



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 18 días del mes de Octubre del año 2005.

POR "LA SECRETARIA"
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
URBANA Y ECOLOGIA.

C. ING. HUMBERTO VALDEZ RUY SANCHEZ

SUBSECRETARIO DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

DIRECTOR JURIDICO

C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL

C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO

POR "EL DESARROLLADOR"
"COASTAL LINDA S. DE R.L. DE C.V."
REPRESENTANTE LEGAL.

ING. FERNANDO CURIEL NAVARRO

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**
Convenios autorización de los Desarrollos
Turísticos denominados Esmeralda y
Misión del Mar, localizados en el
Municipio de Puerto Peñasco

COPIA SIN VALOR

CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-016-05 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "ESMERALDA", 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 EL C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL, SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA Y LA C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO, DIRECTOR JURIDICO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA SECRETARIA", Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA "INMOBILIARIA PLAYA ENSUEÑO, S. A. DE C. V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. REYEL TAYLOR PRATT APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

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

I.1.- Que es una dependencia de la Administración Pública Centralizada del Poder Ejecutivo Estatal, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3, 10, 15, 22 fracción VI y 29 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora.

I.2.- Que de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, le corresponden facultades y obligaciones en materia de desarrollo urbano e infraestructura, así como la investigación y asesoría relacionada con las mismas.

I.3.- Que comparece en este acto como Secretario de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de Sonora, acreditando su personalidad con original de la designación expedida por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, de fecha 01 de Julio de 2004, misma que se anexa al presente para que pase a formar parte del mismo bajo el número 1.

I.4.- Que cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 4, 5, 6 fracción XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, 8 fracción III, 184, 185 fracción II, 186, 188, 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

I.5.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este instrumento el ubicado en Bulevar Miguel Hidalgo y calle Comonfort, número 35, colonia Centenario, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

II.- De "EL DESARROLLADOR":

II.1.- Que es una empresa denominada "INMOBILIARIA PLAYA ENSUEÑO, S. A. DE C. V." con el carácter de Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, situación que acredita mediante copia certificada de la Escritura Pública número 4,785, Volumen 271, de fecha 4 de febrero de 1997, otorgada ante la fe del C. Licenciado Prospero Ignacio Soto Wendlandt, Notario Público Número 5 con ejercicio y residencia en el municipio de Hermosillo, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, bajo el Número 511, Volumen Ocho, Libro Uno Sección Comercio con fecha 21 de Febrero de 1997; documento que se anexa

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 68,866.25 (SON SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 25/100 M.N.), deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Estado.

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 Estado, con clave de ingresos 431811, servicios prestados por SIUE en el área de Promoción y Administración del Desarrollo Urbano.

"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 esta 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 Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el Desarrollo que nos ocupa.

DECIMA SEPTIMA.- 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 del Distrito Judicial correspondiente.

DECIMA OCTAVA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebren con respecto a los lotes del Desarrollo Turístico que se autoriza, una Cláusula en la que el adquirente de lotes unifamiliares quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y que en general el adquirente de todo tipo de lote se obliga a utilizarlo para las actividades que se mencionan en la Cláusula Segunda de este Convenio, misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula como si se hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales correspondientes.

DECIMA NOVENA.- Las partes convienen que será facultad de "LA SECRETARIA" el rescindir administrativamente el presente Convenio, en el supuesto que "EL DESARROLLADOR" incumpla con una o más de las obligaciones a su cargo en dicho instrumento.

VIGESIMA.- Las partes convienen que para efecto de interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Convenio, así como para todo aquello que no se encuentre previsto en el mismo, se aplicarán las leyes y normatividad vigente en materia de desarrollo urbano, así como las demás materias que sean aplicables a las disposiciones contenidas en este instrumento, aceptando ambas partes someterse a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo y renunciar al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

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 del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario del Desarrollo motivo del presente instrumento.

B).- Certificado o Acta de Funcionamiento del Departamento de Bomberos de la H. Puerto Peñasco, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.

C).- Certificado o Acta de Funcionamiento expedida por la Comisión Federal de Electricidad, con relación a las obras de electrificación del Desarrollo.

D).- Certificado o acta de funcionamiento expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, en relación a la operatividad de las vialidades y del alumbrado exterior.

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 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 Hacienda, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 55,093.00 M. N por concepto de revisión de documentación, elaboración de Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio que se autoriza, más la cantidad de \$ 5,509.30 M.N. equivalente al 10% de los servicios prestados, por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 249, por aportación a la UNISON y \$ 8,263.95 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:

LIQUIDACION

ARTICULO	CONCEPTO	CANT.	PRESUPUESTO OBRAS DE URB.	IMPORTE
326/II-1	TRABAJOS DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE DESARROLLOS.	0025	\$ 9'182,167.09	\$ 22,955.42
326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	0035	\$ 9'182,167.09	\$ 32,137.58
SUBTOTAL				\$ 55,093.00
CONCEPTO		CANTIDAD	SERVICIOS PRESTADOS POR S.I.U.E.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 55,093.00	\$ 5,509.30
289	PARA CECOP.	15%	\$ 55,093.00	\$ 8,263.95
SUBTOTAL				\$ 13,773.25
TOTAL				\$ 68,866.25

(SON: SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 25/100 M. N.)

al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 2.

ii.2.- Que otorgó poder general para pleitos y cobranzas actos de administración y dominio al C. Reyel Taylor Pratt como Apoderado legal de de la empresa "INMOBILIARIA PLAYA ENSUEÑO, S. A. DE C. V.", facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, lo que acredita mediante copia certificada de la Escritura Pública número 1,994, Volumen XLII, de fecha 20 de Septiembre de 1997, otorgada ante la fe del C. Licenciado Osvaldo Rene Ortega Félix, Notario Público Número 42 con ejercicio y residencia en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, bajo número 591, Libro Uno, Sección Comercio con fecha 30 de Septiembre de 1997; 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 3.

ii.3.- Que la empresa "INMOBILIARIA PLAYA ENSUEÑO, S. A. DE C. V.", es legítima propietaria de una fracción de terreno identificada como 6B21 con superficie de 43,822.5262 m2. en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, lo que se acredita mediante copia certificada de la Escritura Pública número 16,236, Volumen 344 de fecha 7 de abril de 2005, pasada ante la fe del Notario Público número 5, Licenciado Prospero Ignacio Soto Wendlandt con ejercicio y residencia en el Municipio de Hemosillo, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, Sonora, bajo números 24,403, 24,404 y 24,405 Volumen 1,190, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, de fecha 3 de Mayo de 2005, 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.4.- Que el terreno donde pretende asentarse el Desarrollo Turístico "Esmeralda", ubicado en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, se encuentra libre de gravamen, según se hace constar en el Certificado ICR-494223, de fecha 01 de Junio de 2005, expedido por la 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 5.

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 1117 de fecha 11 de Julio del año 2005, 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 6.

ii.6.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, mediante oficio S/N de fecha 7 de Julio del 2005 emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, acreditan la factibilidad y suministro del agua potable al Desarrollo motivo del presente instrumento, 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.7.- 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 Baja California, Zona San Luis, Oficina Área Peñasco, 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. 577/04 de fecha 17 de Diciembre de 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 8.

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 especifica a detalle las obras de electrificación, los que fueron aprobados por Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, con Oficio No. P110/2005 el día 01 de Junio de 2005 y que en lo correspondiente a su aspecto de planos ilustrativos y la memoria técnica éstos se agregan al presente instrumento para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales que haya a lugar, bajo los números 9, y 20.

II.9.- Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de las redes de agua potable y alcantarillado para el proyecto de Desarrollo que nos ocupa, los cuales recibieron Aprobación Técnica por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, mediante oficio S/N de fecha 21 de Septiembre de 2005 el cual con los planos aprobados y sellados por dicho organismo se anexan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los números 10, 18 y 19.

II.10.- Que la empresa Inmobiliaria Playa Ensueño, S. A. de C. V. elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "Desarrollo Turístico e Inmobiliario Sandy Beach Resort, Primera Etapa" y solicitó su revisión ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Sonora, a dicha petición se obtuvo una respuesta favorable expresada mediante oficio DS-SG-UGA-IA-V3857-682-03 de fecha 21 de Noviembre de 2003 para desarrollar 384.47 Has., 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.11.- Que solicitó al H. 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; a dicha solicitud se correspondió con oficio S/N de fecha 7 de Julio de 2005, así como plano sellado de la red de agua potable donde se indican los hidrantes contra incendio, 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 12 y 13.

II.12.- Que señala como domicilio fiscal para efectos legales de este convenio, el ubicado en el kilómetro 3.7 sobre el camino a la Cholla en Puerto Peñasco, Sonora, Código Postal 93,550.

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.- Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio con la urbanización para un edificio en 7 secciones con un total de 281 unidades multifamiliares, 45 bodegas y 3 locales comerciales y demás servicios esto en 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 "Esmeralda", y el uso de las unidades que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el

alcantarillado sanitario, hidrantes contra incendio, alumbrado exterior, pavimento, guarniciones y banquetas, nomenclatura y señalamiento de tránsito 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 los lotes condominiales 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 del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, Sonora.

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 emitida por los organismos operadores correspondientes en cuanto a la red de agua potable y tomas domiciliarias, red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias, acta de funcionamiento emitida por H. Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Puerto Peñasco con relación a al sistema contra incendio instalado el Desarrollo, acta de funcionamiento emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco en cuanto al funcionamiento de vialidades y alumbrado exterior o bien, si "EL DESARROLLADOR" acredita previamente haber depositado ante la Secretaría de Hacienda, 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.

OCTAVA.- "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 lotes en condominio 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", asimismo 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, 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 cualquier tipo de pago 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 "LA SECRETARIA".

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

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS VENDIBLES			
MANZANA	LOTES	USO	SUPERFICIE (m2.)
I	22	Habitacional	5,791.39
II	13	Habitacional	3,439.44
III	22	Habitacional	7,183.11
IV	5	Habitacional	1,474.89
V	19	Habitacional	5,494.90
VI	5	Habitacional	1,593.70
VII	5	Habitacional	1,507.43
VIII	1	Comercial	6,169.96
Sumas	92		32,654.82

RELACION DE AREAS DE USO COMUN

AREA	USO	SUPERFICIE (m2.)
Lote 23, Mz. I	Común Recreativo	2,504.75
Glorieta y jardín acceso	Area Verde	349.78
Lote 6, Mz. VI	Común de Servicios	121.17
Vialidades	Común de servicios	11,459.91
Andadores	Común de servicios	2,814.38
Bases de Transformador	Común de servicios	95.19
Sumas		17,345.18

RELACION DE AREAS DEL DESARROLLO TURISTICO "MISION DEL MAR"

USO DEL SUELO	SUPERFICIE
Area Vendible (Privativas):	32,654.82 m2.
Habitacional	26,484.86 m2.
Comercial	6,169.96 m2.
Area de Uso Común:	17,345.18 m2.
Común Recreativas ACR	2,504.75 m2.
Común de Servicios ACS	3,380.52 m2.
Vialidad	11,459.91 m2.
TOTAL SEGÚN ESCRITURAS:	50,000.00 m2.
NUMERO TOTAL DE LOTES	94
Lotes vendibles	92
Lote de Uso Común	2

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el anexo número 15, 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 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 electrificación, red de agua potable y tomas domiciliarias,

presente instrumento, aprobando "LA SECRETARIA" los planos y especificaciones presentados por "EL DESARROLLADOR", documentos que se anexas al presente Convenio para que formen parte integral del mismo, de la siguiente manera:

- A).- Designación emitida por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado en el cual se acredita la personalidad del Secretario de Infraestructura Urbana y Ecología, bajo anexo 1.
- B).- Copia certificada de la Escritura Pública que contiene el Acta Constitutiva de la empresa "Inmobiliaria Playa Ensueño, S. A. de C. V.", bajo anexo 2.
- C).- Copia certificada de la Escritura Pública mediante la cual se acredita la personalidad del apoderado legal de la empresa "Inmobiliaria Playa Ensueño, S. A. de C. V.", bajo anexo 3.
- D).- Copia certificada de la Escritura Pública mediante la cual la empresa "Inmobiliaria Playa Ensueño, S. A. de C. V.", acredita la propiedad del predio a desarrollar, bajo anexo 4.
- E).- Certificado de libertad de gravámenes del polígono a desarrollar, bajo anexo 5.
- F).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 6.
- G).- Oficio de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 7.
- H).- Oficio de factibilidad del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, bajo anexo 8.
- I).- Oficio No. P110/2005 de fecha 01 de Junio de 2005 mediante el cual se da la aprobación del proyecto de la red eléctrica por parte de Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, en lo correspondiente a su aspecto de planos ilustrativos y la memoria técnica, bajo anexo 9.
- J).- Oficio de Aprobación Técnica de los proyectos de agua potable y de alcantarillado por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 10.
- K).- Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la SEMARNAT, bajo anexo 11.
- L).- Dictamen técnico y plano debidamente sellado del sistema contra incendios aprobados por el Departamento de Bomberos Voluntarios de Puerto Peñasco, bajo anexos 12 y 13.
- M).- Plano de localización, bajo anexo 14.
- N).- Plano de la poligonal con sus cuadros de construcción y curvas de nivel, bajo anexo 15.
- O).- Plano de Vialidad, bajo anexo 16.
- P).- Plano de Uso de Suelo dimensionado, bajo anexo 17.
- Q).- Planos aprobados por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora de las redes de distribución de agua potable y alcantarillado bajo anexos 18 y 19.
- R).- Planos de las obras de electrificación autorizados por Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, bajo anexos 20.
- S).- Plano de Rasantes y drenaje pluvial, bajo anexo 21.
- T).- Plano de Cuarto de Maquinas, bajo anexo 22.
- U).- Presupuesto de las obras de urbanización por \$ 14'917,195.77, bajo anexo 23.

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 lotes bajo el Régimen de Condominio de acuerdo a la siguiente:

DISTRIBUCION DEL SUELO EN EL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO ESMERALDA				
MANZANA	USO DE SUELO	AREA PRIVATIVA EN (m2.)	AREA COMUN EN (m2.)	
			RECREATIVA	SERVICIOS
1	Glorieta			314.46
2	Caseta de Control			39.75
3	Area Verde		191.00	
4	Area Verde		96.39	
5	Area Verde		96.39	
6	Estacionamiento			237.31
7	Area Verde		85.95	
8	Bodegas	886.44		
9	Estacionamiento			3,132.64
10	Bodegas	451.14		
11	Estacionamiento			374.15
12	Area Verde		89.84	
13	Estacionamiento			237.31
14	Area Verde		85.95	
15	Bodegas	341.14		
16	Estacionamiento			3,132.64
17	Personal de Mant.			212.79
18	Estacionamiento			313.63
19	Area Verde		45.39	
20	Area Verde		413.02	
21	Area Verde		161.72	
22	Area Verde		31.64	
23	Acceso a Playa			66.43
24	Estacionamiento			79.93
25	Estacionamiento			1,695.33
26	Area Verde		29.10	
27	Area Verde		29.10	
28	Area Verde		413.02	
29	Area Verde		161.72	
30	Estacionamiento			79.93
31	Acceso a Playa			90.60
32	Area Verde		789.00	
33	Area Verde		93.03	
34	Area Verde		164.52	
35	Hab. Multifamiliar	6,421.00		
36	Area Verde		164.52	
37	Area Verde		93.03	

- E).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 5.
- F).- Oficio de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 6.
- G).- Oficio de factibilidad del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, Oficina Área Peñasco, bajo anexo 7.
- H).- Oficio de Aprobación Técnica de los proyectos de agua potable y de alcantarillado por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 8.
- I).- Oficio mediante el cual se da la aprobación del proyecto de la red eléctrica por parte de Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, Oficina de Planeación Peñasco, en lo correspondiente a su aspecto de planos ilustrativos y la memoria técnica, bajo anexo 9.
- J).- Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la "LA SECRETARIA", bajo anexo 10.
- K).- Dictamen técnico y plano debidamente sellado del sistema contra incendios aprobados por el Departamento de Bomberos Voluntarios, bajo anexos 11 y 22.
- L).- Plano de la poligonal con sus cuadros de construcción, bajo anexo 12.
- M).- Plano de Curvas de Nivel, bajo anexo 13.
- N).- Planos de manzanas, bajo anexo 14.
- O).- Plano de lotificación con cuadro de uso de suelo, bajo anexo 15.
- P).- Planos aprobados por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora de las redes de distribución de agua potable y alcantarillado bajo anexos 16 y 17.
- Q).- Planos de las obras de electrificación autorizados por Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, Oficina Área Peñasco, bajo anexo 18.
- R).- Plano de red telefónica, bajo anexo 19.
- S).- Plano de Rasantes, bajo anexo 20.
- T).- Plano de Vialidades, bajo anexo 21.
- U).- Presupuesto de las obras de urbanización por \$ 9'182,167.09, bajo anexo 23.

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

ocupa el Desarrollo en cuestión, para garantizar el servicio de energía en los parámetros establecidos y que en lo correspondiente a su aspecto de planos ilustrativos y la memoria técnica éstos se agregan al presente instrumento para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales que haya a lugar, bajo anexos 9 y 18.

II.10.- Que elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "Misión del Mar" y solicitó su revisión ante "LA SECRETARIA", a dicha petición se obtuvo una respuesta favorable expresada mediante oficio 10-1206-05 de fecha 26 de Septiembre de 2005, para desarrollar 50,000.17 metros cuadrados, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 10.

II.11.- Que solicitó al H. 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; dicha solicitud se correspondió con oficio S/N de fecha 26 de Julio de 2005, así como plano sellado de la red de agua potable donde se indican los hidrantes contra incendio, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 11 y 22.

II.12.- Que señala como domicilio fiscal para efectos legales de este Convenio el número 10 de la Avenida Viento del Mar, Fraccionamiento Las Conchas, Código Postal 83550, 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.- Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio con la urbanización de noventa y un lotes habitacionales, un lote comercial, un lote de servicios y un lote de recreación para dar un total de noventa y cuatro lotes, 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 "MISION DEL MAR", y el uso de las unidades que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el presente instrumento, 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:

- Designación emitida por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado en el cual se acredita la personalidad del Secretario de Infraestructura Urbana y Ecología, bajo anexo 1.
- Copia certificada de la Escritura Pública que contiene el Acta Constitutiva de "EL DESARROLLADOR" y las facultades con las que comparece su representante, bajo anexo 2.
- Copia certificada de la Escritura Pública mediante la cual "EL DESARROLLADOR", acredita la propiedad del predio a desarrollar, bajo anexo 3.
- Certificado de libertad de gravámenes del polígono a desarrollar, bajo anexo 4.

38	Area Verde		599.60
39	Albercas		8,585.13
40	Baños		32.17
41	Baños		32.17
42	Estacionamiento		3,202.56
43	Jardinera		46.56
44	Jardinera		33.60
45	Jardinera		33.60
46	Jardinera		46.56
47	Conten. de Basura		45.30
48	Cuarto de Maquinas		96.26
Vialidades			9,227.06
TOTALES		8,599.72	12,579.38
			22,644.42

RELACION DE AREAS DEL DESARROLLO TURISTICO "ESMERALDA"

CUADRO DE USOS DEL SUELO		
USO DEL SUELO	SUPERFICIE	%
Area Vendible:	8,599.72 m2.	19.62
Habitacional Multifamiliar	6,421.00 m2.	14.65
Bodegas	2,178.72 m2.	4.97
Area de Uso Común:	35,223.80 m2.	80.38
Común Recreativas	12,579.38 m2.	28.71
Común de Servicios	22,644.42 m2.	51.67
TOTAL SEGUN ESCRITURAS:	43,823.52 m2.	100.00

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro 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 establecido en la Ley del 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 necesarias para la introducción de los servicios de electrificación, red de agua potable y tomas domiciliarias, alcantarillado sanitario, hidrantes contra incendio; alumbrado exterior, pavimento, guarniciones y banquetas, nomenclatura y señalamiento de tránsito 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 condominiales multifamiliares, comerciales y bodegas 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 inscripción 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).- "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 emitidas por los organismos operadores correspondientes en cuanto a la red de agua potable y tomas domiciliarias, red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias, acta de funcionamiento emitida por H. Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Puerto Peñasco con relación al sistema contra incendio instalado en el Desarrollo, acta de funcionamiento emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco en cuanto al funcionamiento de vialidades y alumbrado exterior o bien, si "EL DESARROLLADOR" acredita previamente haber depositado ante la Secretaría de Hacienda, 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.

OCTAVA.- "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 unidades en condominio 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", asimismo 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, 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 cualquier tipo de pago 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 "LA SECRETARIA".

acredita la personalidad de su representante, mismo que cuenta con poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna.

II.3.- Que es legítimo propietario de un polígono con superficie de 5-00-00 hectáreas, e identificado como "Lote 65" de la Manzana 172 de la Sección Comercial Turística del Fraccionamiento Las Conchas, en Puerto Peñasco, lo que se acredita mediante copia certificada de la Escritura Pública número 1,438, Libro Vigésimo de fecha 21 de Julio de 2003, pasada ante la fe del Notario Público número 29, Lic. Jesús Amando Ramírez Islas, con ejercicio y residencia en la ciudad y municipio de Puerto Peñasco, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de ese Distrito Judicial, bajo número 20,848, Volumen 767, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, de fecha 28 de Agosto de 2003, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 3.

II.4.- Que el terreno donde pretende asentarse el Desarrollo Turístico "MISIÓN DEL MAR", ubicado en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, se encuentra libre de gravamen, según se hace constar en el Certificado ICR-508609 de fecha 18 de Agosto de 2005, expedido por la titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Puerto Peñasco, Sonora; documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 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 el Desarrollo Turístico y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio número 324 de fecha 8 de Marzo del año 2005, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de ese H. Ayuntamiento, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 5.

II.6.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, mediante oficio S/N de fecha 13 de Junio del 2005 emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, acreditan la factibilidad y suministro del agua potable al Desarrollo motivo del presente instrumento, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 6.

II.7.- 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 Baja California, Zona San Luis, Oficina Área Peñasco, 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. 024/05 de fecha 10 de Agosto de 2005, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 7.

II.8.- Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de las redes de agua potable y alcantarillado para el proyecto de Desarrollo que nos ocupa, los cuales recibieron Aprobación Técnica por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, mediante oficio S/N de fecha 9 de Agosto de 2005 el cual con los planos aprobados y sellados por dicho organismo se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 8, 16 y 17.

II.9.- 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 especifica a detalle las obras de electrificación, los que fueron aprobados por Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, Oficina de Planeación Peñasco, con Oficio No. 242/05 del día 5 de Agosto de 2005, asimismo deberá sujetarse a la condicionante establecida en el citado oficio, referente a construir por parte de "EL DESARROLLADOR" un nuevo alimentador de la Subestación Peñasco, a los límites del predio que

CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-017-05 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "MISION DEL MAR", 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 EL C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL, SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA Y LA C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO, DIRECTOR JURIDICO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA SECRETARIA", Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA "COASTAL LINDA, S. DE R. L. DE C. V.", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. ING. FERNANDO CURIEL NAVARRO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR" CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

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

I.1.- Que es una dependencia de la Administración Pública Centralizada del Poder Ejecutivo Estatal, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3, 10, 15, 22 fracción VI y 29 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora.

I.2.- Que de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, le corresponden facultades y obligaciones en materia de desarrollo urbano e infraestructura, así como la investigación y asesoría relacionada con las mismas.

I.3.- Que comparece en este acto como Secretario de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de Sonora, acreditando su personalidad con original de la designación expedida por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, de fecha 01 de Julio de 2004, misma que se agrega al presente para que pase a formar parte del mismo bajo anexo 1.

I.4.- Que cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 4, 5, 6 fracción XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, 8 fracción III, 184, 185 fracción II, 186, 188, 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

I.5.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este instrumento el ubicado en Bulevar Miguel Hidalgo y calle Comonfort, número 35, colonia Centenario, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

II.- De "EL DESARROLLADOR":

II.1.- Que es una empresa denominada "COASTAL LINDA, S. de R. L. de C. V." con el carácter de Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, situación que acredita mediante copia certificada de la Escritura Pública número 1,414, Libro Vigésimo de fecha 16 de Junio de 2003, otorgada ante la fe del C. Lic. Jesús Armando Ramírez Islas, Notario Público No. 29 con ejercicio y residencia en la ciudad y municipio de Puerto Peñasco, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de ese Distrito Judicial, bajo el Número 1380, Vol. 67 del Libro Uno de la Sección Comercio con fecha 18 de Junio de 2003; documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 2.

II.2.- Que con la copia certificada de la Escritura Pública descrita en la Declaración anterior, se

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 del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario del Desarrollo motivo del presente instrumento.

B).- Certificado o Acta de Funcionamiento del Departamento de Bomberos de la H. Puerto Peñasco, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.

C).- Certificado o Acta de Funcionamiento expedida por la Comisión Federal de Electricidad con relación a las obras de electrificación del Desarrollo.

D).- Certificado o acta de funcionamiento expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, en relación a la operatividad de las vialidades y alumbrado exterior.

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 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 Hacienda, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 89,503.16 M. N. por concepto de revisión de documentación, elaboración de Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio que se autoriza, más la cantidad de \$ 8,950.31 M. N. equivalente al 10% de los servicios prestados, por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 249, por aportación a la UNISON y \$ 13,425.47 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:

LIQUIDACION

ARTICULO	CONCEPTO	CANT.	PRESUPUESTO OBRAS DE URB.	IMPORTE
326/II-1	TRABAJOS DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE DESARROLLOS.	0025	\$ 14'917,195.77	\$ 37,292.98

326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	.0035	\$ 14'917,195.77	\$ 52,210.18
			SUBTOTAL	\$ 89,503.16
	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS PRESTADOS POR S.I.U.E.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 89,503.16	\$ 8,950.31
289	PARA CECOP	15%	\$ 89,503.16	\$ 13,425.47
			SUBTOTAL	\$ 22,375.78
	TOTAL			\$ 111,878.94

(SON: CIENTO ONCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 94/100 M. N.)

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 111,878.94 (Ciento Once Mil Ochocientos Setenta y Ocho Pesos 94/100 M. N.) deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Estado.

El subtotal de los trabajos de revisión de documentación y derechos de supervisión, por servicios prestados por "LA SECRETARIA", se acreditará a la cuenta No. 202-22-696 (09) de la Secretaría de Hacienda del Estado, con clave de ingresos 431811, servicios prestados por SIUE en el área de Promoción y Administración del Desarrollo Urbano.

"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 primero de esta 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 Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el Desarrollo que nos ocupa.

DECIMA SEPTIMA.- 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.

DECIMA OCTAVA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebren con respecto a las unidades del Desarrollo Turístico que se autoriza, una Cláusula en la que el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie de la unidad adquirida y a utilizarlo para las actividades que se mencionan en la

Cláusula Segunda de este Convenio, misma que se tiene por reproducida en ésta, como si se hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales correspondientes.

DECIMA NOVENA.- Las partes convienen que será facultad de "LA SECRETARIA" el rescindir administrativamente el presente Convenio, en el supuesto que "EL DESARROLLADOR" incumpla con una o más de las obligaciones a su cargo en dicho instrumento.

VIGESIMA.- Las partes convienen que para efecto de interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Convenio, así como para todo aquello que no se encuentre previsto en el mismo, se aplicarán las leyes y normatividad vigente en materia de desarrollo urbano, así como las demás materias que sean aplicables a las disposiciones contenidas en este instrumento, aceptando ambas partes someterse a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo y renunciar al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

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 10 días del mes de Octubre del año 2005.

POR "LA SECRETARIA"
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
URBANA Y ECOLOGIA.



Gobierno del Estado
de Sonora

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
URBANA Y ECOLOGIA

C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ

SUBSECRETARIO DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

DIRECTOR JURIDICO

C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL

C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA LARAMILLO

POR "EL DESARROLLADOR"
"INMOBILIARIA PLAYA ENSUEÑO, S. A. DE C. V."
APODERADO LEGAL

C. REYEL TAYLOR PRATT