Que su domicilio legal está ubicado en Boulevard Luis Encinas Johnson y Avenida Rosales, Colonia Centro, Código Postal 83000, de la ciudad de Hermosillo, Sonora, mismo que señala para oír y recibir todo tipo de notificaciones y comunicaciones relativos al presente contrato de arrendamiento.

II. Declara "LA SECRETARÍA", por conducto de su representante legal:

II.1 El ejercicio del Poder Ejecutivo se deposita en un solo individuo que se denomina Gobernador del Estado, quien para el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, cuenta con la Secretaría de Gobierno, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora.

II.2 Que la Secretaría de Gobierno cuenta con facultades suficientes para suscribir el presente convenio de conformidad con los artículos 82 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, el cual establece que todas las leyes, decretos, reglamentos, circulares, acuerdos y órdenes que suscriba el Gobernador deberán en todo caso ser autorizados con la firma del Secretario de Gobierno y comunicados por éste. Los documentos que el Gobernador suscriba en ejercicio de sus funciones constitucionales, así como los despachos que expida, deberán ir refrendados por el Secretario de Gobierno y sin este requisito no surtirán efectos legales, y artículo 23 de

la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora. En virtud de lo anterior, el Titular de la Secretaria, el Lic. Roberto Romero López acredita tal carácter con el nombramiento No. 03.01-1-090/12 de fecha 16 de enero de 2012 expedido por el Gobernador del Estado de Sonora.

II.3 Para efectos del presente Convenio, señala como domicilio el ubicado en Palacio de Gobierno, calles Dr. Paliza y Comonfort, Colonia Centenario, Código Postal 83260, en Hermosillo, Sonora.

III. Declara "EL FONDO", por conducto de su representante legal:

III.1 Es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Estatal sectorizado a la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Recursos Hidráulicos, Pesca y Acuacultura, con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1°, del decreto publicado en el Boletín oficial tomo CLXXXV, número 44, sección III, de fecha 3 de junio de 2010, con el que se crea el "Fondo de Operación de Obras Sonora SI"

III.2 El Señor Enrique Alfonso Martínez Preciado, en su carácter de Coordinador General de **EL FONDO** cuenta con las facultades necesarias para suscribir el presente Contrato, en términos del artículo 11, fracciones II y VI, del Decreto de Creación del Fondo de Operación de Obras Sonora SI, lo que se acredita con el nombramiento expedido por el Gobernador del Estado, Lic. Guillermo Padrés Elías, en el oficio No. 03.01.1-454/10, de fecha 24 de Junio de 2010.

III.3 Dentro de los fines de **EL FONDO** está diseñar, apoyar, promover y ejecutar estrategias, programas y proyectos destinados a atender las necesidades de agua en las distintas regiones y municipios del estado, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa, el desarrollo de infraestructura hidráulica y obra pública, la adquisición de bienes y derechos, así como la promoción, concesión, explotación y enajenación de sus bienes, patrimonio y derechos; de conformidad con lo señalado en los artículos 1 y 2, del Decreto que Crea el Fondo de Operación de Obras Sonora Si, publicado en el Boletín Oficial en fecha 03 de junio de 2010

III.4 Que su Registro Federal de Contribuyentes es FOO-100603-S1A y que su domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones es el ubicado en Blvd. Agustín Vildósola S/N, Colonia Villa de Seris en Hermosillo, Sonora.

IV. Declaran las Partes conjuntamente que:

IV.1 Se reconocen mutuamente la personalidad con que comparecen a la firma de este Contrato, manifestando su voluntad de suscribirlo y su conformidad con todos los términos y condiciones establecidos en la mismo.

Transparencia

IV.2 Es su deseo y voluntad celebrar este Contrato de Promesa de Arrendamiento con el objeto de establecer los términos y condiciones bajo los cuales celebrarán un Contrato de Arrendamiento definitivo de la **FRACCIÓN** (el **"Contrato de Arrendamiento)**

En virtud de lo anterior, considerando los términos, acuerdos, garantías y condiciones establecidas en el presente, las Partes acuerdan someterse a las siguientes:

C L Á U S U L A S:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO. Las **PARTES** celebran el presente Contrato de PROMESA DE ARRENDAMIENTO, mediante el cual **"LA UNISON"** en este acto se obliga y compromete a transmitir el uso y disfrute pleno, por un tiempo máximo de 20 años, **vía arrendamiento** a favor de **"EL GOBIERNO"** una fracción de terreno de **17-91-77.65 hectáreas** (en adelante la **FRACCIÓN**) que forman parte de un predio de mayor superficie con las medidas, rumbos y colindancias referidas en la Declaración I.3 anterior, libre de cualesquier Gravamen, conforme a la renta que en su momento acuerden las **Partes** cuyo contenido y firmas deberán ser ratificadas por las mismas ante el Notario Público que para el efecto señale **"EL GOBIERNO".**

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIONES. Como contraprestación futura que se genere al celebrarse el contrato definitivo, **"EL GOBIERNO"** realizará todas las gestiones, solicitudes y tramitología ante las Dependencias y Entidades necesarias para que brinden su apoyo al proyecto contemplado para la FRACCIÓN, acorde a las facultades y alcances de cada una, a fin de que se liberen los recursos económicos y materiales necesarios para estar en posibilidades de cubrir a favor de **"LA UNISON",** precisamente a la firma del contrato definitivo, lo siguiente:

1. Renta Anual por la cantidad de $5'000,000.00 (Cinco millones de pesos 00/100 M.N), misma que se incrementará cada año, en la misma proporción a la tasa de inflación que anuncie el Banco de México.
2. Traslado de dominio a favor de la Universidad de un bien inmueble de 50-00-00.00 (cincuenta) hectáreas, ubicadas al norte de la ciudad, carretera federal número 15 Hermosillo-Nogales, en lo que se conoce como el proyecto de "Ciudad del Conocimiento". Este inmueble se encuentra en terrenos aledaños al Tecnológico de Monterrey, campus Hermosillo.
3. Entrega, para su uso, disposición y administración, de las instalaciones del Hospital General "Dr. Ernesto Ramos Bours", ubicado en el Boulevard Luis Encinas Johnson, entre Avenidas Bernardo Reyes y General Piña, de la ciudad de Hermosillo, Sonora, específicamente de las áreas destinadas a las actividades académicas, de enseñanza y de investigación de la salud, a fin de consolidarla como hospital-escuela de la Universidad de Sonora.

TERCERA.- De conformidad con lo anterior y para estar en posibilidad de cumplir con la cláusula precedente, **"LA UNISON"** se obliga a presentar a **"EL GOBIERNO"** el proyecto para el que se contempla la utilización de las 50 hectáreas que se darán en donación así como la proyección y/o planeación presupuestal correspondiente para la implementación de las instalaciones del Hospital General Dr. Ernesto Ramos Bours como Hospital-Escuela. Lo anterior para que dichos proyectos y planeaciones sean presentados por parte de **"EL GOBIERNO"** ante las Dependencias y Entidades que correspondan para que en el ámbito de sus competencias se integren en sus programas presupuestales y así emitan la autorización y apoyo respectivo, en el entendido de que para este efecto, **"EL GOBIERNO"** contará con un plazo de 90 días naturales. Materializándose los supuestos anteriores, ambas partes se comprometen a la celebración del contrato definitivo y a su correspondiente elevación a Escritura Pública dentro de los 30 días hábiles siguientes al cumplimiento de lo aquí establecido.

CUARTA.- Con el fin de que la futura Arrendataria pueda hacer uso del inmueble que será motivo del contrato definitivo, se autoriza desde el momento de la firma del presente instrumento a **"EL GOBIERNO"** para que lleve a cabo las adaptaciones físicas, materiales, etc., que requiera dicho bien raíz, así como para que realice las gestiones administrativas de cambio de uso de suelo, impacto ambiental y todas aquellas que considere necesarias pero sólo y exclusivamente dentro de las 17-91-77.65 hectáreas a que se hace referencia en el cuerpo de este escrito contempladas como la FRACCIÓN, quedando la superficie restante del inmueble en uso y posesión exclusiva de la futura Arrendadora.

QUINTA.- GASTOS Y REGISTRO DEL CONTRATO. Las Partes acuerdan que **"EL GOBIERNO"** será responsable de cubrir los honorarios notariales derivados de la ratificación de este Contrato ante Notario Público o ante el Registrador del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como de su correspondiente inscripción en el mismo. Asimismo, todos los impuestos, gastos y costos que en su momento deriven del Contrato de Arrendamiento, serán del exclusivo costo y gasto de **"EL GOBIERNO"**, de conformidad con lo dispuesto en la normatividad aplicable.

SEXTA.- NOTIFICACIÓN Y AVISOS. Toda notificación de cualquier especie, deberá ser entregada a las **Partes** personalmente o por correo certificado con acuse de recibo en los domicilios que para el efecto señalaron en el capítulo de Declaraciones. La fecha efectiva de dicha notificación será el día posterior a la fecha de envío.

SÉPTIMA.- Ambas partes acuerdan en que, para el caso de situaciones no previstas en el presente contrato de promesa, se estarán a lo dispuesto en los artículos 2474, 2475, 2477, 2479 y 2480 del Código Civil para el Estado de Sonora, y que en caso de conflicto, tratarán de resolverlo de común acuerdo, como muestra de la buena fé de ambas instituciones, lo que deberá prevalecer durante su ejecución y cumplimiento.

Las partes contratantes reconocen que han leído el presente contrato y quedan perfectamente enteradas del contenido y alcances de todas y cada una de las cláusulas pactadas, firmando de conformidad en Puerto Peñasco, Sonora, México, el día 9 de de febrero del año dos mil doce.

Por "EL GOBIERNO"

Lic. Roberto Romero López
Secretario de Gobierno del Estado de Sonora

C.P.C. Enrique Alfonso Martínez Preciado
Coordinador General del Fondo de Operación de Obras Sonora SI

Por "LA UNISON"

Dr. Heriberto Grijalva Monteverde
Rector de la Universidad de Sonora

Transparencia