

## TARIFAS EN VIGOR

Autorizadas por el artículo 299, párrafo segundo de la Ley No. 12, que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley No. 9 de Hacienda del Estado

CONCEPTO	TARIFA
1. Por palabra, en cada publicación en menos de una página	\$ 2.00
2. Por cada página completa	\$ 1,342.00
3. Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	\$ 1,956.00
4. Por suscripción anual, enviado al extranjero	\$ 6,827.00
5. Por suscripción anual por correo, dentro del país	\$ 3,787.00
6. Por copia:	
a).-Por cada hoja	\$ 2.00
b).-Por certificación	\$ 25.00
7. Costo unitario por ejemplar	\$ 11.00
8. Por número atrasado	\$ 47.00
9. Por página completa de autorización de fraccionamiento	\$ 329.00

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO LE INFORMA QUE PUEDE ADQUIRIR LOS EJEMPLARES DEL BOLETÍN OFICIAL EN LAS AGENCIAS FISCALES DE AGUA PRIETA, NOGALES, CIUDAD OBREGÓN, CABORCA, NAVOJOA, CANANEA Y SAN LUIS RÍO COLORADO.

### REQUISITOS:

- Sólo se publican documentos originales con firma autógrafa.
- Efectuar el pago en la Agencia Fiscal

### BOLETIN OFICIAL

Director General: Jesús Armando Zamora Aguirre

Garmendia No. 157 Sur

Hermosillo, Sonora, C. P. 83000

Tel (6) 2 -17-45-96 Fax (6) 2-17-05-56 E-MAIL archies@prodigy.net.mx

BI-SEMANARIO



# BOLETIN OFICIAL



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

CONTENIDO MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO  
Convenio autorización del Desarrollo Turístico Comercial  
"Placita Alaina"  
H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME  
Convenio autorización del fraccionamiento "Los Encinos"

TOMO CLXXVII  
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 14 SECC. II  
JUEVES 16 DE FEBRERO DEL AÑO 2006

CONVENIO AUTORIZACION No.001/2006 DES.TUR.COM. PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO COMERCIAL "PLACITA ALAINA", DE LA CIUDAD DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL MARTINEZ GONZALEZ CON LA INTERVENCION DEL C. SECRETARIO MUNICIPAL AYUNTAMIENTO. LIC. ELISEO MORALES RODRIGUEZ, EL C. SINDICO PROPIETARIO MUNICIPAL, OCEAN. FEDERICO LOPEZ REYES Y DEL C. DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PUBLICAS Y ECOLOGIA, ING. HERIBERTO RENTERIA SANCHEZ, A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO" Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA "PLACITA PEÑASCO, S. DE R. L. DE C.V." REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. LARRY DEAN LARGE MARTINEZ, 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 "EL H. AYUNTAMIENTO" por conducto de su representante:

I.1.- Que su representada cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 Fracción II , 8° fracción III , 9 Fracción XI y XVIII . 90 Y 100 Fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y toda vez que cuenta con el dictamen de aprobación expedido por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado de Sonora que establece el Art. 129 Fracción 20 de la ley tratada y que la ejecución del presente Convenio en su parte correspondiente, será llevada por dicha Dependencia y por la Tesorería Municipal.

I.2.- Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado en Boulevard Benito Juárez y Boulevard Fremont, Colonia Centro, C. P. 83550, de la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora.

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

II.1.- Que es una empresa denominada PLACITA PEÑASCO 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 Escritura Pública número 1,903 Libro Vigésimo Sexto, de fecha 22 de Marzo de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Jesus Armando Ramirez Islas Notario Público No. 29 con ejercicio y residencia en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Puerto Peñasco, Sonora, bajo el No. 1,915, Libro UNO, Volumen 121, de la sección Comercio, de fecha 26 de ABRIL de 2005; 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 señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado en Calle Melissa Cristina numero 703-F, de la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora.

II.3.- Que su representante cuentan con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, mediante Escritura Pública número 1,903 Libro Vigésimo Sexto, de fecha 22 de Marzo de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Jesus Armando Ramirez Islas Notario Público No. 29 con ejercicio y residencia en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Puerto Peñasco, Sonora, bajo el No. 1,915, Libro UNO, Volumen 121, de la sección Comercio, de fecha 26 de ABRIL de 2005, documento que se

Leído que fue el presente Convenio, y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en Ciudad Obregón, Sonora a los 30 días del mes de Enero del 2006.

POR "EL H. AYUNTAMIENTO":

C. ARMANDO JESUS FELIX HOLGUÍN  
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. LARRY DEAN LARGE MARTINEZ  
DESARROLLADOR PROPIETARIO

DR. JESÚS MEZA LIZÁRRAGA  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

ING. MARGARITA GUADALUPE ANAYA MEXÍA  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
OBRAS PUBLICAS Y ECOLOGÍA

POR "LA FRACCIONADORA":

ING. GUILLERMO PINEDA CRUZ  
REPRESENTANTE LEGAL  
EDIFICADORA PI-BO, S.A. DE C.V.

EDIFICADORA PI-BO, S.A. DE C.V.  
Paseo de la Industria No. 2146 Tels. 411-05-03 (44) Fax 411-03-05  
Cd. Obregón, Sonora, 83505 México  
C.F. 020-00410-018

MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA  
 AYUNTAMIENTO  
 PRESIDENCIA MUNICIPAL  
 PUERTO PEÑASCO, SONORA



NO DE INSCRIPCIÓN AL COPROVI 18/061/01

(\*) APLICANDO CONVENIO DE DESREGULACION DE GASTOS ENTRE EL GOBIERNO DEL ESTADO Y AYUNTAMIENTOS PARA LA PROMOCION DE LA VIVIENDA.

- 13.- Asimismo, con fundamento en el Artículo 99, 102 y 106 Fracción IV de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" el lote 05 de la manzana 7, con una superficie de 994 064 m<sup>2</sup> (3.480% del área vendible), que se ha destinado para área verde; el lote 18 de la Manzana 9 con superficie 2 586.389 m<sup>2</sup> (9.054% del área vendible), que se ha destinado a Equipamiento Urbano y el lote 4 de la Manzana 7, con una superficie de 44 562 m<sup>2</sup> (0.156% del área vendible) se ha destinado como andador peatonal. Dichas áreas deberán conservarse acorde al uso asignado en este convenio y, solo podrá modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.
- 14.- Se conviene que "EL H. AYUNTAMIENTO" tendrá en todo tiempo la facultad de inspeccionar y supervisar las obras de urbanización pudiendo realizar las observaciones que considere pertinentes, para lo cual "LA FRACCIONADORA" se obliga a contar con Bitácora de Obra, donde el supervisor correspondiente hará las observaciones pertinentes, incluso "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá disponer, si así se requiere, la suspensión parcial o total de las obras cuando éstas no se ajusten a las especificaciones autorizadas.
- 15.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso por escrito a "LA SECRETARIA" cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento
- 16.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en los Artículos 137, 138 y 139 de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar, por su cuenta, la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora e inscribirlo en el Registro Público de La Propiedad y del Comercio del distrito judicial de Ciudad Obregón, Sonora, a fin de que surtan plenamente sus efectos en cuanto a la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula 13 del presente convenio. Así mismo se conviene que "LA FRACCIONADORA" deberá acudir a "LA SECRETARIA" a entregar un ejemplar de dicho boletín una vez que haya sido registrado
- 17.- Si "LA FRACCIONADORA" no termina las obras de urbanización en el plazo de 18 meses previsto en la cláusula 5, se le hará efectiva en su caso la garantía pactada conforme a la cláusula 7 y su importe se destinará al pago de la realización de las obras faltantes y de la pena pactada, reservándose "EL H. AYUNTAMIENTO" las facultades que le confieren el Artículo 159 de "LA LEY".
- 18.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente instrumento o derivadas de "LA LEY", "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá declarar la rescisión del presente instrumento en forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.
- 19.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los terminos de la cláusula inmediata anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del tribunal de lo contencioso administrativo del Estado de Sonora quien con plenitud en jurisdicción podrá resolver las controversias aplicando en lo conducente las disposiciones del Capítulo III de "LA LEY".

anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 1.

II.4.- Que la empresa "PLACITA PEÑASCO, S. de R.L. de C.V.", es legítima propietaria de una fracción de terreno ubicada en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, con superficie de 1.423.50 M<sup>2</sup> e identificada como Lote 43, manzana 167, Sección comercial, lo que se acredita mediante copia de la Escritura No. 16,747, Volumen 347, de fecha 23 de Junio del año 2005, pasada ante la fe del Notario Público No. 5, Lic. Prospero Ignacio soto Wendlandt, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, Sonora bajo No. 25,198, Volumen 1,296, Sección Registro Inmobiliario, de fecha 29 de Agosto del año 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 2.

II.5.- Que el terreno donde pretende asentarse el desarrollo "PLACITA ALAINA", ubicado en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, se encuentra libre de gravamen, según se hace constar en Certificado ICR-513923, de fecha 23 de Diciembre de 2005, expedido por el 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 3

II.6.- 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 CENTRO COMERCIAL y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio 1.464 de fecha 17 de Agosto de 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 surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 4

II.7.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, mediante oficio S/N de fecha 22 de Agosto del 2005 emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, acreditando 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 5.

II.8.- 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. 02705 de fecha 12 de Agosto 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 6.

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 cabeza de electrificación y que en lo correspondiente a los planos ilustrativos y la memoria técnica, contando con la factibilidad correspondiente, agregándose al presente instrumento para que formen parte del mismo y surtan todos los efectos legales a que haya lugar, bajo los anexos 29 y 30

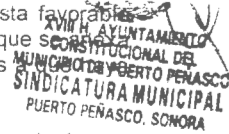
II.10.- Que para el Centro Comercial Turístico Condominal "Placita Alaina" elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental y solicitó su revisión ante la Secretaría de Medio Ambiente



XVIII AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL DEL  
MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO  
SINDICATURA MUNICIPAL  
PUERTO PEÑASCO SONORA  
2006

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
 DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO  
 SINDICATURA MUNICIPAL  
 PUERTO PEÑASCO SONORA  
 2006

Recursos Naturales y Pesca, Delegación Sonora. A dicha petición una respuesta favorable expresada mediante oficio 1.667 de fecha 29 de Septiembre de 2005, documento que al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a su lugar, bajo el número 7



II.11.- Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de conexión a las redes existentes de agua potable, así como de las fosas sépticas para el Proyecto de Desarrollo que nos ocupa, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, mediante planos aprobados y sellados por dicho organismo: documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 8

II.12.- 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 18 de Agosto 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 el número 9.

III.- De ambas partes.

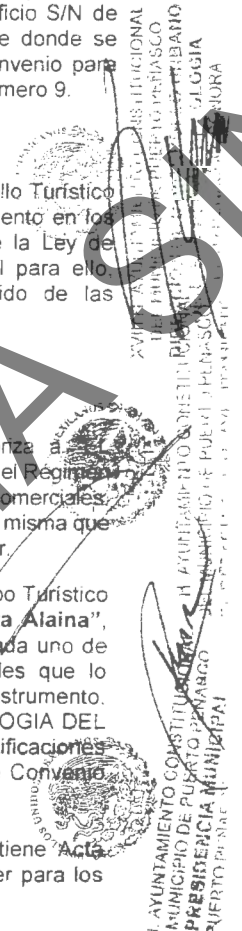
III.1.- Las partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Turístico Comercial bajo el Régimen de Condominio en el predio de referencia, con fundamento en los artículos 158, 183, 184, 185 fracción II, 186, 188, 190 y Séptimo Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano para 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, "EL H. AYUNTAMIENTO" autoriza al "DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollo Turístico Comercial Bajo el Régimen de Propiedad en Condominio con la construcción, en lote de terreno, de 19 Locales Comerciales, así como servicios complementarios, sobre el predio a que se refiere la Declaración II.4., misma que se tiene por reproducida en esta Clausula para todos los efectos legales a que haya lugar.

**SEGUNDA.-** El Desarrollo que se autoriza mediante el presente Convenio será del tipo Turístico Comercial bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, denominándose "Placita Alaina", autorizándose el establecimiento del Régimen de Propiedad en Condominio para cada uno de los condominios 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, aprobando "LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA," 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 Escritura No. 1,903, libro Vigésimo Sexto que contiene Acta Constitutiva de "Placita Peñasco, S. de R.L. de C.V. " que contiene también el poder para los representantes, bajo anexo 1.



costa de "LA FRACCIONADORA" hasta que se levante el acta de recepción por parte del "EL H. AYUNTAMIENTO".



9.- Cuando "LA FRACCIONADORA" haya concluido las Obras de Urbanización y sus accesorios, deberá dar el aviso de la terminación de obra a "LA SECRETARIA" en el que se anexarán los siguientes documentos:

- a) Acta de aceptación y terminación de la Obra de Agua Potable y Alcantarillado expedida por OOMAPASC.
- b) Acta de aceptación de las obras de trazo, apertura de calles, guarniciones, banquetas, pavimentación, equipamiento de parques y jardines, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología.
- c) Acta de recepción de la Obra de Alumbrado Público expedida por la Secretaría de Imagen Urbana y Servicios Públicos, a través del Departamento correspondiente.
- d) Acta de recepción de las obras de electrificación de Alta y baja tensión por parte de Comisión Federal de Electricidad.

10.- Para que "EL H. AYUNTAMIENTO" pueda recibir en forma material y jurídica el FRACCIONAMIENTO "LOS ENCINOS", "LA FRACCIONADORA" deberá comprobar la enajenación y ocupación, por lo menos, del 80% de los lotes.

11.- "EL H. AYUNTAMIENTO" expedirá el acta de recepción de la obra por conducto de "LA SECRETARIA" siempre y cuando haya cumplido con las cláusulas Octava y Novena de este Convenio.

Previo a lo anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" cita a "LA SECRETARIA" y a "LA FRACCIONADORA", para que la primera efectúe una inspección técnica en presencia de la segunda y que en ese acto ambas partes manifiesten lo que a su derecho convenga, esto con fundamento en las leyes y reglamentos que regulan el presente convenio.

12.- En cumplimiento a lo establecido por la Ley de Ingresos en vigor para el Municipio de Cajeme, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la Tesorería Municipal la cantidad de \$ 27,888.06 (son veintisiete mil, ochocientos ochenta y ocho pesos 06/100 M.N.) por concepto de revisión de la documentación relativa, la autorización del proyecto de fraccionamiento, subdivisión inicial del predio en los lotes detallados y por la supervisión de las obras de urbanización, de acuerdo al siguiente cuadro de liquidación:

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	TARIFA	IMPORTE
SUBDIV. EN LOTES Y MANZ.	205	LOTE	\$94.32	\$ 19,335.60
REV. DE DOCUMENTACION	\$ 5,099,566.18	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 2,549.78
AUTORIZACION DEL FRACC.	\$ 5,099,566.18	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 2,549.78
SUPERV. DE OBRAS DE URB.	\$ 5,099,566.18	PPTO. URB.	2.5 al millar	\$ 12,748.92
			SUBTOTAL	\$ 37,184.08
* MONTO A CUBRIR APLICANDO EL DESCUENTO:				\$ 18,592.04
IMPUESTO ADICIONAL DEL 50% DESGLOSADO EN LA FORMA DE PAGO				\$ 9,296.02
<b>TOTAL DEL MONTO DE PAGO</b>				<b>\$ 27,888.06</b>



## CUADRO DE USOS DEL SUELO

CONCEPTO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	% ÁREA VENDIBLE	% ÁREA TOTAL
ÁREA TOTAL	53,075.000		100.00%
ÁREA VENDIBLE	28,565.833	100.000%	
HABITACIONAL	27,973.117	97.925%	52.705%
COMERCIAL	592.716	2.075%	1.117%
ÁREA DE DONACIÓN	3,625.015	12.690%	
ÁREA VERDE	994.064	3.480%	1.873%
EQUIPAMIENTO URBANO	2,586.389	9.054%	4.873%
DONACIÓN EXTRA	44.562	0.156%	0.084%
ÁREA VIAL	20,884.152		39.348%

4. - "LA FRACCIONADORA" se obliga a respetar los datos mencionados en la cláusula anterior, los que solo podrán ser modificados previa autorización de "EL H. AYUNTAMIENTO".

5.- En cumplimiento a lo ordenado por los Artículos 102, 106 Fracción I y 141 Fracción II de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" se obliga a ejecutar por su cuenta de acuerdo a los planos, especificaciones y presupuestos, las obras de trazo, terracerías, aperturas de calles, introducción de agua potable, tomas domiciliarias, red de atarjeas y descargas, electrificación, alumbrado público, guarniciones, banquetas, pavimentación, drenaje pluvial, nomenclaturas de calles y señalamientos de tránsito a las que se refieren las cláusulas SEGUNDA y TERCERA de este instrumento, incluyendo las áreas de equipamiento urbano, además de las áreas verdes que se deberán entregar debidamente arboladas y contar con sistema de riego por goteo. Quedan también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liga del fraccionamiento que nos ocupa con el resto de la zona urbana.

6. - "LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la cláusula Quinta, en un plazo no mayor de 18 meses contados a partir de la fecha de la firma del presente instrumento.

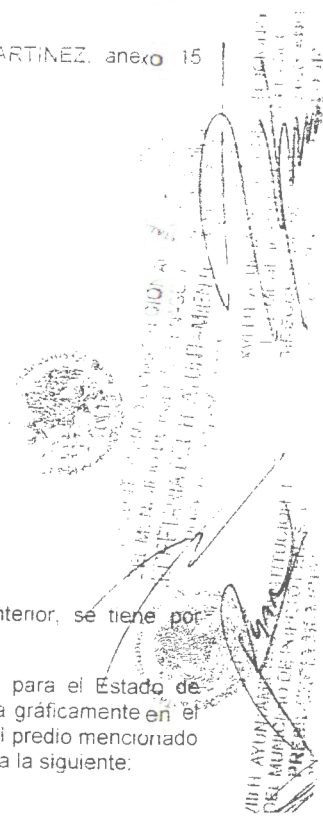
7. - Para los efectos del Artículo 155 de "LA LEY", ambas partes convienen que para que "LA FRACCIONADORA" pueda proceder a la enajenación de los lotes, deberá recabar la autorización de "EL H. AYUNTAMIENTO" quien solo podrá otorgarla si las obras de urbanización a las que se refiere la cláusula Quinta de este instrumento han quedado debidamente terminadas o acredite "LA FRACCIONADORA" haber depositado a satisfacción de la Tesorería Municipal una fianza que garantice la terminación de la obra faltante de la etapa que requiera, más un 50% del mismo que será para garantizar la terminación de la obra y el pago de la pena convencional a la que se refiere el Artículo 140 de "LA LEY". Previéndose en el texto de la póliza la siguiente expresión textual: "El término de la garantía concluirá hasta que hayan sido debidamente terminadas y recibidas las obras de urbanización garantizadas o en su defecto se haya cumplido el plazo pactado en la cláusula 6 del convenio de autorización del fraccionamiento". El importe de las obras de urbanización será determinado por "LA SECRETARIA", mediante el dictamen técnico respectivo.

8.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a mantener y conservar en buen estado las Obras de Urbanización que hayan quedado concluidas, a las que se les dará el mantenimiento debido a

- B. Copia certificada de la Escritura No. 16,747, mediante la cual se ampara la propiedad del terreno a desarrollar, bajo anexo 2.
- C. Certificado de Libertad de Gravamen del predio a desarrollar, bajo anexo 3.
- D. Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, bajo anexo 4.
- E. Oficio de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado, bajo anexo 5.
- F. Oficio de factibilidad del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, bajo anexo 6.
- G. Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA, bajo anexo 7.
- H. Planos aprobados por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, para las conexiones a la red de agua potable existente y para la fosa séptica de proyecto, bajo anexos 8.
- I. Oficio y Plano aprobado para la prevención de incendios, emitido por el Departamento de Bomberos Voluntarios de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexos 9.
- J. Oficio de factibilidad de Teléfonos de México, S.A. DE C.V., anexo 10.
- K. Aprobación del proyecto de los planos generales por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obra pública y Ecología, anexo 11.
- L. Oficio No. SDUE-0387-05 de fecha 20 de Octubre del 2005, que avala la capacidad de los servicios, anexo 12.
- M. Registro Federal de Contribuyentes de la sociedad mercantil denominada "Placita Peñasco, S.A. DE R.L. DE C.V.", anexo 13.
- N. FM2 No. 309381 del SR. LARRY DEAN LARGE, anexo 14.
- O. Registro Federal de Contribuyentes SR. LARRY DEAN LARGE MARTINEZ, anexo 15.
- P. Plano de banquetas y Andadores, planta alta bajo anexo 16.
- Q. Plano de Banquetas y Andadores, planta baja anexo 17.
- R. Plano de Fachadas, anexo 18.
- S. Áreas Verdes y Alumbrado Público, anexo 19.
- T. Plano Segundo Nivel Plantas, anexo 20.
- U. Plano Primer nivel plantas, anexo 21.
- V. Polígono de construcción anexo 22.
- W. Plano de Modulación de Vigueta y Bovedilla planta alta, anexo 23.
- X. Plano de Modulación de Vigueta y Bovedilla planta baja, anexo 24.
- Y. Plano de Instalación Sanitaria planta alta, anexo 25.
- Z. Plano de Instalación Sanitaria planta baja, anexo 26.
- AA. Plano de Instalación Hidráulica, planta alta anexo 27.
- BB. Plano de Instalación Hidráulica, planta baja, anexo 28.
- CC. Plano de Instalaciones Eléctricas planta alta, anexo 29.
- DD. Plano de Instalaciones Eléctricas, planta baja, anexo 30.
- EE. Plano de Estacionamiento, planta baja, anexo 31.
- FF. Plano de Rasantes, anexo 32.
- GG. Plano de Cortes, anexo 33.
- HH. Plano de Cimentación Y Detalles Estructurales, anexo 34.
- II. Plano Estructural Modulación Viga Acera, anexo 35.

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 11 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:



**RELACION DE MANZANAS LOTES Y AREAS COMUNES DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "PLACITA ALAINA"**

NIVEL	No. DE CONDOMINIO	ÁREA VENDIBLE	AREA USO COMUN
	Turísticos comerciales		
1	1,2,3,4,5,6,7,8,9 Y 10.	576.00 M <sup>2</sup>	847.00 M <sup>2</sup>
2	11,1,2,13,14,15,16,17,18 Y 19.	625.00 M <sup>2</sup>	109.00 M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>1,201.00 M<sup>2</sup></b>	<b>956.00 M<sup>2</sup></b>

Condominios Turísticos Comerciales Vendibles 19  
 Área de Uso Común: banquetas y andadores, áreas verdes y estacionamiento

**CUADRO USO DE SUELO**

Área Vendible	576.00 M <sup>2</sup>	Primer nivel
Área Vendible	625.00 M <sup>2</sup>	Segundo nivel
<b>Área Total</b>	<b>1,201.00 M<sup>2</sup></b>	
Área Común	847.00 M <sup>2</sup>	Primer nivel
Área Común	109.00 M <sup>2</sup>	Segundo nivel
<b>Área Total</b>	<b>956.00 M<sup>2</sup></b>	

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el plano anterior, plasmados en el plano número A-1, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "EL H. AYUNTAMIENTO, POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA", 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, agua potable, fosas sépticas, hidrantes contra incendio; alumbrado exterior, 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

AVIL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO SINDICATURA MUNICIPAL PUERTO PEÑASCO, SONORA

AVIL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO SECRETARÍA DE URBANISMO Y ECOLOGIA PUERTO PEÑASCO, SONORA

AVIL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO PRESIDENCIA

IRREGULAR	49	1	1	117,768	117,768					
IRREGULAR	50	1	1	117,809	117,809					
IRREGULAR	51	1	1	117,850	117,850					
IRREGULAR	52	1	1	117,891	117,891					
IRREGULAR	53	1	1	117,933	117,933					
IRREGULAR	54	1	1	117,974	117,974					
IRREGULAR	55	1	1	118,015	118,015					
IRREGULAR	56	1	1	118,056	118,056					
IRREGULAR	57	1	1	118,097	118,097					
IRREGULAR	58	1	1	118,138	118,138					
IRREGULAR	59	1	1	118,179	118,179					
IRREGULAR	60	1	1	120,182	120,182				8,821,614	
IRREGULAR	1	1	1	137,364	137,364					
7,000x18,000	2 al 8	7	7	126,000	882,000					
IRREGULAR	9	1	1	144,912	144,912					
IRREGULAR	10	1	1	142,658	142,658					
7,000x18,000	11 al 17	7	7	126,000	882,000					
IRREGULAR	18	1	1	139,618	139,618				2,328,552	
IRREGULAR	1	1	1	136,199	136,199					
7,000x18,000	2	1	1	126,000	126,000					
IRREGULAR	3	1	1	138,694	138,694					
2,000x22,275	4	1	1	44,562						
IRREGULAR	5	1	1	994,064		994,064		44,562	1,439,519	
IRREGULAR	1	1	1	137,377	137,377				2,328,578	
7,000x18,000	2 al 8	7	7	126,000	882,000					
IRREGULAR	9	1	1	144,912	144,912					
IRREGULAR	10	1	1	142,659	142,659					
7,000x18,000	11 al 17	7	7	126,000	882,000					
IRREGULAR	18	1	1	139,630	139,630					
IRREGULAR	1	1	1	209,508						
14,023x18,000	2	1	2	252,420	252,420					
14,000x18,000	3	1	2	252,000	252,000					
IRREGULAR	4	1	2	251,998	251,998					
IRREGULAR	5	1	2	251,590	251,590					
IRREGULAR	6	1	2	249,929	249,929					
IRREGULAR	7	1	2	245,412	245,412					
IRREGULAR	8	1	1	127,372	127,372					
7,000x18,000	9 al 16	8	8	126,000	1,008,000					
7,701x18,000	17	1	1	138,616	138,616					
IRREGULAR	18	1	1	2,586,389			2,586,389			
6,500x18,000	19 al 25	7	7	117,000	819,000					
IRREGULAR	26	1	4	603,092	603,092					
6,500x18,000	27 al 33	7	7	117,000	819,000					
IRREGULAR	34	1	1	117,194	117,194				7,931,520	
IRREGULAR	1	1	1	129,004	129,004					
6,500x18,000	2 al 17	16	16	117,000	1,872,000					
IRREGULAR	18	1	1	127,622	127,622					
IRREGULAR	19	1	1	130,357	130,357					
6,500x18,000	20 al 35	16	15	117,000	1,872,000					
IRREGULAR	36	1	1	126,750	126,750				4,257,733	
<b>TOTAL</b>		<b>205</b>	<b>223</b>		<b>27973,117</b>	<b>529,716</b>	<b>994,064</b>	<b>2,586,389</b>	<b>44,562</b>	<b>32,190,848</b>

**TABLA DE RESUMEN**

NUM MANZ	NUM LOTES	SUPERFICIE HABIT. (m <sup>2</sup> )	AREA COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	AREA EQUIP. URBANO (m <sup>2</sup> )	AREA DONACIÓN EXTRA (m <sup>2</sup> )	AREA VERDE (m <sup>2</sup> )	AREA VIAL (m <sup>2</sup> )	AREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
10	205	27,973,117	592,716	2,586,389	44,562	994,064	20,884,152	



que todos los lotes tendrán acceso a la vía pública y de acuerdo a las necesidades del propio proyecto éstos tendrán una superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de manzanas, áreas verdes, así como el número total de lotes y cuadro general de uso del suelo.

TABLA DE LOTIFICACIÓN

MANZ	MEDIDAS LOTE	No. LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREA LOTE (m²)	ÁREAS TOTALES POR USO (m²)					TOTAL MANZ(m²)
						HAB	COM	VERDE	EQ.URB.	DON. EXTRA	
1	IRREGULAR	1	1	1	143.220	143.220					
	IRREGULAR	2	1	1	143.254	143.254					
	IRREGULAR	3	1	1	143.282	143.282					
	IRREGULAR	4	1	1	248.243	248.243					
	IRREGULAR	5	1	1	127.033	127.033					
	7.000x18.000	6 al 7	2	2	126.000	252.000					
	IRREGULAR	8	1	1	145.800	145.800					
	IRREGULAR	9	1	1	145.453	145.453					
	IRREGULAR	10	1	1	149.339	149.339					1,497.624
	IRREGULAR	1	1	1	128.878	128.878					1,339.101
7.000x18.000	2 al 3	2	2	126.000	252.000						
2	IRREGULAR	4	1	1	119.954	119.954					
	IRREGULAR	5	1	3	338.530	338.530					
	IRREGULAR	6	1	1	121.438	121.438					
	7.000x18.000	7 y 8	2	2	126.000	252.000					
	IRREGULAR	9	1	1	126.301	126.301					
3	IRREGULAR	1	1	1	152.518	152.518					
	IRREGULAR	2	1	1	151.946	151.946					
	IRREGULAR	3	1	1	150.822	150.822					
	IRREGULAR	4	1	1	152.454	152.454					
	IRREGULAR	5	1	1	151.946	151.946					
	IRREGULAR	6	1	1	151.136	151.136					910.822
4	IRREGULAR	1	1	1	130.348	130.348					
	7.000x18.000	2 y 3	2	2	126.000	252.000					
	IRREGULAR	4	1	1	118.594	118.594					
	IRREGULAR	5	1	3	335.159	335.159					
	IRREGULAR	6	1	1	120.396	120.396					
	7.000x18.000	7 y 8	2	2	126.000	252.000					
IRREGULAR	9	1	1	127.288	127.288					1,335.785	
5	IRREGULAR	1	1	1	136.173	136.173					
	14.000x18.000	2 y 3	2	4	252.000	504.000					
	21.000x18.000	4	1	3	378.000	378.000					
	IRREGULAR	5	1	1	383.208		383.208				
	IRREGULAR	6	1	1	119.485	119.485					
	6.500x18.000	7 al 13	7	7	117.000	819.000					
	IRREGULAR	14	1	4	586.871	586.871					
	6.500x18.000	15 al 33	19	19	117.000	2,223.000					
	IRREGULAR	34	1	4	609.548	609.548					
	IRREGULAR	35	1	1	117.192	117.192					
	IRREGULAR	36	1	1	117.234	117.234					
	IRREGULAR	37	1	1	117.275	117.275					
	IRREGULAR	38	1	1	117.316	117.316					
	IRREGULAR	39	1	1	117.357	117.357					
	IRREGULAR	40	1	1	117.398	117.398					
	IRREGULAR	41	1	1	117.439	117.439					
	IRREGULAR	42	1	1	117.480	117.480					
	IRREGULAR	43	1	1	117.521	117.521					
IRREGULAR	44	1	1	117.563	117.563						
IRREGULAR	45	1	1	117.604	117.604						
IRREGULAR	46	1	1	117.645	117.645						
IRREGULAR	47	1	1	117.686	117.686						
IRREGULAR	48	1	1	117.727	117.727						

COPIA SIN VALOR

en la Cláusula inmediata anterior, deberá notificarlo a "EL H. AYUNTAMIENTO POR CONDUCTO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA" a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

**SEPTIMA.-** Ambas partes convienen en que para que "EL DESARROLLADOR" proceda al traslado de dominio de los Condominios Turísticos Comerciales del Desarrollo Turístico a que se refiere este Convenio, deberá recabar previamente la autorización de "EL H. AYUNTAMIENTO POR CONDUCTO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA" 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).- "EL DESARROLLADOR", deberá haber concluido el 80% de las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta debiendo para ello presentar las actas de operación o funcionamiento emitida por LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA y acta de funcionamiento emitida por H. Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora con relación a los hidrantes contra incendios, o bien, como segunda opción si "EL DESARROLLADOR" acredita previamente haber depositado ante la Tesorería Municipal, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por "EL H. AYUNTAMIENTO", 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.-** Así mismo, "EL DESARROLLADOR" se obliga a solicitar en su momento ante "EL H. AYUNTAMIENTO POR CONDUCTO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA", 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 condominales 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 "EL H. AYUNTAMIENTO POR CONDUCTO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA". "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 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

EL H. AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL DE  
MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO  
SINDICATURA MUNICIPAL  
PUERTO PEÑASCO, SONORA

XVIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO  
MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO  
SINDICATURA MUNICIPAL  
PUERTO PEÑASCO, SONORA

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 "EL H. AYUNTAMIENTO POR CONDUCTO DE "LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA "

A) 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 Puerto Peñasco. Sonora, en lo que se refiere a la introducción del servicio de agua potable y alcantarillado ( Drenaje.) y/o fosas sépticas 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.

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 DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA" expedirá la correspondiente "ACTA DE TERMINACION" de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

Para este efecto, "LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA." 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 .- Con fundamento en lo preceptuado por los artículos 102 y 106 fracción IV de la Ley No. 107 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA DESARROLLADORA" acuerda con "H. AYUNTAMIENTO" que por la donación que le corresponde respecto a las áreas de donación permutar dichas áreas por el pago al ayuntamiento en dinero y/o en especie el equivalente a las áreas de donación de acuerdo a los estudios técnicos que se realicen, lo que al efecto el ayuntamiento de acuerdo con sus facultades y de conformidad con el capítulo IX de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, establecen que, después de haber realizado los estudios técnicos, las áreas de donación resultantes y referentes al desarrollo comercial que se denominara "Centro Comercial " Placita Alaina " se estiman en la cantidad total de \$48,040.00 M.N. (son cuarenta y ocho mil cuarenta pesos 00/100) y las partes acuerdan que la desarrolladora pague las áreas de donación mediante un pago en dinero, toda vez que el desarrollador no contemplo áreas de donación físicas para cederlas al ayuntamiento, acordándose además por las partes que la cantidad de \$48,040.00\_M.N. (son cuarenta y ocho mil cuarenta pesos 00/100 se pagaran en 2 (dos) pagos mensuales iguales y consecutivos hasta por la cantidad de \$24,020.00 M.N. (son veinticuatro veinte pesos 00/100 M.N. ), cada uno, debiéndose de efectuar el primer pago diez días después a la fecha de la publicación del convenio-autorización del " Centro Comercial Placita Alaina " en el Boletín Oficial del Estado de Sonora.

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA

05. Exp. ECOL-EPB-FLE/0370-05, clave DGEMA-AUT-MIA-05, el día 09 de Septiembre de 2005 el cual fue firmado por el C. Ing Humberto D. Valdez Ruy Sánchez, titular de la mencionada Secretaría.

DÉCIMA SEGUNDA: Declaran ambas partes, que al tener factibilidad técnica para efectuar el Fraccionamiento en el predio referido en la declaración Cuarta y no habiendo impedimento legal alguno, ambas partes se someten y obligan conforme el contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

1. - Por medio del presente instrumento, "EL H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA" para que ésta lleve a cabo el Fraccionamiento en el predio referido en la declaración Cuarta, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales.

2. - El Fraccionamiento que se autoriza será del tipo Residencial para vivienda de Tipo Interés Social al cual se le denominará "FRACCIONAMIENTO LOS ENCINOS", el uso de sus lotes será única y exclusivamente para el objeto que se describe, excepto los lotes 05 de La Manzana 5 y lote 01 de La Manzana 9, con una superficie total de 592.716 m², se han destinado para área comercial, el lote 05 de la manzana 7, el cual tiene una superficie de 994.064 m² que se ha destinado para Área Verde del citado fraccionamiento, de la misma forma el lote 18 de la Manzana 9, que con un Área de 2,586.389 m², se han destinado como Equipamiento Urbano de dicho proyecto y, junto con las áreas verdes mencionadas serán donadas a este "H. AYUNTAMIENTO" una vez que el presente convenio se haya inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de esta Ciudad. Adicionalmente se dona de igual manera un área de 44.562 m², correspondientes a un andador peatonal que se denominará lote 4 de la Manzana 7. Así mismo, los planos, especificaciones y presupuestos presentados por "LA FRACCIONADORA" que se anexan al presente convenio para que formen parte integrante del mismo, son los siguientes:

- I) Copia de la escritura debidamente certificada que ampara la propiedad.
- II) Copia certificada del Acta Constitutiva de la Empresa y el Poder del Representante Legal.
- III) Certificado de Libertad de Gravamen del bien Inmueble.
- IV) Licencia de Uso de Suelo
- V) Oficios de autorización de proyectos de Infraestructura y Servicios
- VI) Plano de Localización, del Polígono y Curvas de Nivel, del proyecto de Manzana Manzanero, Lotificación, Sembrado de Vivienda, Memoria y Plano del proyecto de Agua Potable conteniendo Hidrantes contra incendios, Memoria del Proyecto de Alcantarillado Sanitario, Memoria del Proyecto y Plano de Alumbrado Público, Memoria del Proyecto y Plano de Rasantos y Pluviales.
- VII) Avalúo comercial del terreno.
- VIII) Presupuesto pormenorizado de las obras de Urbanización, Estudios de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos.
- VIII) Resolutivo en materia de Impacto ambiental, para el Fraccionamiento.

El contenido gráfico literal de los anexos descritos con anterioridad se tiene por reproducidos en esta cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

3. - De acuerdo a lo previsto en el Artículo 91 Fracción IV, de "LA LEY", el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" que consta en el plano de Lotificación de este Convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la declaración cuarta en manzanas, lotes y calles; en el





**QUINTA:** Declara "LA FRACCIONADORA" que el terreno descrito en La Declaración anterior se encuentra libre de todo gravamen según consta en el certificado ICR-538613, folio 234553, con fecha 22 de Noviembre de 2005, expedido por La Dirección General de Servicios Registrales, a través de su oficina Jurisdiccional de Ciudad Obregón, Sonora, el cual se anexa para que forme parte integral de este convenio.

**SEXTA:** Declara "LA FRACCIONADORA", que se dirigió por escrito a "LA SECRETARIA" solicitando la Factibilidad de Uso de Suelo para un fraccionamiento de interés social, misma que correspondió una contestación favorable expresada en el oficio DDU/712/05 que con fecha 28 de Junio del 2005, expidió el propio H. Ayuntamiento por conducto de el Director de Desarrollo Urbano Arq. Ramón E. Méndez Sainz, documento que se anexa al presente convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.

**SEPTIMA:** Continúa declarando "LA FRACCIONADORA" que en acatamiento a lo dispuesto por el Artículo 126 de "LA LEY" solicitó ante la Dirección de Desarrollo Urbano, la Aprobación del Anteproyecto de Lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el oficio No. DDU/1214-05 de fecha 28 de Octubre de 2005 y del cual se anexa copia.

**OCTAVA:** Declara "LA FRACCIONADORA", que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por "OOMAPASC", se dirigió mediante oficio a esa dependencia solicitando y obteniendo la Pre-Factibilidad para la dotación de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario el 06 de Julio del 2005, según oficio OOM-DT-140/05. De igual manera "LA FRACCIONADORA" declara haber solicitado Factibilidad de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, la cual se otorgó condicionada a la realización de las obras de cabeza que se mencionan en el oficio OOM-DT-016/06 del día 26 de Enero del 2006. Sigue declarando "LA FRACCIONADORA", que le fueron aprobados por "OOMAPASC" los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para este Fraccionamiento el día 22 de Noviembre del 2005, como se demuestra con el Oficio No. OOM-DT-215/05, firmado por el Ing. Martín Adrián Enriquez Reyna, Director Técnico del organismo, al igual que todas las autorizaciones otorgadas por el Organismo. De igual manera todos estos documentos se anexan al presente convenio

**NOVENA:** Asimismo, declara "LA FRACCIONADORA", que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con el Servicio Público de Energía Eléctrica, se elaboró un proyecto en el cual se especifica a detalle las obras de Electrificación y Alumbrado Público, el cual se agrega a este convenio para que forme parte del mismo y se obtuvo también la factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica para los predios que nos ocupa, factibilidad que fue otorgada por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio No. F-018/2005 de fecha 21 de Julio del 2005. De igual manera, se elaboraron los planos respectivos a estas obras de Electrificación los cuales fueron aprobados por La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. PLA 100/2005, de fecha 24 de Noviembre de 2005 firmados por el Ing. Ricardo Rochín McPherson, Coordinador del Departamento de Planeación de Unidad Obregón. Documentos que se anexan al presente convenio

**DÉCIMA:** Declara "LA FRACCIONADORA" que habiendo obtenido la aprobación de los proyectos ejecutivos respectivos; agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público solicitó a la Dirección de Desarrollo Urbano de "EL H. AYUNTAMIENTO" la expedición de La Licencia de Uso de Suelo, misma que le fué otorgada mediante el oficio DDU/1361/05 de fecha 01 de Diciembre de 2005.

**DÉCIMA PRIMERA:** Continúa declarando "LA FRACCIONADORA" que solicitó ante la Secretaria de Infraestructura Urbana y Ecología, la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad general, obteniendo respuesta aprobatoria según lo muestra el oficio No. 10-1158-

LIQUIDACION

ARTICULO	CONCEPTO	CANT.	PRESUPUESTO OBRAS DE URB.	IMPORTE
133	POR REVISION DE DOCUMENTACION	.0005	\$3'936.000.00	\$1,968.00
133	POR SUPERVISION DE OBRAS DE URBANIZACION	.0025	\$3'936.000.00	\$9,840.00
133	POR ELABORACION Y AUTORIZACION DE CONVENIO	.0005	\$3'936.000.00	\$1,968.00
<b>TOTAL:</b>				<b>\$13,776.00</b>

MONEDERA: TRECE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M. N.

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$13,776.00 M.N. deberá hacerse en la Tesorería Municipal de H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora.

"LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA" 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.

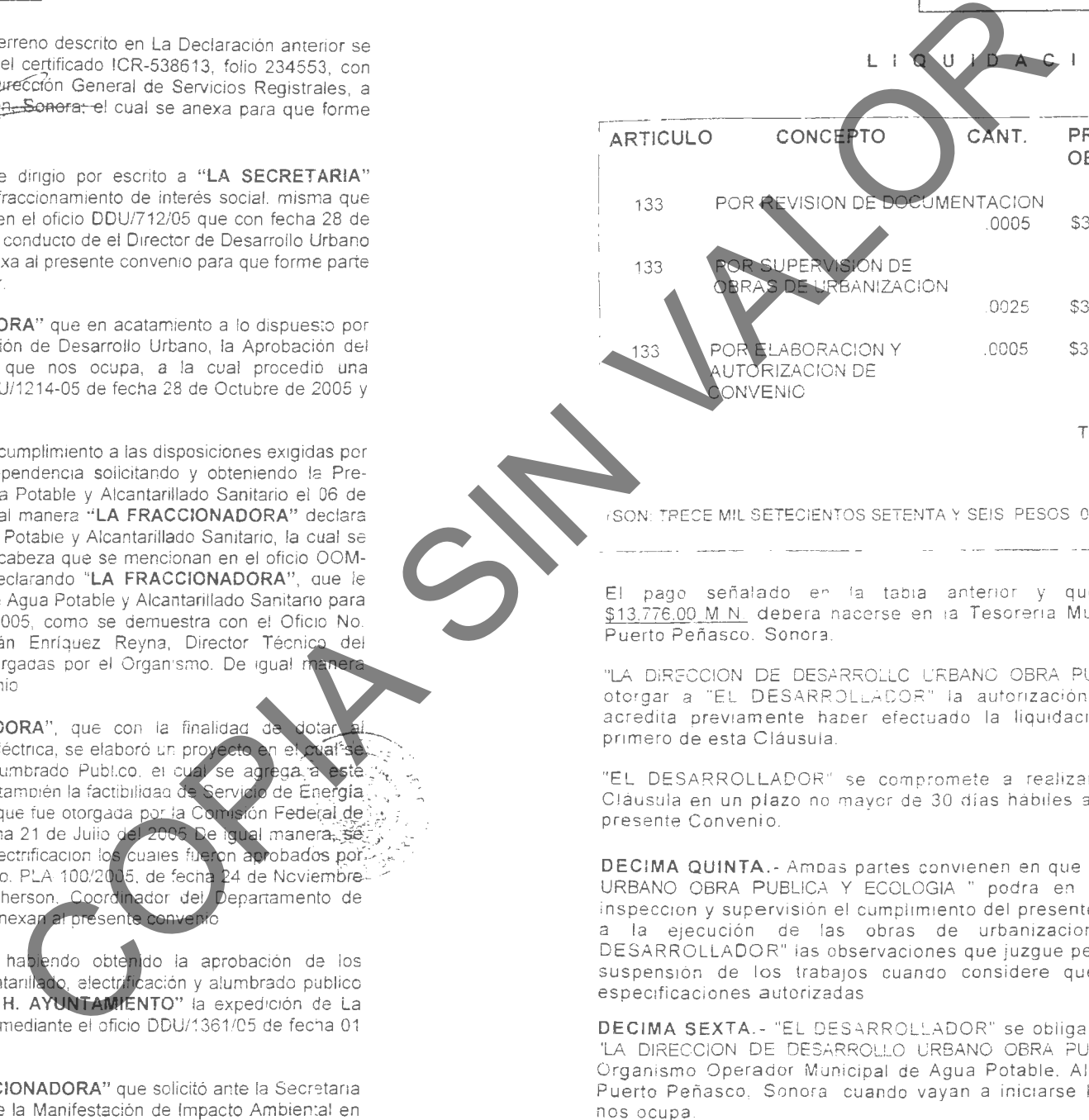
"EL DESARROLLADOR" se compromete a realizar los pagos referidos en esta Cláusula en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

**DECIMA QUINTA.-** Ambas partes convienen en que "LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA " 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 DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA " 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.

XVII H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA  
 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA



DECIMA SEPTIMA - En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los articulos 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.- Las partes convienen que sera facultad de "EL H. AYUNTAMIENTO, POR CONDUCTO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO OBRA PUBLICA Y ECOLOGIA " 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.

DECIMA NOVENA.- Las partes convienen que para efectos de la interpretación, ejecucion y cumplimiento del presente Convenio, así como para todo aquello que no se encuentre previsto en el mismo, se aplicarán las leyes y la normatividad vigente en materia de desarrollo urbano, así como en 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 del Estado de Sonora 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 Puerto Peñasco, Sonora a los veinte días del mes de enero del año 2006

C. RAMON MARTINEZ GONZALEZ  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE PUERTO PEÑASCO, SONORA

C. LIC. ELISEO MORAKES RODRIGUEZ  
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA

C. OCEAN, FEDERICO LOPEZ REYES  
EL SINDICO PROCURADOR MUNICIPAL DE PUERTO PEÑASCO, SONORA

C. ING. HERIBERTO RENTERIA SANCHEZ  
EL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y ECOLOGIA

PLACITA PEÑASCO, S. DE R.L. DE C.V.  
DESARROLLADOR  
SR. LARRY DEAN LARGE MARTINEZ

CONVENIO AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTO "LOS ENCINOS" No. 300106-01 que celebran por una parte El Presidente Municipal C. ARMANDO JESÚS FÉLIX HOLGUÍN. El Secretario del H. Ayuntamiento DR. JESÚS MEZA LIZÁRRAGA, El Sindico Procurador Propietario PROF. GUILLERMO OCHOA MURRIETA y La Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología ING. MARGARITA GUADALUPE ANAYA MEXÍA, a quienes en lo sucesivo se les denominará "EL H. AYUNTAMIENTO", y por otra parte la empresa denominada "EDIFICADORA PI-BO, S.A. DE C.V." representada en este acto por el ING. GUILLERMO PINEDA CRUZ, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA FRACCIONADORA". Ambas partes se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

PRIMERA: Ambas partes, convienen para el beneficio de este Contrato, se hagan las siguientes abreviaturas: a La Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología se le denominará "LA SECRETARIA" y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Cajeme se le denominará "OOMAPASC".

SEGUNDA: Ambas partes declaran, que el presente instrumento lo celebran con fundamento en La Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a la cual en lo sucesivo se le denominará "LA LEY"

TERCERA: Declara "LA FRACCIONADORA" que es una Sociedad Anónima de Capital Variable legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 7,717 Vol. CCXXII expedida en la Ciudad de Obregón, Sonora el 18 de Abril de 1983 ante la fé del C. Lic. Carlos Serrano Patterson Notario Público Suplente No. 64 en ejercicio en la Ciudad de Obregón, Sonora. Obtuvieron permiso de La Secretaria de Relaciones Exteriores con Número 17538 expediente número 827911, Folio No.27959, de fecha 18 de Abril de 1983, para la constitución de la edificadora.

Declara el ING. GUILLERMO PINEDA CRUZ, tener poder general para aceptar y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, lo cual se acredita en la cláusula transitoria primera de la misma Escritura de Constitución de la Empresa

CUARTA: Declara "LA FRACCIONADORA" que es propietaria de un predio rústico con superficie de 5-30-75 00 Has. de la fracción Norte del lote número 29 y fracción noroeste del lote número 30 de la manzana número 408, Fraccionamiento Richardson, Valle del Yaqui, Municipio de Cajeme Sonora, según lo muestra La Escritura Pública Número 26,440, Volumen 627, expedida en Ciudad Obregón, Sonora el 07 de Junio del 2005 ante la fé del C. Lic. Jesús Luis Castro Flores Notario Público No. 25, en ejercicio en Ciudad Obregón, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de La Propiedad y del Comercio de esta Ciudad con Número de inscripción 157,449, Volumen 4,335, en la sección Registro Inmobiliario, Libro uno, el día 15 de Junio de 2005

Medidas y colindancias:

- Al Norte: en 212.25 mts. de oriente a poniente: en 12.25 mts. con lote 20 y 200.00 mts con lote 19 de la manzana 408.
- Al Sur: en 212.35 mts. de oriente a poniente: en 12.35 mts. con fracción suroeste del lote 30 y 200.00 mts. con fracción sur del lote numero 29 de la manzana número 408.
- Al Este: en 250.00 mts. con fracción noreste del lote 30 de la manzana 408.
- Al Oeste: en 250.00 mts. con lote 28 de la manzana 408, fraccionamiento Richardson, Valle del yaqui, Municipio de Cajeme, Sonora.