

DECIMA NOVENA.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a ordenar por su cuenta la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del distrito judicial correspondiente.

VIGESIMA.- En caso de que "EL DESARROLLADOR" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Convenio o derivados de la Ley, "LA SECRETARIA", podrá rescindir administrativamente el presente Convenio, y "EL DESARROLLADOR" hacer valer su defensa conforme a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

VIGESIMA PRIMERA.- En caso de inconformidad por parte de "EL DESARROLLADOR" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "LA SECRETARIA" y "EL DESARROLLADOR" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, quien en plenitud de jurisdicción podrá resolver la controversia aplicando en lo conducente las disposiciones del Título V de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

LEIDO que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Hermosillo, Sonora a los 21 días del mes de Abril del año 2003.

POR LA "SECRETARIA".- EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- C. JAVIER HERNANDEZ ARMENTA.- RUBRICA.- EL SUBSECRETARIO DE PLANEACION URBANA Y ECOLOGÍA.- C. ERNESTO TAPIA VAZQUEZ.- RUBRICA.- EL DIRECTOR JURÍDICO.- C. RICARDO OCHOA ROJO.- RUBRICA.- "EL DESARROLLADOR".- LA COLINA REAL, S.A. DE C.V. C. EDMUNDO OCTAVIO LLANO ZARAGOZA.- RUBRICA.-
E121 41 SECC.I



BOLETIN OFICIAL



Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno
Dirección General de Documentación y Archivo

CONTENIDO
ESTATAL
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA
H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS

Convenio Autorización del desarrollo turístico condominal
"Vista Marina"

CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-004-03 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO CONDOMINAL "VISTA MARINA", EN EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. JAVIER HERNANDEZ ARMENTA, SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA ASISTIDO POR LOS CC. ERNESTO TAPIA VAZQUEZ, SUBSECRETARIO DE PLANEACION URBANA Y ECOLOGIA Y RICARDO OCHOA ROJO DIRECTOR JURIDICO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA SECRETARIA", Y POR OTRA PARTE, LA EMPRESA "LA COLINA REAL, S.A. DE C. V." REPRESENTADA POR EL C. EDMUNDO OCTAVIO LLANO ZARAGOZA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; SUJETANDOSE EL PRESENTE ACUERDO DE VOLUNTADES AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- De "LA SECRETARIA" por conducto de su representante:

I.1.- Que su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en los términos de lo dispuesto en los artículos 29, fracción III de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora y 8, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y que la ejecución del presente Convenio en su parte será llevada por dicha dependencia, y por la Secretaría de Finanzas del Estado.

I.2.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este Convenio el ubicado en bulevar Miguel Hidalgo y calle Comonfort, colonia Centenario, C.P. 83260, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

II.- De "EL DESARROLLADOR", por conducto de su representante:

II.1.- Que es una empresa que se encuentra legalmente constituida conforme se desprende de la copia certificada de la Escritura Pública número 4,092, volumen CXIV, de fecha 27 de Marzo de 1990, otorgada ante la fe del Lic. Arnulfo Salas Castro, Notario Público No. 10 con ejercicio y residencia en la ciudad de Guaymas, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guaymas, Sonora bajo el número 706, sección II, Volumen uno, con fecha 18 de Mayo de 1990.

II.2.- Que otorgó al C. Edmundo Octavio Llano Zaragoza, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, situación que acredita en la Cláusula segunda transitoria inciso B).- de la Escritura Pública mencionada en el inciso anterior; documento que se anexa al presente instrumento para que pase a formar parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar como anexo número 1.

II.3.- Que es legítima propietaria de cinco predios que se localizan en San Carlos Nuevo Guaymas, en el municipio de Guaymas, Sonora. El primero denominado "Parcela 11", con superficie de 32,516.13 m2. y cuya propiedad acredita mediante copia de la Escritura Pública No. 11,678, volumen 324, de fecha 22 de Agosto del año 2002, pasada ante la fe del Notario Público No. 10, Lic. Arnulfo Salas Castro, con ejercicio y residencia en la ciudad de Guaymas, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Guaymas, Sonora, bajo el número 62,908, de la sección Registro Inmobiliario, libro uno, volumen 1207, de fecha 23 de Agosto de 2002, declarando también que la propiedad no reporta ningún gravamen según se acredita mediante el Certificado de Libertad de Gravamen No. ICR-306334, de fecha 16 de Octubre del año 2002, emitido por las Oficinas Registrales de la jurisdicción de Guaymas,

No.	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS PRESTADOS POR S.I.U.E.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10%	79,444.66	7,944.47
289	PARA CECOP	15%	79,444.66	11,916.70
			SUBTOTAL	19,861.16
			TOTAL	\$ 99,305.82
(SON: NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCO PESOS 82/100 M. N.)				

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 99,305.82 M. N. (SON: NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCO PESOS 82/100 M. N.) deberá hacerse en cualquier Agencia Fiscal de la Secretaría de Finanzas del Estado. El subtotal de derechos por servicios prestados por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, a la cuenta No. 202-22-696 (09) de la Secretaría de Finanzas del Estado, con clave de ingresos 431811, servicios prestados por SIUE, en el área de Administración Urbana.

"LA SECRETARIA" no podrá otorgar a "EL DESARROLLADOR" la autorización de venta de unidades, si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo anterior.

"EL DESARROLLADOR" se compromete a realizar los pagos referidos en esta Cláusula en un plazo no mayor de 20 días hábiles a partir de la fecha de firma del presente Convenio. El incumplimiento de este pago ocasionará la rescisión automática del presente Convenio sin que se requiera para ello declaración judicial alguna.

DECIMA QUINTA.- Ambas partes convienen en que "LA SECRETARIA" podrá en todo tiempo, vigilar mediante inspección y supervisión el cumplimiento del presente Convenio en lo que se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo hacerle a "EL DESARROLLADOR" las observaciones que juzgue pertinentes o incluso, disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que éstos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

DECIMA SEXTA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a dar aviso por escrito tanto a "LA SECRETARIA" como a la Comisión Estatal de Agua Potable y Alcantarillado de San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el Desarrollo que nos ocupa.

DECIMA SEPTIMA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a pagar a la Comisión Estatal de Agua Potable y Alcantarillado de San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario al iniciarse en el Desarrollo cualquier tipo de trabajos de urbanización o construcción de edificaciones.

DECIMA OCTAVA.- "EL DESARROLLADOR" acepta que de no efectuar oportunamente el pago señalado en la Cláusula inmediata anterior, "LA SECRETARIA" suspenderá las obras y sólo se reanudarán cuando se haya cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora.

lo que corresponde a la terminación de la construcción de las edificaciones y del alumbrado exterior.

D).- Certificado o Acta de Funcionamiento del Departamento de Bomberos de Guaymas, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.

DECIMA SEGUNDA.- Ambas partes convienen que cuando "EL DESARROLLADOR" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las Cláusulas Décima y Décima Primera de este instrumento; "LA SECRETARIA" expedirá la correspondiente "ACTA DE TERMINACION" de las obras autorizadas mediante el presente Convenio.

Para este efecto, "LA SECRETARIA" deberá efectuar una inspección técnica exhaustiva de las obras, debiéndose citar previamente a "EL DESARROLLADOR" a fin de que éste pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

DECIMA TERCERA.- Con fundamento en lo preceptuado por el artículo 146 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de la misma, un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las Dependencias o Entidades oficiales que intervienen en la supervisión de las obras de urbanización, que se presenten a realizar visitas de inspección y supervisión.

DECIMA CUARTA.- En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 326 y demás relativos de la Ley de Hacienda del Estado, "EL DESARROLLADOR" se obliga a pagar al Gobierno del Estado de Sonora a través de la Secretaría de Finanzas, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 79,444.66 M.N. (**SON: SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 66/00 M.N.**) por concepto de revisión de documentación, elaboración del Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Turístico Condominal que se autoriza, más la cantidad del \$ 7,944.47 M.N. (**SON SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 47/00 M.N.**) equivalente al 10% de los servicios prestados por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 249 de dicha Ley como aportación a la UNISON y \$ 11,916.70 M.N. (**SON: ONCE MIL NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS 70/00 M.N.**) equivalente al 15% por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 289 de la Ley en cita, para beneficio del Consejo Estatal de Concertación para la Obra Pública, conforme a la siguiente:

L I Q U I D A C I O N

ARTICULO	CONCEPTO	CANT.	PRESUPUESTO OBRAS DE URB	IMPORTE
326/II-1	TRABAJOS DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE DESARROLLOS	0.0025	13,240,776.59	33,101.94
326/II-2	DERECHOS DE SUPERVISION DE OBRAS DE URBANIZACION	0.0035	13,240,776.59	46,342.72
SUBTOTAL				79,444.66

Sonora; **El segundo** denominado "Parcela 12", con superficie de 66,990.42 m2. y cuya propiedad con reserva de dominio de parte del Sr. Francisco Ramirez Ibarra, acredita mediante copia de la Escritura Pública No. 5,077, volumen XCV, de fecha 23 de Julio de 1990, pasada ante la fe del Notario Público No. 47, Lic. Marco Antonio Rodríguez Aguileta, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregón, Sonora, municipio de Cajeme, Sonora e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Guaymas, Sonora, bajo el número 41,345, de la sección Registro Inmobiliario, libro uno, volumen 109, de fecha 07 de Agosto de 1990 cuya reserva de dominio se cancela con la Escritura Pública No. 6,006, Vol. CXXXVI de fecha 22 de Diciembre de 1992, ante la fe del notario público antes mencionado, declarando también que la propiedad no reporta ningún gravamen según se acredita mediante el Certificado de Libertad de Gravamen No. ICR-306335, de fecha 16 de Octubre del año 2002, emitido por las Oficinas Registrales de la jurisdicción de Guaymas, Sonora; **El tercero y cuarto** denominados "Polígono Número Uno" y "Polígono Número Dos", con superficies de 47,734.61 y 18,369.86 m2. respectivamente y cuyas propiedades acredita mediante copia de la Escritura Pública No. 11,674, volumen 324, de fecha 19 de Agosto del año 2002, pasada ante la fe del Notario Público No. 10, Lic. Arnulfo Salas Castro, con ejercicio y residencia en la ciudad de Guaymas, Sonora e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Guaymas, Sonora, bajo el número 62,879, de la sección Registro Inmobiliario, libro uno, volumen 1204, de fecha 19 de Agosto de 2002, declarando también que la propiedad no reporta ningún gravamen según se acredita mediante el Certificado de Libertad de Gravamen No. ICR-306331, de fecha 16 de Octubre del año 2002, emitido por las Oficinas Registrales de la jurisdicción de Guaymas, Sonora; **El quinto** un terreno con superficie de 645.33 m2. Ubicado frente a la escollera Sur del Fraccionamiento "Marina Real" y cuya propiedad acredita mediante copia de la Escritura Pública No. 11,861, volumen 328, de fecha 14 de Noviembre del año 2002, pasada ante la fe del Notario Público No. 10, Lic. Arnulfo Salas Castro, con ejercicio y residencia en la ciudad de Guaymas, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Guaymas, Sonora, bajo el número 63,649, de la sección Registro Inmobiliario, libro uno, volumen 1264, de fecha 28 de Noviembre de 2002, declarando también que la propiedad está libre de todo gravamen según se acredita mediante el certificado No. ICR-324762, de fecha 06 de Febrero de 2003, emitido por las Oficinas Registrales de la jurisdicción de Guaymas, Sonora, documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte integral del mismo y surtan los efectos a que haya lugar bajo los números 2 y 3.

II.4.- Que en cumplimiento a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito al H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para un Desarrollo Turístico Condominal y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en un oficio número DGIUE/DPCU/87-2003, de fecha 07 de Febrero de 2003, emitido por la Dirección de Planeación y Control Urbano; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, como anexo número 4.

II.5.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se tramitó ante Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado para el proyecto motivo del presente Convenio; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada por el Organismo en mención, en el oficio CC-02/707, de fecha 05 de Diciembre de 2002, este oficio se anexa al presente como parte del mismo, bajo el número 5.

II.6.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se tramitó ante la Comisión Federal de Electricidad División Noroeste, Zona Guaymas, la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el proyecto motivo del presente Convenio; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio número PO187/2002 de fecha 26 de Noviembre de 2002; este oficio se anexa al presente como parte del mismo, bajo el número 6.

II.7.- Que en cumplimiento a las prescripciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de las obras de cabeza de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario para el proyecto de desarrollo que nos ocupa, mismos que se describen gráficamente en los anexos números 7 y 8, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, mediante oficio CO-003-03 de fecha 10 de Febrero de 2003, en lo correspondiente a su aspecto técnico; documento que se anexa al presente Convenio para que surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 9.

II.8.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y con la finalidad de dotar al Desarrollo con el servicio de energía eléctrica, se elaboraron los proyectos en los cuales se especifican a detalle las obras de electrificación y de alumbrado, mismos que se describen gráficamente en los anexos números 10 y 11, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte de la Comisión Federal de Electricidad, mediante Oficio No. P22/2002 de fecha 11 de Febrero de 2003, en lo correspondiente a su aspecto técnico; documento que se anexa al presente instrumento, bajo el número 12.

II.9.- Que solicitó al Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la ciudad de Guaymas, Sonora, la constancia de que el Desarrollo motivo del presente instrumento cumple con las normas técnicas para la prevención de incendios; a dicha solicitud correspondió una respuesta favorable por dicho Departamento aprobando los planos correspondientes mediante oficio 41-03 de fecha 06 de Febrero de 2003, mismo que se anexa al presente Convenio para que surta los efectos legales a que haya lugar, como anexo número 13.

II.10.- Que se elaboró un estudio de impacto ambiental en modalidad particular del proyecto del Desarrollo Turístico Condominal Vista Marina, con superficie de 165,293.93 m². y se solicitó su revisión ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Sonora. A dicha petición correspondió una respuesta favorable expresada mediante oficio de autorización en materia de impacto ambiental No. **DS-SG-UGA-V383-195-03** del 31 de marzo del año 2003, de parte de la Unidad de Gestión Ambiental de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT, autorizándose el desarrollo de 102 lotes para la construcción de casas de hasta dos niveles, un condohotel de tres niveles, uno para una gasolinera (existente) y un lote comercial. Este documento que se anexa al presente instrumento bajo el número 14.

II.11.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este Convenio el ubicado en Calzada Agustín García López S/N (Contiguo a la Cruz Roja), C.P. 85420 en Guaymas, Sonora.

III.- De las partes:

III.1.- Que celebran el presente Convenio de conformidad con lo que establecen los artículos 158, 183, 184, 185, fracción II, 186, 188, 190 y séptimo transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

III.2.- Que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Turístico Condominal

II).- Exhibir comprobante de pago de la tabla de liquidación descrita en la Cláusula Décima Cuarta.

III).- "EL DESARROLLADOR", deberá haber concluido totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta debiendo para ello presentar las Actas de operación o funcionamiento de las redes de agua potable y alcantarillado, así como eléctrica, emitidas por las Organismos correspondientes, o bien, si "EL DESARROLLADOR" acredita previamente haber depositado por conducto de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, ante la Secretaría de Finanzas, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, más el 50% (cincuenta por ciento) del mismo y que servirá para garantizar la terminación de las obras y el pago de la pena convencional o, constituir una garantía real de bienes inmuebles distintos a los del Desarrollo autorizado, o bien, a través de un Fideicomiso de garantía constituido para tal fin. En todo caso, la garantía deberá ser establecida a plena satisfacción de la propia Secretaría de Finanzas.

OCTAVA.- Así mismo, "EL DESARROLLADOR" se obliga a solicitar en su momento ante "LA SECRETARIA", de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, la autorización para la publicidad destinada a promover la venta de las unidades condominales que se construyan en el Desarrollo motivo de este Convenio, así como incluir en la publicidad que a través de cualquier medio de comunicación se realice, el nombre o clave de autorización que para efectos publicitarios expida "LA SECRETARIA", "EL DESARROLLADOR" se compromete a que dentro del Desarrollo que se autoriza no se dará un uso diferente al asignado de acuerdo a las Cláusulas Segunda y Tercera del presente Convenio.

NOVENA.- De acuerdo a lo estipulado en el artículo 169 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se compromete a obtener por parte del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, la licencia respectiva para la construcción de las edificaciones en el Desarrollo que se autoriza.

DECIMA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a conservar por su cuenta y costo las obras de urbanización que vayan quedando concluidas, así como a cubrir el pago del alumbrado que el propio Desarrollo demande en tanto no se levante el "ACTA DE TERMINACION" a que se refiere la Cláusula Décima Primera del presente instrumento.

DECIMA PRIMERA.- Cuando "EL DESARROLLADOR" haya concluido las obras de urbanización autorizadas por este Convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá a "LA SECRETARIA".

Al aviso mencionado en el párrafo anterior, "EL DESARROLLADOR" deberá anexar los siguientes documentos:

A).- Certificado o Acta de Funcionamiento expedida por la Comisión Estatal de Agua Potable y Alcantarillado de la localidad de San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, en lo que se refiere a la introducción de la red de agua potable y red de alcantarillado sanitario dentro del Desarrollo motivo del presente instrumento.

B).- Certificado o Acta de Funcionamiento expedida por la dependencia competente de la Comisión Federal de Electricidad División Noroeste, Zona Guaymas, relativa a los trabajos de electrificación.

C).- Certificado o Acta de Funcionamiento del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, por

CUADROS DE USO DEL SUELO

USO DEL SUELO	CANT DE LOTES	AREA PARCIAL	AREA	% RESPECTO AL TOTAL
AREA VENDIBLE			132,168.54	79.96
Area habitacional	102	103,269.02		
Condohotel	1	23,737.47		
Gasolinera	1	2,090.22		
Comercial	1	3,071.83		
AREA COMUNAL			1,562.27	0.95
Fuente	1	254.37		
Servicios	1	1,307.90		
AREA DE VIALIDADES			31,563.12	19.10
Calles y banquetas		29,770.06		
Callejón de servicios		1,793.06		
TOTALES	107		165,293.93	100.00

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el párrafo anterior, plasmados en el anexo número 17, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "LA SECRETARIA", otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

Para efecto del establecimiento del Régimen de Propiedad en Condominio, "EL DESARROLLADOR" se apegará a lo marcado por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Sonora.

CUARTA.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo con los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refieren las Cláusulas Segunda y Tercera de este Convenio, las obras de trazo, introducción de las obras de cabeza para los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, hidrantes contra incendio, transformación y conexión de electrificación, instalaciones necesarias para mantenimiento, alumbrado exterior, andadores, banquetas, guarniciones, áreas de estacionamiento, de acuerdo a las especificaciones proporcionadas.

QUINTA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta en un plazo no mayor de 18 meses contados a partir de la firma del presente Convenio.

SEXTA.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito, no imputables a "EL DESARROLLADOR", éste no terminara las obras de urbanización según lo estipulado en la Cláusula inmediata anterior, deberá notificarlo a la "LA SECRETARIA", a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

SEPTIMA.- Ambas partes convienen en que para que "EL DESARROLLADOR", pueda proceder al traslado de dominio de las unidades condominiales de cada una de las edificaciones del Desarrollo Turístico Condominal a que se refiere este Convenio, deberá recabar previamente la autorización de "LA SECRETARIA" quien solo podrá otorgarla si se cumplen los siguientes requisitos:

1).- Presentar el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora donde aparezca publicado el Convenio Autorización del Condominio Turístico que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guaymas, Sonora.

en el predio a que se refiere la declaración II.3 de este instrumento y no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente Convenio obligándose conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollo Turístico Condominal "Vista Marina" con 102 lotes para unidades habitacionales residenciales, 1 para Hotel, 1 para gasolinera, 1 para área comercial y 2 de uso común, para un total de 107 lotes en el predio a que se refiere la declaración II.3 de este instrumento, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.- El Desarrollo que se autoriza mediante el presente Convenio será del tipo Turístico, denominándose "VISTA MARINA". El uso de las unidades que lo conforman serán única y exclusivamente habitacional, con un área comercial, gasolinera y hotel aprobando "LA SECRETARIA" los planos y especificaciones presentados por "EL DESARROLLADOR", documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte integral del mismo, de la siguiente manera:

- Copia de la Escritura del Acta Constitutiva de la empresa "LA COLINA REAL S.A. DE C. V.", misma donde se otorga poder legal al Ing. EDMUNDO OCTAVIO LLANO ZARAGOZA, bajo el anexo número 1.
- Copia de la Escritura mediante la cual se ampara la propiedad del terreno a desarrollar, bajo el número 2.
- Certificado de Libertad de Gravamen del predio a desarrollar, bajo el número 3.
- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, bajo el número 4.
- Factibilidad para los servicios de agua potable y alcantarillado emitida por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, bajo el número 5.
- Factibilidad para el servicio de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad División Noroeste, Zona Guaymas, bajo el número 6.
- Planos de las obras de cabeza del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario aprobado por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, bajo los números 7 y 8.
- Oficio de aprobación del proyecto de agua potable y alcantarillado sanitario emitido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, bajo el número 9.
- Planos de las obras de cabeza del servicio de electrificación y alumbrado exterior aprobado por la Comisión Federal de Electricidad División Noroeste, Zona Guaymas, bajo los números 10 y 11.
- Oficio de aprobación de los proyectos de energía eléctrica y alumbrado emitido por la Comisión Federal de Electricidad División Noroeste, Zona Guaymas, con el número 12.
- Planos y oficio de aprobación de la red de hidrantes contra incendios emitido por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Guaymas, Sonora, con el número 13.

- l) Evaluación y dictamen de la manifestación de impacto ambiental modalidad particular, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Sonora, bajo el anexo número 14.
- m) Plano de Localización, bajo el número 15.
- n) Plano de Poligonal con cuadro de construcción y plano de curvas de nivel, bajo el número 16.
- o) Plano de Conjunto con cuadro de uso de suelo, bajo el número 17.
- p) Presupuesto de las obras de urbanización, bajo el número 18.

El contenido gráfico y literal de los anexos descritos en el párrafo anterior, se tiene por reproducido en esta cláusula para todos los efectos legales.

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" y que consta gráficamente en el anexo número 17 de este Convenio, consiste en la distribución del suelo del predio mencionado en la Cláusula Primera, en Manzanas y lotes, de acuerdo a la siguiente relación:

RELACION DE LOTES MANZANAS Y AREAS					
MANZANA	LOTE	AREA	MANZANA	LOTE	AREA
1	1	961.96	2	24	1,034.27
	2	1,360.33		25	690.94
	3	1,640.83		26	690.00
	4	1,284.61		27	852.21
	5	569.30		28	760.77
	6	740.52		29	693.77
	7	738.25		30	707.56
	8	737.03		31	1,042.49
	9	1,516.77		32	677.46
	10	896.13		33	611.90
	11	927.00		34	550.97
	12	944.43		35	560.95
	13	965.36		36	883.96
	14	1,044.26		37	608.66
	15	1,070.18		38	669.43
	16	866.63		39	670.32
	17	612.67		40	670.00
	18	697.31		41	607.77
	19	786.54			
	20	842.23			
	21	843.24			
	22	843.91			
	23	844.58			
Sumas	23	21,734.07		18	12,983.43

RELACION DE LOTES MANZANAS Y AREAS					
MANZANA	LOTE	AREA	MANZANA	LOTE	AREA
3	42	1,550.81	4	54	1,034.78
	43	1,097.31		55	1,157.78
	44	1,216.56		56	1,214.99
	45	814.96		57	1,619.21
	46	889.42			
	47	785.51			
	48	756.81			
	49	755.93			
	50	737.56			
	51	893.01			
	52	1,063.77			
	53	1,183.98			
	12	11,745.63		4	5,026.76

RELACION DE LOTES MANZANAS Y AREAS					
MANZANA	LOTE	AREA	MANZANA	LOTE	AREA
5	58	984.05	5 Cont.	80	855.01
	59	1,191.87		81	801.07
	60	1,035.10		82	690.25
	61	1,011.81		83	811.82
	62	1,224.91		84	1,139.94
	63	1,488.68		85	1,084.46
	64	2,611.39		Servicios	* 1307.90
	65	1,110.89		86	978.68
	66	893.27		87	1,518.56
	67	779.39		88	2,450.72
	68	626.92		89	1,746.89
	69	993.09		90	1,754.99
	70	883.59		91	916.63
	71	946.20		92	1,052.51
	72	1,118.26		93	1,138.13
	73	1,071.46		94	1,319.87
	74	869.39		95	1,187.50
	75	844.56		96	1,439.64
	76	817.98		97	1,530.34
	77	845.71		98	1,553.97
	78	850.59		99	1,659.36
	79	852.75		100	1,050.78
	Mzna 5 cont.			101	945.19
				102	1,103.46
				103	3,071.83
				Comercial	
				Area de Servicio	1,307.90
				Area vendible	51,781.63