



# BOLETIN OFICIAL



Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora  
Secretaría de Gobierno  
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

## CONTENIDO ESTATAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA  
Convenio autorización del desarrollo turístico  
"Sonoran Sun Resort" localizado en el  
municipio de Puerto Peñasco, Sonora.

TOMO CLXXIV  
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 8 SECC. II  
LUNES 26 DE JULIO DEL AÑO 2004

**CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-005-04 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "SONORAN SUN RESORT", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ EN SU CARACTER DE SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, ASISTIDO POR LA C. ARQ. ANGELINA MUÑOZ FERNANDEZ, SUBSECRETARIA DE ORDENAMIENTO Y PLANEACION TERRITORIAL Y EL C. LIC. JOSE JAVIER GONZALEZ CASTRO, DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA SECRETARIA", Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA DESARROLLADORA CONSTRUCTIVA DEL NORTE DE LA REPUBLICA, S. A. DE C. V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL ING. FRANCISCO JAVIER ROBINSON BOURS CASTELO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:**

### **D E C L A R A C I O N E S**

#### **I.- De "La Secretaría" por conducto de su representante:**

**I.1.-** Que su representada, cuenta con facultades suficientes para autorizar los desarrollos Turísticos, Industriales y Campestres y celebrar el presente Convenio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 inciso A fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, 4º., 5º. fracción XIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología y artículo 8º fracción III, en relación con los artículos 184, 185 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y que la ejecución del presente Convenio en su parte correspondiente, será llevada por dicha Dependencia y por la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora.

**I.2.-** Que señala como domicilio para 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 denominada "DESARROLLADORA CONSTRUCTIVA DEL NORTE DE LA REPUBLICA, S. A. DE C. V.", con el carácter de Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, situación que acredita mediante Póliza número 748, de fecha 18 de Diciembre de 2003, otorgada ante la fe del Lic. Omar Alejandro Said Saldaña Corredor Público número 55 del Distrito Federal con ejercicio y residencia en la Ciudad de México, D. F., instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la H. Ciudad de Córdoba, Veracruz, bajo el No. 40, a fojas 40 a 51 del Tomo III, de la Sección Comercio, con fecha 26 de Enero del año 2004; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 1.

**II.2.-** Que su representante cuenta con las facultades correspondientes a un apoderado dotado de todos los Poderes Generales sin limitación alguna, inclusive con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, y por lo tanto, podrá intervenir en toda clase de actos, carácter y facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no les han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, mediante copia

de la Póliza número 5,361 Libro primero de Sociedades Mercantiles, de fecha 24 de Febrero de 2004, otorgada ante la fe del Lic. Sergio Ramírez Fernández, Corredor Público No. 23 con ejercicio y residencia en el Estado de Jalisco, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la H. Ciudad de Córdoba, Veracruz, bajo el Número 23, a fojas 102 a 105 del Tomo I de la Sección Sexta, con fecha 26 de Marzo del año 2004; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 2.

**II.3.-** Que la empresa "DESARROLLADORA CONSTRUCTIVA DEL NORTE DE LA REPUBLICA, S. A. DE C. V.", es legítima propietaria de una fracción de terreno identificada como FRACCION 6B6 con superficie de 3-56-00.93 has., ubicada en el predio conocido como La Cholla, en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, lo que se acredita mediante copia de la Escritura Pública No. 13,835 Volumen 330, de fecha 20 de Enero de 2004, pasada ante la fe del Notario Público No. 5, Lic. Próspero Ignacio Soto Wendlandt con ejercicio y residencia en la ciudad de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, Sonora, bajo el No. 21,786, de la Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, Volumen 892 de fecha 18 de Marzo del año 2004, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 3.

**II.4.-** Que el terreno donde pretende asentarse el Desarrollo "SONORAN SUN RESORT", ubicado dentro del Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, se encuentra libre de gravamen, según se hace constar en Certificado ICR-292521, de fecha 7 de Julio de 2004, expedido por el registrador titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Puerto Peñasco, Sonora; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 4.

**II.5.-** 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 Puerto Peñasco, Sonora, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para un Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio número 188, de fecha 2 de Abril del año 2004, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de ese H. Ayuntamiento, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, 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 el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, la factibilidad de los servicios de agua potable para el proyecto motivo del presente Convenio; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada por el Organismo en mención, en el oficio s/n. de fecha 29 de Marzo de 2004, documento que se anexa al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos a que haya lugar, bajo el número 6.

**II.7.-** Conforme a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora se tramitó ante la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, la factibilidad de suministro de energía eléctrica para el proyecto motivo del presente Convenio; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. 061/02 de fecha 23 de Marzo de 2002, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 7.

**II.8.-** Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos y planos de las redes de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para

el Proyecto de Desarrollo que nos ocupa, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, mediante oficio s/n de fecha 5 de Julio del año 2004, en lo correspondiente a su aspecto técnico; documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los números 8, 21 y 22.

**II.9.-** Que de acuerdo a lo estipulado 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 y planos en los cuales se especifica a detalle las obras de electrificación y de alumbrado, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte de la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California Zona de distribución San Luis, mediante Oficio No. PL169/2004 de fecha 25 de Junio de 2004, en lo correspondiente a su aspecto técnico; documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los números 9 y 16 al 20.

**II.10.-** Que solicitó al Departamento de Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, la constancia de que el Desarrollo motivo del presente instrumento cumple con las normas técnicas para la prevención de incendios de conformidad con la Ley 298 de Protección Civil del Gobierno del Estado y al Reglamento de Construcción Municipal del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora; a dicha solicitud le correspondió una contestación mediante oficio s/n de fecha 30 de Junio de 2004, así como plano sellado de la red de agua potable y donde se indican los hidrantes contra incendio, mismo que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 10.

**II.11.-** Que la empresa "DESARROLLADORA CONSTRUCTIVA DEL NORTE DE LA REPUBLICA, S. A. DE C. V.", elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental de conformidad a lo estipulado en el Artículo 49 del Reglamento de la Ley General de Protección al Medio Ambiente para el Desarrollo Turístico Condominal "Sonoran Sun Resort", con una superficie de 35-600.932 Has., y se solicitó su revisión ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Sonora; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada mediante oficio número DS-SG-UGA-IA-V11182-362-04 de fecha 14 de Mayo del año 2004, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 11.

**II.12.-** Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado calle Alcantar número 1-K esquina con calle 20 de Noviembre, colonia El Puerto, en la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora.

### **III.- De ambas partes:**

**III.1.-** Las partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio en el predio de referencia, con fundamento en 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 y no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente Convenio, obligándose conforme al contenido de las siguientes:

## **C L A U S U L A S**

**PRIMERA.-** "LA SECRETARIA" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollo Turístico Bajo el Régimen de Condominio con la construcción de 2 edificios de 10 niveles cada uno de ellos, así como servicios complementarios, sobre el predio a que se refiere la Declaración II.3, 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 Bajo el Régimen de Condominio, denominándose "**SONORAN SUN RESORT**", autorizándose el establecimiento del Régimen de Propiedad en Condominio para cada uno de los edificios que constituyan el presente Desarrollo y el uso de las unidades que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el presente instrumento, conforme a 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:

- A).- Copia certificada de la Póliza que contiene el contrato de Sociedad de "DESARROLLADORA CONSTRUCTIVA DEL NORTE DE LA REPUBLICA, S. A. DE C. V.", bajo anexo 1.
- B).- Copia certificada de la Póliza en la que se acredita la personalidad del Representante de "DESARROLLADORA CONSTRUCTIVA DEL NORTE DE LA REPUBLICA, S. A. DE C. V.", bajo anexo 2.
- C).- Copia de la Escritura, mediante la cual se ampara la propiedad del terreno a desarrollar, bajo anexo 3.
- D).- Certificado de Libertad de Gravamen del predio a desarrollar, bajo anexo 4.
- E).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 5.
- F).- Factibilidad para los servicios de agua potable emitida por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 6.
- G).- Factibilidad para el suministro de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, bajo anexo 7.
- H).- Oficio de aprobación del proyecto de agua potable y alcantarillado sanitario emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 8.
- i).- Oficio de aprobación de los proyectos de energía eléctrica y alumbrado emitido por la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, bajo anexo 9.
- J).- Oficio y Plano aprobado para la prevención de incendios, emitido por el Departamento de Bomberos Voluntarios de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 10.
- K).- Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, bajo anexo 11.
- L).- Plano de Localización, bajo anexo 12.
- M).- Plano de Poligonal con cuadro de construcción, bajo anexo 13.
- N).- Plano de Conjunto con el Cuadro de usos de suelo, bajo anexo 14.
- N).- Plano de Curvas de Nivel, bajo anexo 15.
- Ñ).- Planos de las obras de cabeza del servicio de electrificación y alumbrado aprobado por la Comisión Federal de Electricidad División Baja California Zona San Luis, bajo anexos 16 al 20.
- O).- Planos de las obras de cabeza del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario aprobado por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexos 21 y 22.
- P).- Plano de Rasantes y Vialidad, bajo anexo 23.

Q).- Presupuesto de las obras de urbanización, bajo anexo 24.

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 14 de este Convenio, consiste en la distribución del suelo del predio mencionado en la Cláusula Primera en edificios bajo el Régimen de Condominio de acuerdo a la siguiente:

**RELACION DE EDIFICIOS DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "SONORAN SUN RESORT"**

Edificios	Planta	Unidades	No.	Area Habitacional	Area Comun
ESTE	I	E101-E113	13	1,646.05 m <sup>2</sup> .	424.73 m <sup>2</sup> .
	II	E201-E213	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.21 m <sup>2</sup> .
	III	E301-E313	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.21 m <sup>2</sup> .
	IV	E401-E413	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.20 m <sup>2</sup> .
	V	E501-E513	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.20 m <sup>2</sup> .
	VI	E601-E613	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.20 m <sup>2</sup> .
	VII	E701-E712	12	1,738.44 m <sup>2</sup> .	289.48 m <sup>2</sup> .
	VIII	E801-E809	9	1,626.98 m <sup>2</sup> .	337.70 m <sup>2</sup> .
	IX	E901-E908	8	1,139.96 m <sup>2</sup> .	365.01 m <sup>2</sup> .
	X	E1001-E1007	7	1,199.66 m <sup>2</sup> .	352.07 m <sup>2</sup> .
<b>Totales</b>			<b>114</b>	<b>15,953.04 m<sup>2</sup>.</b>	<b>3,250.01 m<sup>2</sup>.</b>

Edificios	Planta	Unidades	No.	..Area Habitacional	Area Comun
OESTE	I	W101-W113	13	1,646.05 m <sup>2</sup> .	424.73 m <sup>2</sup> .
	II	W201-W213	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.21 m <sup>2</sup> .
	III	W301-W313	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.21 m <sup>2</sup> .
	IV	W401-W413	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.20 m <sup>2</sup> .
	V	W501-W513	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.20 m <sup>2</sup> .
	VI	W601-W613	13	1,720.39 m <sup>2</sup> .	296.20 m <sup>2</sup> .
	VII	W701-W712	12	1,738.44 m <sup>2</sup> .	289.48 m <sup>2</sup> .
	VIII	W801-W809	9	1,626.98 m <sup>2</sup> .	337.70 m <sup>2</sup> .
	IX	W901-W908	8	1,139.96 m <sup>2</sup> .	365.01 m <sup>2</sup> .
	X	W1001-W1007	7	1,199.66 m <sup>2</sup> .	352.07 m <sup>2</sup> .
<b>Totales</b>			<b>114</b>	<b>15,953.04 m<sup>2</sup>.</b>	<b>3,250.01 m<sup>2</sup>.</b>

30 unidades de Storage en una superficie de 1,286.19 m<sup>2</sup>.

## CUADRO USO DE SUELO

AREAS		SUPERFICIE
Area Privativas		5,891.40 m2.
Habitacional(*)	4,141.56 m2.	
Storages	1,286.19 m2.	
Tienda	64.64 m2.	
Ventas	24.32 m2.	
Rentas	32.64 m2.	
Local extra	29.06 m2.	
Bar	35.75 m2.	
Barra	36.48 m2.	
Cocina	69.55 m2.	
Restaurante	171.21 m2.	
Areas Comunes Recreativas		8,404.56 m2.
Areas Verdes	4,281.82 m2.	
Areas Recreativas (Zona Albercas)	4,122.74 m2.	
Areas Comunes de Servicios		2,139.92 m2.
Empleados y Cto. de Basura	228.22 m2.	
Resto Lobby	1,066.25 m2.	
Cto. Máquinas y mantenimiento	123.92 m2.	
Caseta de acceso	23.00 m2.	
Canchas Deportivas	683.45 m2.	
Ingresos	15.08 m2.	
Areas Comunes, Vialidades y Andadores		19,165.05 m2.
Vialidad y Estacio- namiento en general.	19,165.05 m2.	
<b>Area Total</b>	<b>35,600.93 m2.</b>	

(\*) Incluye pasillos de áreas comunes vacíos de departamentos y pasillos

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano número 14, 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 establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles 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 necesarias para la introducción de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, hidrantes contra incendio; transformación y conexión de electrificación, alumbrado exterior, áreas verdes, andadores, banquetas, guarniciones, pavimento en vialidades y los señalamientos internos necesarios, de acuerdo a las especificaciones proporcionadas, así como la instalación de depósitos de basura en lugares estratégicamente localizados para uso del propio Desarrollo.

**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 termina las obras de urbanización según lo estipulado en la Cláusula inmediata anterior, deberá notificarlo a "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 condominales de cada una de los edificios del Desarrollo Turístico a que se refiere este Convenio, deberá recabar previamente la autorización de "LA SECRETARIA" quien solo podrá otorgarla si se cumplen los siguientes requisitos:

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

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

III).- Acreditar, para el caso de los edificios la terminación de las obras de urbanización referidas en la Cláusula Cuarta así como presentar un Certificado o Licencia de Funcionamiento del edificio de que se trate, misma que será otorgada por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, o sujetarse a lo que establece el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

IV).- Haber concluido totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta, debiendo para ello presentar las Actas de operación o funcionamiento emitida por los organismos operadores correspondientes en cuanto a las redes de agua potable y alcantarillado sanitario, Acta de funcionamiento en cuanto a la transformación y conexiones de la electrificación, Acta de funcionamiento emitida por H. Cuerpo de bomberos de la ciudad de Puerto Peñasco con relación a los hidrantes contra incendios, así como el Acta de funcionamiento emitida por el H. Ayuntamiento de la ciudad de Puerto Peñasco en relación a las vialidades, nomenclatura, señalamientos viales y alumbrado exterior, o bien, si "EL DESARROLLADOR" acredita previamente haber depositado por conducto de "LA SECRETARIA", ante la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por "LA SECRETARIA", 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 Hacienda antes mencionada.

**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 los condominios que constituyen 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", así mismo 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 Puerto Peñasco, Sonora, la Licencia respectiva para la construcción de cualquier tipo de edificación 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 Segunda 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 el Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la localidad de Puerto Peñasco, 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 Baja California, Zona San Luis, relativa a los trabajos de electrificación.

C).- Certificado o Acta de Funcionamiento del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, por lo que corresponde a las vialidades y el alumbrado exterior.

D).- Certificado o Acta de Funcionamiento del Departamento de Bomberos de Puerto Peñasco, 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 de urbanización 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 período de ejecución de la misma, un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las Dependencias o Entidades oficiales que se presenten a realizar visitas de inspección y supervisión de las obras de urbanización.

**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 su Secretaría de Hacienda, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 83,617.31 M.N. por concepto de revisión de documentación, elaboración de Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Turístico Condominal que se autoriza, más la cantidad de \$ 8,361.73 M.N. equivalente al 10 % de los servicios prestados, por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 249, como aportación a la UNISON y \$ 12,542.60 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.	.0025	\$ 13'936,218.33	\$ 34,840.55
326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	.0035	\$ 13'936,218.33	\$ 48,776.76
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 83,617.31</b>
	CONCEPTO	CANT.	SERVICIOS PRESTADOS POR S.I.U.E.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 83,617.31	\$ 8,361.73
289	PARA CECOP.	15%	\$ 83,617.31	\$ 12,542.60
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 20,904.33</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>\$ 104,521.64</b>

(SON: Ciento Cuatro Mil Quinientos Veintiun Pesos 64/100 M. N.)

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 104,521.64 M.N. deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora. El subtotal de derechos por servicios prestados por "LA SECRETARIA", se acreditará a la cuenta No. 202-22-696 (09) de la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora, 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 lotes, si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo primero de ésta Cláusula.

"EL DESARROLLADOR" se compromete a realizar los pagos referidos en esta Cláusula en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

**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 al Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el Desarrollo que nos ocupa.

**DECIMA SEPTIMA.-** "EL DESARROLLADOR" se obliga a pagar al Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, 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 el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora.

**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.

**L E I D O** 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 Veinte de Julio del año Dos Mil Cuatro.

**POR "LA SECRETARIA":** EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA. C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ. RÚBRICA.- LA SUBSECRETARIA DE ORDENAMIENTO Y PLANEACION TERRITORIAL, C. ARQ. ANGELINA MUÑOZ FERNANDEZ. RÚBRICA.- EL DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS, C. LIC. JOSE JAVIER GONZALEZ CASTRO. RÚBRICA.- **POR "EL DESARROLLADOR":** REPRESENTANTE DE LA EMPRESA "DESARROLLADORA CONSTRUCTIVA DEL NORTE DE LA REPUBLICA, S. A. DE C. V." ING. FRANCISCO JAVIER ROBINSON BOURS CASTELO. RÚBRICA.

**FIRMAS INTEGRANTES DEL CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-005-04 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "SONORAN SUN RESORT" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA.**  
E302 8SECI

-----

Publicación electrónica  
sin validez oficial