



BOLETIN OFICIAL



Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaria de Gobierno
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

CONTENIDO MUNICIPAL

- H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO
- CONVENIO AUTORIZACIÓN DEL DESARROLLO CAMPESTRE «PUNTA BELLA»
- H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO
- CONVENIO DE AUTORIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO «PLAYA MIA DEVELOPMENT»

TOMO CLXXX
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 49 SECCION III
LUNES 17 DE DICIEMBRE AÑO 2007

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

DECIMA NOVENA.- En cumplimiento en 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.

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

VIGESIMA PRIMERA.- Las partes convienen que para efectos de la 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 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 Hermosillo, Sonora a los 7 días del mes de Diciembre de 2007.

Leído 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, los 07 días del mes de Diciembre de Dos mil Siete.

POR «LA SECRETARIA», EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO, HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ, RUBRICA. EL SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, CARLOS ESPINOZA CORRAL, RUBRICA. EL DIRECTOR JURIDICO, MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO, RUBRICA.

POR «LOS PROPIETARIOS», EL APODERADO LEGAL, ERNESTO BAEZ MORA, RUBRICA.

POR «EL DESARROLLADOR» «PLAYA MIA VENTURE, S.A. DE C.V.», EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, SUSAN RENAE ANDERSON, RUBRICA.

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

CONVENIO AUTORIZACION 10-C-016-07 PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO CAMPESTRE "PUNTA BELLA" LOCALIZADO AL SURPONIENTE DEL EJIDO LA VICTORIA MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ EN SU CARACTER DE SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO, ASISTIDO POR EL C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL, SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y LA C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO, DIRECTOR JURIDICO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA SECRETARIA" Y POR OTRA PARTE EL LIC. ERNESTO BAEZ MORA EN SU CARÁCTER COPROPIETARIO Y APODERADO LEGAL DE LOS CC. JAVIER LEONEL BAEZ MORA, ROSA MIRNA BAEZ MORA DE VALDEZ, JOEL LOPEZ MORA, CARMEN MORA VILLALOBOS, BERTHA FELIX MONTES DE BAEZ, RICARDO FELIX MONTES, FRANCISCO FELIX MONTES, ANTONIO FELIX GUTIERREZ, BALVANEDA MONTES DE FELIX, ARMANDO LOPEZ MORA, OMAR LOPEZ MORA, MARCO ANTONIO FELIX MONTES, FERNANDO ALVARADO BARRIOS, ELIA FELIX MONTES DE ALVARADO, MARIA LUCILA ELIAS ALVARADO, JOSE LUIS ZAMORANO BAEZ, MARIA IRMA QUIJADA LOPEZ DE BAEZ, CLEOFAS BAEZ MORA, ELVIRA FIMBRES DE DEL TORO, CATALINA CARO LOPEZ, MARIA DE LA LUZ GRACIA DE FELIX, FERNANDO ALVARO BAEZ, CARMEN MORA BARRIOS, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LOS PROPIETARIOS" Y POR UNA TERCERA PARTE, EL COMITE DE VECINOS DE LA COMUNIDAD DE PUNTA BELLA REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. ING. FERNANDO ANDRADE FAVA, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL MISMO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

ANTECEDENTES

Que se trata de un asentamiento humano irregular ubicado en el Surponiente del Ejido la Victoria en el municipio de Hermosillo, Sonora, integrado con la lotificación y el trazo de calles, al margen de las regulaciones administrativas correspondientes, conocido como Colonia Punta Bella, mismo que se encuentra establecido desde hace aproximadamente 7 años, y organizado a través de un Comité de Vecinos, constituido con el objetivo entre otros, de llevar a cabo la autorización del asentamiento como Desarrollo Campestre, de conformidad a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Como consecuencia del análisis anterior y en respuesta a la solicitud de autorización de fecha 29 de Agosto de 2005 presentada conjuntamente por "LOS PROPIETARIOS" y "EL DESARROLLADOR", documento que se anexa al presente instrumento a fin de que pase a formar parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, como anexo 1.

Sonora

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

ARTICULO	CONCEPTO	CANT.	PRESUPUESTO	IMPORTE
	TRABAJO DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE FUSION			\$ 849.00
326/II-1	TRABAJOS DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE DESARROLLOS.	0025	\$ 25,378,388.77	\$ 63,445.97
326/II-2	DERECHOS DE SUPERVISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	0035	\$ 25,378,388.77	\$ 88,824.36
	SUBTOTAL			\$ 153,119.33
	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS DE S.I.D.U.R.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 153,119.33	\$ 15,311.93
289	PARA CECOP.	15%	\$ 153,119.33	\$ 22,967.89
	SUBTOTAL			\$ 38,279.82
	TOTAL			\$ 191,399.15

(SON: CIENTO NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 15/100 M. N.)

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 191,399.15 M. N. (Son. Ciento Noventa y Un Mil Trescientos Noventa y Nueve Pesos 15/100 M. N.) deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Estado.

"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, para el caso de incumplimiento en el pago oportuno se aplicará lo previsto en las disposiciones contenidas en la Legislación Fiscal para el Estado de Sonora.

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

DECIMA SEPTIMA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a dar aviso por escrito tanto a "LA SECRETARIA" como al Organismo Operador de Agua Potable Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el Desarrollo que nos ocupa.

DECIMA OCTAVA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebren con respecto a los lotes en condominio 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 utilizarla para las actividades que se mencionan en la Cláusula Primera y Segunda de este Convenio, mismas que se tienen por reproducidas en ésta, como si se hubiesen insertado a la letra para todos los efectos legales correspondientes.

Sonora



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

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

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

A).- Certificado o Acta de Terminación y/o Funcionamiento expedida por el Organismo Operador de Agua Potable Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, en lo que se refiere a la introducción del servicio de agua potable y alcantarillado del Desarrollo motivo del presente instrumento.

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

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

D).- Acta de Terminación y/o funcionamiento expedida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco Sonora, referente al funcionamiento de las vialidades, estacionamientos y alumbrado exterior.

DECIMA TERCERA.- 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 TERMINACIÓN" de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

Para este efecto, "LA SECRETARIA" deberá efectuar una inspección 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 CUARTA.- 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 y permita el acceso 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 QUINTA.- 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 \$ 153,119.33 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 \$ 15,311.93 M. N. equivalente al 10% de los servicios prestados, por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 248, por aportación a la UNISON y \$ 22,967.89 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 liquidación:

Sonora

10/12

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

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 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, de acuerdo a los objetivos y metas que establezca el Plan Estatal de Desarrollo y el Gobernador del Estado.

I.3.- Que comparece en este acto como Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Sonora, acreditando su personalidad con copia certificada de la designación expedida por el titular del Poder Ejecutivo del Estado, de fecha 1 de Julio de 2004 misma que se anexa al presente para que forme parte del mismo como anexo 2.

I.4.- Que cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 Apartado "A" de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, 1, 2, 3, 4, 5 fracción XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 8 fracción III, 184, 185 fracción III, 186, 189, 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y Quinto Transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

I.5.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este instrumento el ubicado en Bulevar Miguel Hidaigo y Calle Comonfort número 35 Colonia Centenario, C. P. 83260, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

II.- De "LOS PROPIETARIOS" por conducto de su Apoderado Legal:

II.1.- Que comparecen por su propio derecho en carácter de propietarios de los terrenos en donde se encuentra el asentamiento humano que se autoriza como Desarrollo Campestre mediante el presente Convenio, acreditando el Apoderado Legal dicho nombramiento mediante copias certificadas de las escrituras públicas números 14,026, Volumen 256, de fecha 17 de mayo de 1989, pasada ante la fe del Lic. Salvador Corral Martínez, notario público número 28, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del esta ciudad de Hermosillo, Sonora, bajo número 2,953 de la Sección Comercio Volumen II L I de fecha 23 de Mayo de 1989; 3,066, Volumen 84, de fecha 24 de Julio de 1985, pasada ante la fe del Lic. Vicente Acuña García, notario público número 27 con ejercicio y residencia en Ciudad Obregón, municipio de Cajeme, Sonora, y 8,981, Volumen CVII, de fecha 31 de Agosto de 1983, pasada ante la fe del Lic. Roberto Reynoso Dávila, notario público número 90, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del esta ciudad de Hermosillo, Sonora, bajo número 2,852 de la Sección Comercio

Sonora

2/12

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

Volumen II L I de fecha 23 de Mayo de 1989 que contienen Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar bajo **anexo 3.**

II.2.- Que son copropietarios de los siguientes inmuebles:

- A. Fracción de terreno con superficie de 19,766.515 metros cuadrados ubicada en este municipio de Hermosillo, Sonora, lo que acreditan con la copia certificada de la escritura pública número 12,902, Volumen 226, de fecha 03 de Mayo de 2007, pasada ante la fe del Lic. Juan Carbajal Hernández notario público número 91, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este distrito judicial en la Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, bajo el número 350,723, del Volumen 16,417, con fecha 20 de Junio de 2007.
- B. Lote de terreno baldío ubicado en la Zona Industrial Oriente de esta ciudad con superficie de 63,869.64 metros cuadrados, lo cual acreditan con la copia certificada de la escritura pública número 13,932, Volumen 252, de fecha 9 de abril de 1989, pasada ante la fe del Lic. Salvador Antonio Corral Martínez, notario público número 28, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este distrito judicial bajo el número 164,205, volumen 291, de la Sección Primera, con fecha 11 de Mayo de 1989.
- C. Fracción de terreno ubicado en la Zona Industrial de esta ciudad, con superficie de 20,000.00 metros cuadrados, lo que acreditan con copia certificada de la escritura pública número 8,291, volumen 159, de fecha 25 de noviembre de 1981, pasada ante la fe del Lic. Ramón Corral Delgado, notario público número 28, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este distrito judicial bajo el número 112,824, volumen 292, de la Sección Primera, con fecha 11 de Febrero de 1982.

Documentos estos que se agregan al presente Convenio para que pasen a formar parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo **anexo 4.**

II.3.- Que los terrenos descritos en la declaración anterior, se encuentran libres de gravamen, según se hace constar en los originales de los Certificados ICR-079533, ICR-046690 Y ICR-046701, de fechas 15 de Agosto de 2007 el primero y 23 de Marzo de 2007 los dos últimos, expedidos por el Registrador Suplente de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en esta ciudad de Hermosillo, Sonora; documentos que se agregan al presente para que formen parte del mismo y surtan los efectos a que haya lugar, bajo **anexo 5.**

II.4.- Que en cumplimiento a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito al H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para un Desarrollo de tipo Campesino y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio número DUYOP/JQA/3189/2006 de fecha 10 de Julio de 2006, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de ese H. Ayuntamiento, documento que se agrega al presente para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo **anexo 6.**

Sonora

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

de la operación y mantenimiento de la Planta Desalinizadora, así como la distribución y cobro del agua producto de esta misma planta.

IV) - Presentar Los Proyectos de la Planta Desalinizadora debidamente autorizados por la Comisión Nacional del Agua, en cuanto a los volúmenes de producción de agua potable mismos que deberán ser acordes a la demanda del desarrollo que se autoriza.

V) - "EL DESARROLLADOR", deberá haber concluido totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta debiendo para ello presentar las actas de terminación y/o funcionamiento emitidas por los organismos operadores correspondientes en cuanto a la introducción de los servicios de electrificación, agua potable y tomas domiciliarias, alcantarillado sanitario, hidrantes contra incendio, alumbrado exterior, pavimento, guarniciones y banquetas, Planta Desaladora, Planta de Tratamiento de Aguas Negras y nomenclatura y señalamientos de tránsito, así como acta de Terminación y/o funcionamiento emitida por el H. Departamento de Bomberos de la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, con relación al sistema contra incendios.

VI) - En el caso de que el Desarrollador no haya concluido totalmente las obras de urbanización previo a la solicitud de la autorización de venta deberá:

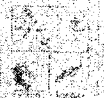
- Exhibir original de póliza de fianza constituida ante una institución de fianzas legalmente autorizada dentro de la Republica Mexicana, a favor de la Secretaría de Hacienda del Estado, con la cual garantizará la terminación de las obras de urbanización faltantes y cuyo monto será cuantificado por "LA SECRETARIA" de conformidad con lo establecido en el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.
- Exhibir testimonio de la Escritura Pública a través de la cual se constituya la garantía real de bienes inmuebles a que hace referencia el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora o;
- Exhibir Contrato de Fideicomiso de Garantía a que se refiere el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

En todo caso, la garantía deberá ser establecida a plena satisfacción de la propia Secretaría de Hacienda del Estado.

DECIMA.- 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 PRIMERA.- "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 Tercera del presente instrumento.

Sonora



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

cual se compromete a la instalación, operación y mantenimiento de de una Planta Desalinizadora la cual garantizará el suministro de agua potable para el Desarrollo que se autoriza mediante el presente Convenio.

Asimismo, "EL DESARROLLADOR" se compromete a contar con los permisos que se requieran ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, para la concesión del pozo de agua salobre, aprobación del proyecto de la Planta Desalinizadora y la distribución del agua potable producto de ésta.

SEXTA.- "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.

SEPTIMA.- 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 inicialmente.

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 escrita para iniciar la publicidad destinada a promover la venta de los lotes condominiales 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.- Ambas partes convienen en que para que "EL DESARROLLADOR", pueda proceder al traslado de dominio de los lotes bajo el régimen en condominio 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 de Puerto Peñasco, Sonora.
- ii).- Exhibir comprobante de pago de la tabla de liquidación descrita en la Cláusula Décima Quinta.
- iii).- Presentar copia certificada del Convenio firmado entre el Desarrollador y el Organismo Operador de Agua Potable Atdantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, en relación



8/12



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

II.5.- Que en virtud de que se trata de un asentamiento humano irregular ya establecido como Desarrollo Campestre, mismo que se encuentra ubicado sobre los terrenos descritos en la declaración II.2, se solicita la fusión de los mismos, y en consecuencia la autorización como el Desarrollo Campestre Punta Bella.

II.6.- Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Emperadores número 13 entre José Obregón y Real de Mina Colonia Villa Satélite de esta ciudad.

III.- De "EL DESARROLLADOR" por conducto de su Presidente:

III.1.- Que es un Comité de Vecinos de la Colonia Punta Bella formado con el fin de llevar acabo la solicitud de autorización de autorización de dicha colonia como un Desarrollo Campestre, constitución que se acredita con copia certificada de la Escritura Pública número 12,675, volumen 224, de fecha 18 de Enero de 2007, pasada ante la fe del Lic. Juan Carbajal Hernández, Notario Público número 21, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, documento que se agrega al presente para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 7.

III.2.- Que mediante copia certificada de la Escritura Pública número 12,675 de fecha 18 de Enero de 2007, fue nombrado Presidente del Comité de Vecinos el C. Fernando Andrade Fava, por lo que cuenta con facultades suficientes para llevar a cabo el presente Convenio mismas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna documento que se describe y relaciona en la Declaración anterior.

III.3.- Que de acuerdo a lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora solicitó al Organismo Agua de Hermosillo, la facilidad para el suministro del Agua Potable para el Desarrollo motivo del presente Convenio, habiendo obtenido la opinión favorable mediante oficio número DG-0390/06, del 22 de Marzo de 2006, documento que se agrega al presente para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar bajo anexo 8.

III.4.- Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboró el proyecto de la red de agua potable para el Desarrollo que nos ocupa, el cual recibió aprobación técnica por parte del Organismo Agua de Hermosillo, mediante oficio DI-DG-0513/07 de fecha 11 de Abril de 2007, así como el plano aprobado y sellado por dicho organismo mismos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 9 y 17.

III.5.- Que tal y como se acredita con el oficio número DS-SG-UGA-IV-645-05, de fecha 21 de junio de 2005, expedido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal en Sonora, quedo exento del procedimiento de evaluación de impacto Ambiental, por no llevar a cabo actividades de desmonte, ya que es un asentamiento humano existente con antigüedad de más de 5 (cinco) años, documento que se agrega al presente para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 10.



4/12

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

III.6.- Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en Avenida de las Audiencias No. 71 esquina General Piña Fraccionamiento Villa Colonial, Hermosillo, Sonora.

IV).- De las Partes:

Que habiendo factibilidad técnica para efectuar la Autorización del asentamiento humano con el Desarrollo Campestre en los predios de referencia, con fundamento en los artículos 91 fracción I, 94, 183, 184, 185 fracción III, 186, 189, 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y Quinto Transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente Convenio obligándose conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "LOS PROPIETARIOS" y a "EL DESARROLLADOR" la fusión de los terrenos descritos en la declaración II.2 del presente Convenio, para quedar en una superficie total de 103,636.155 metros cuadrados, así como la autorización del Desarrollo Campestre con la urbanización de 109 (ciento nueve) lotes unifamiliares sobre la superficie total resultada de la fusión solicitada de los predios descritos en dicha declaración, 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 Campestre, denominándose Desarrollo Campestre "PUNTA BELLA" y el uso de los 109 lotes que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el presente instrumento, aprobando "LA SECRETARIA" los planos, especificaciones y presupuestos presentados por "EL DESARROLLADOR", documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte integral del mismo, de la siguiente manera:

- Solicitud de autorización del Desarrollo Campestre Punta Bella firmada por "LOS PROPIETARIOS" y "EL DESARROLLADOR", de fecha 29 de Agosto del año 2005, bajo anexo 1.
- Copia Certificada de la designación emitida por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado en el cual se acredita la personalidad del Secretario de Infraestructura Urbana y Ecología, (hoy Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano), bajo anexo 2.
- Copias certificadas de las escrituras públicas números 14,026, volumen 256, de fecha 17 de mayo de 1989, pasada ante la fe del Lic. Salvador Corral Martínez, notario público número 28, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora; 3,068, volumen 64, de fecha 24 de Julio de 1985, pasada ante la fe del Lic. Vicente Acuña García, notario público número 27 con ejercicio y residencia en Ciudad Obregón, municipio de Cajeme, Sonora y 8981, volumen CVII, de fecha 31 de Agosto de 1983, pasada ante la fe del Lic. Roberto Reynoso Dávila, notario público número 90, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, que contienen Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, de "LOS PROPIETARIOS" bajo anexo 3.

Sonora

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

NUMERO DE LOTES		
MANZANA	NUMERO DE LOTES	AREA (M2)
A	4	2,882.771
1	6	4,155.369
2	6	4,738.449
3	14	7,744.926
4	12	10,784.893
5	1	13,090.051
6	5	2,360.126
7	6	6,176.633
8	10	10,035.424
9	15	14,540.962
10	40	30,120.112
11	14	10,015.775
12	4	3,151.506
13	22	20,087.480
14	20	14,577.570
15	1	8,801.658
TOTAL DE LOTES	180	183,063.707

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en los cuadros anteriores, plasmados en el plano que se anexa bajo el 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 sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora.

CUARTA.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo con los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refieren las Cláusulas Segunda y Tercera de este Convenio, las obras necesarias para la introducción de los servicios de electrificación, agua potable y tomas domiciliarias, alcantarillado sanitario, hidrantes contra incendio, alumbrado exterior, pavimento, quiebravías y banquetas, nomenclatura y señalamientos de tránsito, de acuerdo a las especificaciones proporcionadas, así como la instalación de una Planta Desalinizadora de agua y una Planta de Tratamiento de Aguas Negras, estas dos últimas obras referidas en la declaración II.6 del presente Convenio, así como depósitos de basura en lugares estratégicamente localizados para uso del propio Desarrollo.

QUINTA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a celebrar con el Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, convenio por medio del

Sonora

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

- N).- Plano de Localización del Desarrollo, bajo anexo 14.
- N).- Plano de Diseño topográfico con curvas de nivel, bajo anexo 15.
- O).- Plano de la poligonal con cuadro de construcción, bajo anexo 16.
- P).- Plano de Lotificación, bajo anexo 17.
- Q).- Plano Manzanero, bajo anexo 18.
- R).- Plano de Vialidad, bajo anexo 19.
- S).- Planos aprobados por el Organismo Operador de Agua potable Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, de la red de agua potable y de alcantarillado del proyecto, bajo anexos 20 y 21.
- T).- Plano que contiene el detalle de hidrantes contra incendios, aprobado por el Departamento de Bomberos Voluntarios de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 22.
- U).- Plano de rasantes de pavimento, bajo anexo 23.
- V).- Planos de las obras de electrificación autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California Zona San Luis, bajo anexo 24.
- W).- Plano de alumbrado exterior, bajo anexo 25.
- X).- Presupuesto de las obras de urbanización por \$ 25,378,368.77, bajo anexo 26.

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 17 de este Convenio, consiste en la distribución y el uso del suelo del predio mencionado en la Cláusula Primera, en Lotes bajo el Régimen de Condominio de acuerdo a los siguientes cuadros:

CUADRO GENERAL DE USO DE SUELO						
SUPERFICIE VENDIBLE		AREA COMUN			AREA	AREA TOTAL DEL TERRENO
RESIDENCIAL	COMERCIAL	AREA VERDE	VIALIDADES	SERVICIOS	ZONA FEDERAL	
154,462.051	8,801.656	1,186.859	61,995.715	13,334.880	15,726.539	255,307.700
60.50%	3.37%	0.47%	24.28%	5.22%	6.16%	100.00%

Sonora

6/12

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

- D. Escritura pública número 12,902, volumen 228, de fecha 03 de Mayo de 2007, Pasada ante la fe del Lic. Juan Carbajal Hernández notario público número 91, escritura pública número 13,932, volumen 252, de fecha 9 de abril de 1989, pasada ante la fe del notario público número 28 Lic. Salvador Antonio Corral Martínez y escritura pública número 8,291, volumen 159, de fecha 25 de Noviembre de 1981, Pasada ante la fe del Lic. Ramón Corral Delgado notario público número 28 mediante las cuales "LOS PROPIETARIOS", acreditan la propiedad de los predios a regularizar, bajo anexo 4.
- E. Certificados de libertad de gravámenes ICR-079533, ICR-046690 Y ICR- 046701, de fechas 15 de Agosto de 2007 el primero y 23 de Marzo de 2007 los dos últimos, expedidos por el Registrador Suplente de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de Hermosillo, Sonora, bajo anexo 5.
- F. Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, mediante oficio número DUYOP/JQA/3189/2006 de fecha 10 de Julio de 2006, bajo anexo 6.
- G. Copia certificada de la escritura pública número 12,675, volumen 224, de fecha 18 de Enero de 2007, pasada ante la fe del Lic. Juan Carbajal Hernández, Notario Público número 91, en la que se acredita la personalidad de "EL DESARROLLADOR", bajo anexo 7.
- H. Oficio de factibilidad de agua potable, emitido por el Organismo Agua de Hermosillo, mediante oficio número DG-0390/06 de fecha 22 de Marzo de 2006, bajo anexo 8.
- I. Oficio de aprobación de los proyectos de la red de Agua Potable emitido por el Organismo Agua de Hermosillo, mediante oficio número DI-DG-0513/07 de fecha 11 de Abril de 2007, bajo anexo 9.
- J. Oficio número DS-SG-UGA-1A-845-06, de fecha 21 de junio de 2005, expedido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal en Sonora, mediante el cual se acredita que el Desarrollo que se autoriza, quedó exento del procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental, bajo anexo 10.
- K. Fotografía aérea mostrando la ubicación del predio así como los asentamientos en el mismo, bajo anexo 11.
- L. Plano de localización con la poligonal, cuadros de construcción, del Desarrollo Campestre, bajo anexo 12.
- M. Plano de curvas de nivel del Desarrollo, bajo anexo 13.
- N. Plano manzanero, bajo anexo 14.
- O. Plano de lotificación con cuadro de uso de suelo, del Desarrollo Campestre, bajo anexo 15.
- P. Plano de construcción de vialidad, bajo anexo 16.
- Q. Plano aprobado por el Organismo Agua de Hermosillo, de la red de distribución de agua potable, bajo anexo 17.

Sonora

6/12

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

R. Presupuesto de las obras de urbanización por un monto de \$ 369,493.62, bajo anexo 18.

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

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" y que consta gráficamente en el anexo número 14 de este Convenio, consiste en el cuadro uso de suelo del predio mencionado en la Cláusula Primera, en lotes para conformar un Desarrollo de tipo Campestre de acuerdo a la siguiente:

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS DEL DESARROLLO CAMPESTRE PUNTA BELLA				
NO DE MANZANA	DE LOTE AL LOTE	NO. DE LOTES	AREA VENDIBLE (M2.)	AREA NO VENDIBLE (M2.)
I	1 AL 9	9	3,156,337	
II	1 AL 14	14	9,036,233	
III	1 AL 14	14	9,263,041	
IV	1 AL 14	14	7,748,275	
V	1 AL 15	15	10,210,113	
VI	1 AL 19	19	12,769,368	
VII	1 AL 10	10	8,905,582	
VIII	1 AL 10	10	4,736,353	
IX	1 AL 2	2		10,482,030
X	1al 2	2	5,315,651	
TOTALES		109	71,142,953	10,482,030

CUADRO DE USO DE SUELO			
	(M2)	(M2)	%
AREA VENDIBLE		71,142,953	68.65
Lotes campestres unifamiliares	71,142,953		
AREA DE DONACION		10,482,030	10.11
Equipamiento Urbano	7,351,522		
Area Verde	2,620,508		
AREA DE VIALIDADES		22,011,172	21.24
Vialidad interna	22,011,172		
AREA TOTAL POLIGONO FUSIONADO	103,636,155	103,636,155	100

Sonora

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

C.V.* otorgada ante la fe del Lic. Osvaldo René Ortega Félix, Notario Público número 42, bajo anexo 2.

C).- Copia certificada de la escritura pública número 8,236, Volumen 165, de fecha 02 de Febrero de 2007, que contiene la designación del Presidente del Consejo de Administración, otorgada ante la fe de la Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, notario público número 14, bajo anexo 3.

D).- Copias certificadas de las escrituras números 6, 263, Volumen 103, y 6,066, Volumen 101, con fechas 7 de Septiembre y 02 de Junio de 2005 respectivamente, mediante las cuales se acredita la propiedad de los terrenos a desarrollar, otorgadas ambas ante la fe del Lic. Osvaldo René Ortega Félix, Notario Público Número 42, bajo anexo 4.

E).- Certificados de libertad de gravamen números ICR-093954 e ICR-093855 ambos de fecha 01 de Noviembre de 2007, expedidos por el Registrador de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 5.

F).- Escrito de fecha 3 de Noviembre del año 2007 en el cual la Señora Susan Renae Anderson, solicita a "LA SECRETARIA" la fusión de los predios de su propiedad para conformar un solo predio con superficie de 255,307.70 m2., bajo anexo 6.

G).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, bajo oficio número 1236 de fecha 06 de Julio de 2006, bajo anexo 7.

H).- Oficio de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado emitido por el Organismo Operador de Agua Potable Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco Sonora, de fecha 25 de Abril de 2006, bajo anexo 8.

I).- Oficio de factibilidad de suministro de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, Agencia Peñasco, en oficio No. 028/06 de fecha 19 de Abril de 2006, bajo anexo 9.

J).- Oficio número DS-SG-UGA-IA-0316-06 de fecha 17 de Abril de 2006, que contiene el resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal en el Estado de Sonora, bajo anexo 10.

K).- Oficio de Aprobación de la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis, mediante oficio PO180-2006 de fecha 24 de Noviembre de 2006 de los proyectos de electrificación y alumbrado exterior, bajo anexo 11.

L).- Oficio de aprobación de los proyectos de agua potable y drenaje sanitario emitido por el Organismo Operador de Agua Potable Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco Sonora, mediante oficio S/N de fecha 19 de Octubre de 2006, bajo anexo 12.

M).- Dictamen de Aprobación del sistema contra incendios por parte del H. Departamento de Bomberos de Puerto Peñasco, Sonora, mediante oficio sin número de fecha 24 de Octubre de 2006, bajo anexo 13.

Sonora



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

II.12.- Que solicitó al H. Departamento de Bomberos, de Puerto Peñasco, Sonora, constancia de que el Desarrollo cumple con las normas técnicas para la prevención de incendios de conformidad con la Ley 181 de Protección Civil para el Estado de Sonora, dicha solicitud se correspondió con oficio sin número de fecha 24 de Octubre de 2006, mediante el cual aprueba el plano de la red de agua potable donde se indican las previsiones que se tomarán en caso de presentarse un siniestro, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los anexos 13 y 22.

II.13.- Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el de Campeche y Matamoros S/N Benito Juárez, C.P. 83550, en la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora.

III.- De ambas partes:

III.1.- 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 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y Quinto Transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial del 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" la fusión de las fracciones de terreno descritas en la declaración II.3 para quedar un solo predio con superficie de 255,307.70 m², asimismo lo autoriza a ejecutar las obras de urbanización de un Desarrollo Turístico Bajo el Régimen de Condominio denominado "PLAYA MIA DEVELOPMENT" con la construcción de 180 lotes bajo el Régimen de Condominio vendibles, ocupando una superficie total vendible de 163,083 707 M², además de la construcción de vialidades, infraestructura recreativa y de servicios comunes, Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y Planta Desalinizadora, sobre el predio fusionado.

SEGUNDA. El Desarrollo que se autoriza mediante el presente Convenio será del tipo Turístico Bajo el Régimen de Condominio, denominándose "PLAYA MIA DEVELOPMENT" y el uso de los lotes 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:

A).- Copia certificada de la Designación emitida por el titular del Poder Ejecutivo del Estado en el cual se acredita la personalidad del Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano, bajo anexo 1.

B).- Copia de la escritura pública número 5,881, Volumen 98, de fecha 16 de Febrero de 2006, que contiene Acta Constitutiva de la Sociedad denominada "PLAYA MIA VENTURE, S. A de



4/12



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

TOTAL DE LOTES:	109
LOTES VENDIBLES:	107
LOTES NO VENDIBLES:	2

Las partes se obligan a respetar los datos consignados en los cuadros anteriores plasmados en el anexo número 14.

CUARTA. En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se compromete 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 agua potable, tomas domiciliarias y fosas sépticas para cada uno de los lotes; además, instalación de la nomenclatura y señalamientos viales, conforme a las especificaciones proporcionadas.

QUINTA. Independientemente de lo convenido en la Cláusula anterior, "EL DESARROLLADOR" se obliga a realizar por su cuenta y costo las obras que se requieran para permitir el libre flujo del drenaje pluvial dentro del área a desarrollar, para ser debidamente encauzado.

SEXTA. "EL DESARROLLADOR" se obliga a terminar las obras de urbanización descritas en las Cláusulas Cuarta y Quinta del presente Convenio, en un plazo no mayor de 18 meses para el Desarrollo que se autoriza, contado a partir de la firma del presente documento.

SEPTIMA. Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito no imputable 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.

OCTAVA. Las partes convienen en que para que "EL PROPIETARIO", pueda proceder a la trasiación de dominio de los lotes que conforman el Desarrollo Campestre a que se refiere este Convenio a favor de "EL DESARROLLADOR", 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 Campestre que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial correspondiente.

II. Exhibir comprobante de pago de la tabla de liquidación descrita en la Cláusula Décima Quinta.

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 Recepción y/o Funcionamiento emitidas por los organismos operadores correspondientes en cuanto a la introducción de los servicios de agua potable y tomas domiciliarias, nomenclatura y señalamientos de tránsito.



8/12

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

IV).- En el caso de que "LOS PROPIETARIOS" no acrediten que "EL DESARROLLADOR" haya concluido totalmente las obras de urbanización, previo a la solicitud de autorización de venta deberá:

- a. Exhibir original de póliza de fianza constituida ante una institución de fianzas legalmente autorizada dentro de la República Mexicana, a favor de la Secretaría de Hacienda del Estado, con la cual garantizará la terminación de las obras de urbanización faltantes y cuyo monto será cuantificado por "LA SECRETARIA" de conformidad con lo establecido en el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.
- b. Exhibir testimonio de la Escritura Pública a través de la cual se constituya la garantía real de bienes inmuebles a que hace referencia el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora o;
- c. Exhibir contrato de fideicomiso de garantía a que se refiere el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

En todo caso, la garantía deberá ser establecida a plena satisfacción de la propia Secretaría de Hacienda del Estado.

NOVENA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga, una vez que "LOS PROPIETARIOS" le hayan transferido la propiedad de los lotes, a hacerse cargo de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio Autorización.

DECIMA - "EL DESARROLLADOR" se obliga a mantener y a conservar en buen estado y por su cuenta y costo las obras de urbanización que vayan quedando concluidas, en tanto no se levante el "ACTA DE TERMINACION" a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del presente instrumento.

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

A. Acta de Recepción expedida por el Organismo Agua de Hermosillo, en lo que se refiere a la red de distribución de agua potable dentro del Desarrollo.

B. Acta de Recepción expedida por la Dirección General de Planeación del Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, en lo que se refiere a las obras de trazo, apertura de calles, nomenclatura y señalamientos de tránsito del Desarrollo.

DECIMA SEGUNDA.- Las partes convienen que cuando "EL DESARROLLADOR" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las Cláusula 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 "LOS PROPIETARIOS" y "EL DESARROLLADOR" a fin de que éstos puedan hacer valer sus derechos.

SONORA

Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

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 el citado Desarrollo y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio número 1236 de fecha 06 de Julio de 2006, 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 que haya lugar, bajo el anexo 7.

II.7.- Que de acuerdo a lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el Desarrollo motivo de éste instrumento será dotado con el servicio de agua potable por medio de una Planta Desalinizadora tal y como se contempla en el oficio sin número emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, de fecha 25 de Abril de 2006, y el desalajo de aguas negras será a una Planta Tratadora de Aguas Negras, en el entendido de que la construcción de las obras y red interna estará a cargo de "EL DESARROLLADOR", dado que el sector donde se ubicará el Desarrollo, no cuenta actualmente con infraestructura para su suministro, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 8.

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, Agencia 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. 028/06 de fecha 19 de Abril de 2006, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 9.

II.9.- Que para el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio "PLAYA MIA DEVELOPMENT" solicitó a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal en el Estado de Sonora, autorización en materia de impacto ambiental del proyecto a lo cual correspondió una respuesta favorable expresada mediante oficio número DS-SG-UGA-IA-0316-06 de fecha 17 de Abril de 2006, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 10.

II.10.- 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, mismos que fueron recibidos para su revisión por parte de la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona San Luis y autorizados mediante oficio PO180-2006 de fecha 24 de Noviembre de 2006, de acuerdo a lo especificado en los planos ilustrativos que se agregan al presente instrumento para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales que haya a lugar, bajo anexos 11, 24 y 25.

II.11.- 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 del Desarrollo que nos ocupa, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte del Organismo Operador Municipal Agua Potable Alcantarillado Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, mediante oficio S/N de fecha 19 de Octubre de 2006, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los anexos 12, 20 y 21.

SONORA



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

II.- De "EL DESARROLLADOR" por conducto de su Presidente del Consejo de Administración:

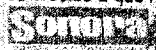
II.1.- Que es una empresa denominada "PLAYA MIA VENTURE" S. A. DE C. V., con carácter de sociedad mercantil, constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, constitución que acredita con la copia certificada de la escritura pública número 5,881, Volumen 98, de fecha 16 de Febrero de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Osvaldo René Ortega Félix, Notario Público número 42 con ejercicio y residencia en Puerto Peñasco, Sonora, quedando debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de ese Distrito Judicial, bajo número de inscripción 1871, Volumen 115, Sección Comercio, Libro 1 de fecha 14 de Marzo de 2005, 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 como Presidente del Consejo de Administración cuenta con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, según se desprende de la escritura pública citada en la Declaración anterior en su Capítulo IV, facultades que le son atribuidas en la copia certificada de la escritura pública número 8,238 volumen 105, de fecha 2 de Febrero de 2007, otorgada ante la fe de la Lic. Dora Idalia Baltrán Torres de Castelo, notario público número 14 con ejercicio y residencia en la H. Caborca, Sonora, quedando debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de ese Distrito Judicial, bajo el folio mercantil número 908*13, Sección Comercio, Libro 1, Tomo 65, Volumen 114 y 115, con fecha 11 de Mayo de 2007, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el anexo 3.

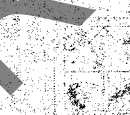
II.3.- Que es legítimo propietario de los lotes 39 "A", "40 A Z-1 P 1/1" y "41 A Z-1 P 1/1" localizados en el ejido "Las Lágrimas" en el Municipio de Puerto Peñasco con superficies de 31,883.74, 146,657.22 y 76768.74 metros cuadrados respectivamente, lo cual acredita mediante copia certificada de las escrituras números 6,066, Volumen 101, 6, 263, Volumen 103, de fechas 02 de Junio y 7 de Septiembre 2005 respectivamente, otorgadas ante la fe del Lic. Osvaldo René Ortega Félix, Notario Público Número 42, con ejercicio y residencia en Puerto Peñasco, Sonora, instrumentos que quedaron debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad de ese Distrito Judicial bajo los números 25,035, Volumen 1272, con fecha 15 de Agosto de 2005 y 25,580, Volumen 1352, de fecha 18 de Octubre de 2005, ambas en la Sección Registro Inmobiliario, Libro 1, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan todos los efectos legales a que haya lugar bajo anexo 4.

II.4.- Que los terrenos donde se pretende asentar el Desarrollo Turístico que se autoriza, se encuentran libres de todo gravamen, tal y como se hace constar con certificados números ICR-093954 e ICR-093955 ambos de fecha 01 de Noviembre de 2007, expedidos por el Registrador de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Puerto Peñasco, Sonora, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos a que haya lugar, bajo anexo 5.

II.5.- Que mediante escrito de fecha 3 de Noviembre del año 2007, solicitó a "LA SECRETARIA" la fusión de los predios descritos en la Declaración II.3, para conformar un solo predio con superficie de 255,307.70 m2, en cual pretende hacerse el desarrollo turístico bajo el régimen de condominio "PLAYA MIA DEVELOPMENT", documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 6.



2/12



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

DECIMA TERCERA.- "LOS PROPIETARIOS" donan a favor del Gobierno del Estado de Sonora de acuerdo a lo establecido por el Artículo 186 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el lote 2 de la manzana IX identificado como área de equipamiento en el plano de lotificación con una superficie de 7,861.522 m2, de acuerdo a rumbos y medidas establecidas en este mismo plano.

Asimismo, "LOS PROPIETARIOS" donan a favor del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 108 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el lote 1 de la manzana IX identificada como área verde en el plano de lotificación, con superficie de 2,620.508 m2, de acuerdo a rumbos y medidas establecidas en este mismo plano, así como la superficie de 22,011.172 m2, concerniente ésta a la vialidad interna del desarrollo que se autoriza mediante el presente Documento.

DECIMA CUARTA.- "EL DESARROLLADOR" dona al H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, las calles, avenidas y pasos considerados dentro del Desarrollo que se autoriza.

DECIMA QUINTA.- En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 326 y demás relativos de la Ley de Hacienda del Estado, "LOS PROPIETARIOS" y/o "EL DESARROLLADOR" se obligan 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 \$ 2,216.95 M. N. por concepto de revisión de documentación, motivo del presente Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Campestre que se autoriza, más la cantidad de \$ 221.69 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 \$ 332.54 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 liquidación:

ARTICULO	CONCEPTO	CANT.	PRESUPUESTO OBRAS DE URB.	IMPORTE
326/II-1	TRABAJOS DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE DESARROLLOS	.0026	\$ 369,493.62	\$ 923.73
326/II-2	DERECHOS DE SUPERVISION DE OBRAS DE URBANIZACION	0035	\$ 369,493.62	\$ 1,293.22
SUBTOTAL				\$ 2,216.95
ARTICULO	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS PRESTADOS POR SIDUR	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 2,216.95	\$ 221.69
289	PARA CECOP	15%	\$ 2,216.95	\$ 332.54
SUBTOTAL				\$ 554.23
TOTAL				\$ 2,771.18

(SON: Dos Mil Setecientos Setenta y Un Pesos 18/100 M.N.)



10/12

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 2,771.18 M. N (Son: Dos Mil Setecientos Setenta y Un Pesos 18/100 M. N), deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Estado.

"LA SECRETARIA" no podrá otorgar a "LOS PROPIETARIOS" la autorización de traslado de dominio a favor de "EL DESARROLLADOR", si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo primero de esta Cláusula en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la firma del presente instrumento, para el caso de incumplimiento en el pago oportuno se aplicará lo previsto en las disposiciones contenidas en la Legislaciones fiscales aplicables para el Estado de Sonora.

DECIMA SEXTA.- Las 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 SEPTIMA.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obligan 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.- "LOS PROPIETARIOS" se obligan a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre a favor de "EL DESARROLLADOR" con respecto a los lotes unifamiliares del Desarrollo Campestre que se autoriza, una Cláusula en la que el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y a utilizarlo para las actividades que se mencionan en la Cláusula Tercera 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 en que será facultad de "LA SECRETARIA" el rescindir administrativamente el presente Convenio, en el supuesto de que "LOS PROPIETARIOS" y/o "EL DESARROLLADOR" incumplan con una o más de las obligaciones establecidas 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.

Leído 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, los 07 días del mes de Diciembre de Dos mil Siete.

POR «LA SECRETARIA», EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO, HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ, RUBRICA. EL SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, CARLOS ESPINOZA CORRAL, RUBRICA. EL DIRECTOR JURIDICO, MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO, RUBRICA.

POR «LOS PROPIETARIOS», EL APODERADO LEGAL, ERNESTO BAEZ MORA, RUBRICA.

POR «EL DESARROLLADOR», EL PRESIDENTE DEL COMITE DE VECINOS DE LA COMUNIDAD PUNTA BELLA, FERNANDO ANDRADE FAVA, RUBRICA.

CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-017-07 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "PLAYA MIA DEVELOPMENT", 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 Y DESARROLLO URBANO, ASISTIDO POR EL C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL, SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO 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 "PLAYA MIA VENTURE" S. A. DE C. V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA SEÑORA SUSAN RENAE ANDERSON, EN SU CARACTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

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

1.1.- 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.

1.2.- Que de conformidad con lo establecido en el artículo 29 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; de acuerdo a los objetivos y metas que establezca el Plan Estatal de Desarrollo y el Gobernador del Estado.

1.3.- Que comparece en este acto como Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Sonora, acreditando su personalidad con copia certificada original de la designación expedida por el titular del Poder Ejecutivo del Estado, de fecha 1 de Julio de 2004 misma que se anexa al presente para que forme parte del mismo como anexo 1.

1.4.- Que cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 Apartado "A" de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, 1, 2, 3, 4 y 5 fracción XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 8 fracción III, 184, 185 fracción II, 188, 189, 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y Quinto Transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

1.5.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este instrumento el ubicado en Bulvar Miguel Hidalgo y Calle Comonfort número 35, Colonia Centenario, C. P. 83260, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

SECRETARIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO