

17.- Si "LA FRACCIONADORA" no termina las obras de urbanización en el plazo de 18 meses previsto en la cláusula 6, se le hará efectiva en su caso la garantía pactada conforme la cláusula 7, y su importe se destinará al pago de la realización de la obra faltante y de la pena convencional pactada, reservándose "EL H. AYUNTAMIENTO" las facultades que le son conferidas por el artículo 159 de "LA LEY".


18.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla con una o más obligaciones establecidas a su cargo en el presente instrumento o derivadas de "LA LEY" "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá declarar la rescisión del presente instrumento de 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 términos 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".


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 11 días del mes de Diciembre del 2006.

POR EL H. AYUNTAMIENTO:


C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA SALAZAR
PRESIDENTE MUNICIPAL


C. LIC. JAIME MICH CAMPOY
SINDICO MUNICIPAL


C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO


ING. MARCELO AGUILAR GONZÁLEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,
OBRAS PÚBLICAS Y ECOLOGÍA

POR LA FRACCIONADORA:


C. C.P. Y L.A. HUMBERTO CASTELLANOS AVALOS
REPRESENTANTE LEGAL DE
CONSULTORES Y ARCHIVOS FISCALES, S. DE R. L.



BOLETÍN OFICIAL

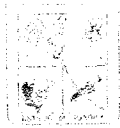


Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

**CONTENIDO
MUNICIPAL**
H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS
Convenio de Autorización Ejecución de Obras Desarrollo Turístico
bajo Régimen de Condominio De Anza
H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
Convenio de Autorización Fraccionamiento Puerta de Hierro II

TOMO CLXXIX
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 17 SECC. I
LUNES 26 DE FEBRERO DEL AÑO 2007



Estado de Sonora
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-004-07 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "DE ANZA", LOCALIZADO EN SAN CARLOS, NUEVO GUAYMAS, MUNICIPIO DE GUAYMAS 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 ECOLOGIA Y LA C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO, DIRECTOR JURIDICO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA SECRETARIA", Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA "FOMENTO URBANO DE SAN CARLOS, S. A. DE C.V." REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. LIC. MIGUEL ANGEL ESTRADA CAMINO, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL DESARROLLADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

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

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 agrega al presente para que forme parte del mismo como anexo 1.

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, y 6 fracciones XVII y XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, 8 fracción III, 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 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 Hidalgo y Calle Comonfort número 35, Colonia Centenario, C. P. 83260, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

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

II.1.- Que es una empresa denominada "Fomento Urbano de San Carlos, S.A. de C.V." con el carácter de Sociedad mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, constitución que acredita con copia certificada por el Lic. Alfredo Ortega Jiménez, Notario Público

Previo a lo anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" otorga 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 para el Municipio de Cajeme, en virtud de "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la TESORERIA MUNICIPAL DE CAJEME la cantidad de \$22,318.31 (Son: Veintidós mil trescientos dieciocho Pesos 31/100 M. N.), como consta en la forma de pago No. 116299, por concepto de revisión de documentos, subdivisión inicial del predio en lotes, autorización de fraccionamiento y supervisión de obras de urbanización, de acuerdo al siguiente cuadro de liquidación:

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	TARIFA	IMPORTE
SUBDIV. EN LOTES Y MANZ.	80	LOTE	\$94.22	\$ 7,545.60
REV. DE DOCUMENTACIÓN	\$ 2,095,220.60	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 1,047.61
AUTORIZACIÓN DEL FRACC.	\$ 2,095,220.60	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 1,047.61
SUPERV. DE OBRAS DE URB.	\$ 2,095,220.60	PPTO. URB.	2.5 al millar	\$ 5,238.05
			SUBTOTAL	\$ 14,878.87
IMPUESTO ADICIONAL DEL 50%, DESGLOSADO EN LA FORMA DE PAGO				\$ 7,439.44
TOTAL DEL MONTO DE PAGO				\$ 22,318.31

12.A.- "LA FRACCIONADORA", cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" las áreas que ocupan las calles y avenidas, junto con el mobiliario urbano con que vaya dotado. Las partes urbanizadas deberán conservarse de acuerdo al uso asignado en este convenio, y sólo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que lo justifiquen.

13.- Con fundamento en lo establecido en los Artículos 99, 102 y 106 Fracción IV de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" una área de donación con una superficie total de 1,792.58 m², que representa el 14.60 % del área vendible, del cual el 4.42 % (542.83 m²) se han destinado para áreas verdes y, el 10.18 % (1,249.75 m²) para equipamiento urbano del mencionado fraccionamiento. Dichas áreas deberán contemplarse acorde al uso asignado en este convenio y, solo podrán 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 momento la facultad de inspeccionar y supervisar las obras de urbanización a las que se refiere el presente convenio, pudiendo realizar las observaciones que considere pertinentes, incluso podrá disponer, si así se requiriera, 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 a "LA SECRETARIA" por escrito 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 fracción de donación 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 hay sido registrado.

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 y banquetas, drenaje pluvial, pavimentación, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito (horizontales y verticales) a las que se refieren las cláusulas SEGUNDA y TERCERA de este instrumento. Quedan también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liza 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.

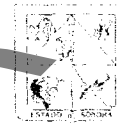
8.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a mantener y conservar en buen estado las Obras de Urbanización que hayan quedado concluidas, a las que se les dará el mantenimiento debido, a costa de "LA FRACCIONADORA" hasta que se levante el acta de recepción por parte de "EL H. AYUNTAMIENTO".

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 sanitario expedida por "OOMAPASC".
- b) Acta de aceptación de las obras de trazo, apertura de calles, guarniciones, banquetas, pavimentación, alumbrado público, equipamiento de parques y jardines, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito expedida por La Secretaría De Imagen Urbana Y Servicios Públicos.
- c) Acta de aceptación de las obras de trazo, apertura de calles, guarniciones, banquetas, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- d) Acta de recepción de la Obra de Alumbrado Público expedida por la Unidad de Verificación Autorizada
- e) Acta de recepción de las obras de electrificación de Alta y baja tensión por parte de CFE.

10.- Para que "EL H. AYUNTAMIENTO" pueda recibir en forma material y jurídica el FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO II, "LA FRACCIONADORA" deberá comprobar la enajenación y ocupación de por lo menos, el 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.



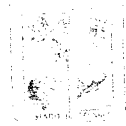
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

numero 37 con ejercicio y residencia en la ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora de la Escritura Publica número 1,129, volumen Quinto, de fecha 25 de junio de 1975, otorgada ante la fe del Lic. Jesus Zazueta Sánchez, Notario Público con ejercicio y residencia en la ciudad de Los Mochis, municipio de Abasco, Sinaloa, instrumento que quedó inscrito bajo los números 11,456, libro 77, Sección (V) Quinta y 16,382, Libro 87, Sección Primera, ambas con fecha 21 de Agosto de 1975, en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio de Guaymas, Sonora; y con la copia certificada por el Lic. Abraham Flores Salazar, Suplente de la Notaria Publica numero 71, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, de la Escritura Publica numero 4,176, Volumen LVII, otorgada ante la fe del Lic. Alfredo Ortega Jiménez, Notario Publico numero 37 con ejercicio y residencia en la ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora, el día 03 de febrero de 1984, que contiene la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 01 de Marzo de 1982, en la cual la Sociedad se transforma y adopta la modalidad de Capital Variable para quedar con el nombre de "Fomento Urbano de San Carlos, S.A. de C.V.", instrumento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio de Guaymas, Sonora, bajo el numero 20,054, Sección Quinta, volumen 87, el 16 de Abril de 1984; documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 2.

II.2.- Que otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, al C. Lic. Miguel Ángel Estrada Camino, como Apoderado Legal, facultades estas, que bajo protesta de decir verdad, manifiesta no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas de forma alguna, lo que acredita con la copia certificada por el Lic. Alfredo Ortega Jiménez, Notario Publico numero 37 con ejercicio y residencia en la ciudad de Guaymas, Sonora, de la Escritura Publica numero 9,666, libro 170, otorgada ante la fe del Lic. Eduardo Estrella Acedo, Notario publico numero 55, con residencia en Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme, el día 27 de mayo de 2005, que contiene la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 04 de Abril de 2004, debidamente inscrita bajo el folio mercantil electrónico numero 457*6, con fecha 20 de Octubre del año 2005, en el Registro Publico de la Propiedad de Guaymas, Sonora, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 3.

II.3.- Que es legitimo propietario de una fracción de terreno identificada como "Lote de Anza", con superficie de 44,353.146 m², ubicada en la Comisaria de San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora, lo que acredita mediante copia certificada de la escritura número 13,526, Volumen 169, con fecha 06 de Septiembre de 2006, pasada ante la fe del Notario Publico Número 37, Lic. Alfredo Ortega Jiménez, con ejercicio y residencia y ejercicio en la demarcación notarial de Guaymas, Sonora, que contiene la declaración unilateral de la voluntad y protocolización del Permiso No. DGIUE/DCPU/376 2006 de fecha 25 de Mayo de 2006, expedido por la Dirección de Planeación y Control Urbano relativa a la rectificación y subdivisión del Lote 35-E, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad de Guaymas, Sonora, bajo No. 74158, del Volumen 2289, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, de fecha 09 de Septiembre de 2006, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta todos los efectos legales a que haya lugar bajo anexo 4.

II.4.- Que el terreno donde pretende asentarse el desarrollo turístico que se autoriza se encuentra libre de gravamen, según se hace constar con certificado de libertad de gravamen número ICR-005954 de fecha 09 de Octubre de 2006, expedido por el Titular de la Oficina Jurisdiccional de



ESTADO DE SONORA

SECRETARÍA DE FOMENTO Y DESARROLLO URBANO

Servicios Registrales en Guaymas Sonora, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 5.

II.5.- Que en cumplimiento a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito al H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para el citado Desarrollo y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio DGIUE/DFCU/637-2006, de fecha 28 de Agosto de 2006, emitido por la Dirección de Planeación y Control Urbano 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 anexo 6.

II.6.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, mediante oficio S/N de fecha 03 de Noviembre de 2006, emitido por la Comisión Estatal del Agua del Gobierno del Estado de Sonora en San Carlos, Nuevo Guaymas, Sonora, se acredita la factibilidad para el suministro del Agua Potable y conexión a la red de alcantarillado sanitario, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 7.

II.7.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se tramitó ante la Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Noroeste Zona Guaymas, 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. P0049/2006 de fecha 02 de Febrero 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 8.

II.8.- Que para el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio DE ANZA se elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental y se solicitó su revisión ante la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora, la cual aun se encuentra en trámite en dicho Organismo.

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 las redes de electrificación y alumbrado público mismos que fueron recibidos para su revisión por parte de la Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Noroeste Zona Guaymas, y autorizados mediante oficio S/N con fecha 08 de Febrero de 2007, 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 9, 20 y 21.

II.10.- 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 Desarrollo que nos ocupa, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, hoy Comisión Estatal del Agua, en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, mediante oficio S/N de fecha 30 de Mayo 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 10, 17 y 18.

II.11.- Que según el H. Departamento de Bomberos de Guaymas, Sonora, constancia de que el

34	1	126,382	IRREGULAR	126,382
35	1	128,413	IRREGULAR	128,413
36	1	128,464	IRREGULAR	128,464
37	1	128,516	IRREGULAR	128,516
38	1	128,567	IRREGULAR	128,567
39	1	126,618	IRREGULAR	126,618
40	1	126,670	IRREGULAR	126,670
41	1	126,721	IRREGULAR	126,721
42	1	126,772	IRREGULAR	126,772
43	1	126,824	IRREGULAR	126,824
44	1	125,534	IRREGULAR	125,534
3	1	149,185	IRREGULAR	149,185
7	4	3	7.80 18.00	421,200
5	1	140,185	IRREGULAR	140,185
6	11	6	7.33 19.50	858,000
12	1	133,908	IRREGULAR	133,908
13	15	3	7.80 18.00	421,200
16	1	133,908	IRREGULAR	133,908
17	22	6	7.33 19.50	858,000
4	1	1	1700.334	1,700.334
TOTALES	80			10,578.494 1,700.334 1,249.750 542.830 14,071.408

TABLA DE RESUMEN

NUMERO DE MANZANAS	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE HABITAC. m ²	ÁREA COMERCIAL m ²	ÁREA EQUIP. m ²	ÁREA VERDE m ²	ÁREA VIAL m ²	ÁREA TOTAL m ²
4	80	10,578.49	1700.33	1249.75	542.83	5,930.402	20,001.810

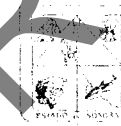
CUADRO DE USOS DEL SUELO

CONCEPTO	ÁREA (m ²)	% ÁREA VENDIBLE	% ÁREA TOTAL
ÁREA TOTAL	20,001.810		100.00%
ÁREA VENDIBLE	12,278.828	100.00%	
HABITACIONAL	10,578.494	97.93%	52.89%
COMERCIAL	1,700.334	2.08%	8.50%
ÁREA DE DONACION	1,792.580		14.60%
EQUIPAMIENTO URB.	1,249.750		10.18%
ÁREA VERDE	542.830		4.42%
ÁREA VIAL	5,930.402		29.65%

4.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a respetar los datos mencionados en la cláusula anterior, los que sólo podrán ser modificados previa autorización de "EL H. AYUNTAMIENTO", otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

TABLAS DE LOTIFICACION

NUM. MANZ.	DEL AL LOTE	NUM. LOTES	ÁREA LOTE (m ²)	DIMENSIONES		HABIT.	ÁREA (m ²)			ÁREA TOTAL MANZANA (m ²)
				ANCHO	LARGO		COMERC.	EQUIP.	VERDE	
1	1	1	141.771	IRREGULAR		141.771				
	2	1	142.403	IRREGULAR		142.403				
	3	1	142.939	IRREGULAR		142.939				
	4	1	143.475	IRREGULAR		143.475				
	5	1	144.011	IRREGULAR		144.011				
	6	1	144.548	IRREGULAR		144.548				
	7	1	145.084	IRREGULAR		145.084				
	8	1	145.620	IRREGULAR		145.620				
	9	1	146.157	IRREGULAR		146.157				
	10	1	146.693	IRREGULAR		146.693				
	11	1	147.229	IRREGULAR		147.229				
	12	1	147.766	IRREGULAR		147.766				
	13	1	148.303	IRREGULAR		148.303				1,986,259
2	1	1	137.982	IRREGULAR		137.982				
	2	1	138.386	IRREGULAR		138.386				
	3	1	139.426	IRREGULAR		139.426				
	4	1	139.478	IRREGULAR		139.478				
	5	1	139.529	IRREGULAR		139.529				
	6	1	139.581	IRREGULAR		139.581				
	7	1	139.632	IRREGULAR		139.632				
	8	1	139.684	IRREGULAR		139.684				
	9	1	139.736	IRREGULAR		139.736				
	10	1	139.787	IRREGULAR		139.787				
	11	1	139.839	IRREGULAR		139.839				
	12	1	139.891	IRREGULAR		139.891				
	13	1	139.942	IRREGULAR		139.942				
	14	1	139.994	IRREGULAR		139.994				
	15	1	140.045	IRREGULAR		140.045				
	16	1	140.097	IRREGULAR		140.097				
	17	1	140.149	IRREGULAR		140.149				
	18	1	140.200	IRREGULAR		140.200				
	19	1	140.252	IRREGULAR		140.252				
	20	1	140.304	IRREGULAR		140.304				
	21	1	140.355	IRREGULAR		140.355				
	22	1	542.830	IRREGULAR		542.830				542,830
	23	1	125.750	IRREGULAR		125.750				1,249,750
	24	1	125.848	IRREGULAR		125.848				
	25	1	125.899	IRREGULAR		125.899				
	26	1	125.951	IRREGULAR		125.951				
	27	1	126.002	IRREGULAR		126.002				
	28	1	126.053	IRREGULAR		126.053				
	29	1	126.105	IRREGULAR		126.105				
	30	1	126.156	IRREGULAR		126.156				
	31	1	126.207	IRREGULAR		126.207				
	32	1	126.259	IRREGULAR		126.259				
	33	1	126.310	IRREGULAR		126.310				



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Desarrollo cumple con las normas técnicas para la prevención de incendios de conformidad con la Ley 161 de Protección Civil para el Estado de Sonora; dicha solicitud se correspondió con oficio 351-06 de fecha 08 de Noviembre de 2006, y mediante el cual aprueba el plano de la red donde se indican los hidrantes contra incendio, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 11 y 19.

II.12.- Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el Bulevar Manlio Fabio Beltrones Rivera s/n. Country Club, San Carlos Nuevo Guaymas, C.P. 85506, en Guaymas, 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, Séptimo Transitorio 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, no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente Convenio obligándose conforme al contenido de las siguientes:

C L A U S U L A S

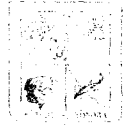
PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollo Turístico bajo el régimen de condominio con la urbanización de 41 lotes condominales sobre el predio al que se refiere la Declaración II.3., misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.- El Desarrollo que se autoriza mediante el presente Convenio será del tipo turístico bajo el Régimen de Condominio, denominándose "DE ANZA" y el uso del suelo y 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 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).- Copias certificadas de las escrituras públicas números 1,129, volumen (V) Quinto, de fecha 25 de junio de 1975, otorgada ante la fe del Lic. Jesús Zazueta Sánchez, de la ciudad de Los Mochis, municipio de Ahome, Sinaloa y 4,176, volumen LVII, otorgada ante la fe del Lic. Alfredo Ortega Jiménez de la ciudad y puerto de Guaymas, Sonora, del 03 de Febrero de 1984, que contienen la Constitución de la Sociedad "Fomento Urbano de San Carlos, S.A." y su posterior modificación a C.V., bajo anexo 2.

C).- Copia certificada de la Escritura Pública No. 9666, Libro 170, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Estrella Acedo, mediante la cual se otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio al C. Lic. Miguel Ángel Estrada Camino, como Apoderado Legal, bajo anexo 3.



Estados Unidos Mexicanos

Secretaría de Gobernación - Dirección General del Registro Público

D).- Copia certificada de la escritura número 13,526, Volumen CLXXIX, con fecha 06 de Septiembre de 2006, pasada ante la fe del Notario Público Número 37, Lic. Alfredo Ortega Jiménez, mediante la cual se acredita la propiedad del terreno a desarrollar, bajo anexo 4.

E).- Original del Certificado de Libertad de Gravamen número ICR-605954 de fecha 09 de Octubre 2006, bajo anexo 5.

F).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, bajo anexo 6.

G).- Oficio de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado emitido por la Comisión Estatal del Agua, en San Carlos, Nuevo Guaymas, Sonora, bajo anexo 7.

H).- Oficio de factibilidad de suministro de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Noroeste, Zona Guaymas, bajo anexo 8.

I).- Oficio de Aprobación de la Comisión Federal de Electricidad División Noroeste, Zona Guaymas, de los proyectos de electrificación y alumbrado exterior bajo anexo 9.

J).- Oficio de aprobación de los proyectos de agua potable y drenaje sanitario por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, hoy Comisión Estatal del Agua en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, bajo anexo 10.

K).- Dictamen de Aprobación del sistema contra incendios por parte del H. Departamento de Bomberos de Guaymas, Sonora, bajo anexo 11.

L).- Plano de Localización del Desarrollo, bajo anexo 12.

M).- Plano topográfico con curvas de nivel, bajo anexo 13.

N).- Planos de la poligonal con cuadros de construcción, bajo anexo 14.

O).- Plano manzanero, bajo anexo 15.

P).- Plano de lotificación, bajo anexo 16.

Q).- Planos aprobados por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, de la red de agua potable y de la red de alcantarillado del proyecto, bajo anexos 17 y 18.

R).- Plano aprobado para la prevención de incendios autorizado por el H. Departamento de Bomberos Voluntarios de Guaymas, Sonora, bajo anexo 19.

S).- Planos de las obras de electrificación autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Noroeste Zona Guaymas, bajo anexo 20.

T).- Plano de alumbrado público, bajo anexo 21.

U).- Plano de resacas, bajo anexo 22.

V).- Plano de señalización y vialidades, bajo anexo 23.

W).- Presupuesto de las obras de urbanización por \$ 9,235,269.77 bajo anexo 24.

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

DÉCIMA TERCERA.- Ambas partes declaran que habiendo facultades para efectuar el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración quinta; y no habiendo ningún impedimento legal para ello, se pidieron de acuerdo para celebrar el presente convenio, acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLÁUSULAS

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

2.- El Fraccionamiento que se autoriza será residencial para Vivienda de Tipo Medio e Interés Social al cual se le denominará FRACCIONAMIENTO "PUERTA DE HIERRO II", El uso de sus lotes será única y exclusivamente para el objeto que se describe, excepto los lotes 1 de la Manzana 4 que será utilizado como área comercial, lote 22 de la Manzana 2 que será utilizado como área verde y el lote 23 de la Manzana 2 que será utilizado como área de equipamiento urbano, aprobado por "EL H. AYUNTAMIENTO"; Se anexan también al presente convenio para que formen parte del mismo los siguientes documentos.

- I) Copia de la Escritura Pública debidamente certificada que ampara la propiedad del predio referido.
- II) Copia certificada del Acta Constitutiva de la Empresa responsable y del Poder del Representante Legal
- III) Certificado de Libertad de Gravamen del Inmueble.
- IV) Licencia de Uso de Suelo.
- V) Plano de localización del predio dentro de la ciudad, Plano de construcción del Polígono, Plano de las Curvas de Nivel, Plano Manzanero, Plano de la Lotificación, Plano del Proyecto de Vialidad, Plano y Memoria de Cálculo del Proyecto de Agua Potable incluyendo ubicación de la red de hidrantes, Planos y Memoria de Cálculo del proyecto de Alcantarillado Sanitario, Plano y Memoria del Proyecto de Rasantes de Pavimento, Plano y Memoria de Cálculo de Alcantarillado Pluvial, Planos y Memoria de Cálculo del Proyecto de Electrificación y Alumbrado Público.
- VI) Avalúo comercial del terreno.
- VII) Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos.
- VIII) Presupuesto pormenorizado de las obras de urbanización, siguiendo las especificaciones contenidas en las memorias de cálculo y los planos respectivos.

El contenido gráfico literal de los anexos descritos con anterioridad se tienen 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 QUINTA en manzanas, lotes y calles; en el 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, número total de lotes y cuadro general de uso del suelo.

SEXTA.- Declara "LA FRACCIONADORA" que las 02-00-01 81 Has. de terreno mencionadas en la declaración quinta, se encuentran actualmente libres de todo gravamen, según se acredita con certificado de libertad de gravamen ICR-010741, expedidos por la autoridad registral competente según folio 279634, de fecha 13 de Octubre de 2006.

SÉPTIMA.- Declara "LA FRACCIONADORA" que se dirigió por escrito a "EL H. AYUNTAMIENTO" solicitando factibilidad de uso de suelo para un terreno localizado al noreste de esta ciudad, a dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número DDU/759/04 con fecha 13 de Julio de 2005, concediéndose factibilidad de uso de suelo habitacional de interés social para el predio motivo de este contrato.

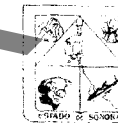
OCTAVA.- Declara "LA FRACCIONADORA" que en acatamiento a lo dispuesto por el Art. 126 de "LA LEY", solicitó ante la Dirección de Desarrollo Urbano, la aprobación del anteproyecto de lotificación del fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el oficio No. DDU/1152/05 del cual se anexa copia, que con fecha 17 de Octubre de 2005 expidió la propia Dirección aprobando en él la distribución urbana para manzanas y lotes que comprenden el citado fraccionamiento.

NOVENA.- 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 de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, condicionada a la realización de las obras de cabeza que se menciona en el oficio OOM-DT-150/05 de fecha 01 de Agosto de 2005, firmado por el Director Técnico de dicho organismo a la fecha de autorización, el Ing. Martín Adrián Enríquez Reyna. Sigue declarando "LA FRACCIONADORA" que solicitó Factibilidad de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario ante "OOMAPASC", a la cual se dio aprobación mediante Oficio No. OOM-DT-020/06 que con fecha 30 de Enero de 2006, fue firmado por el Director Técnico de dicho organismo a la fecha de autorización, el Ing. Martín Adrián Enríquez Reyna; de la misma forma solicito y le fueron aprobados por "OOMAPASC" los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para este Fraccionamiento el día 17 de Octubre de 2006, como se demuestra con el Oficio No. OOM-DT-023/06 firmado por la Ing. Iyla Meza Chavez, actual Director Técnico del ya mencionado organismo. Todos estos documentos se anexan al presente convenio.

DÉCIMA.- Sigue declarando "LA FRACCIONADORA", que tiene la Factibilidad de Electrificación del predio descrito en la declaración QUINTA por parte de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, según consta en el oficio No. F-020/2005 de fecha 11 de Agosto de 2005 que fue firmado por el Ing. Ricardo Rochín McPerson, Jefe del Dpto. de Planeación. Sigue declarando "LA FRACCIONADORA", que elaboró un proyecto en el cual se especifica a detalle las obras de Electrificación de Alta y Baja tensión, mediante la presentación de los planos, que fueron aprobados por la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD como se indica en el Oficio PLA-122/2005, de fecha 23 de Diciembre de 2005, firmado por el Ing. Ricardo Rochín McPerson, Jefe del Dpto. de Planeación de la antes citada dependencia. Dichos documentos, se anexan al presente convenio.

DÉCIMA PRIMERA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que habiendo obtenido la aprobación del proyecto ejecutivo, solicitó a "LA SECRETARÍA", a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la expedición de la LICENCIA DE USO DE SUELO, misma que le fue otorgada mediante el oficio No. DDU/1409/05, con fecha 15 de Diciembre de 2005, la cual se anexa al presente convenio.

DÉCIMA SEGUNDA.- Continúa declarando "LA FRACCIONADORA", que solicitó la excepción de evaluación de manifestación de impacto ambiental, ante la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora, misma que fue atendida mediante oficio Número DG-0888-05, Expediente ECOL-CAF-PH2/0611-06 el día 28 de Noviembre de 2006, el cual fue firmado por el Lic. Carlos F. Peralta Gaxiola, titular de la mencionada Comisión.



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

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 graficamente en el anexo número 16 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 ÁREAS DEL DESARROLLO TURISTICO CONDOMINAL "DE ANZA"				
MANZANA	DEL LOTE AL LOTE	NUMERO DE LOTES	AREA (m ²) VENDIBLE	AREA COMUN
1	1-2, 23-26	6	3,933.74	
2	27 AL 36	10	10,297.37	
3	3 AL 5	3	2,407.88	
4	6 al 8, 21 al 22	5	3,636.49	
5	37-41	5	5,098.99	
6	9-20	12	10,295.27	
				8,683.41
Sumas		41	35,669.74	8,683.41

CUADRO GENERAL DE USOS DEL SUELO			
USO	Área (m ²)	Área (m ²)	% resp Total
AREA VENDIBLE		35,669.74	80.42
Habitacional	35,669.74		
AREA COMUN		8,683.41	19.58
de Servicios y Áreas Verdes	4,574.77		
Vialidades	4,108.64		
TOTAL CONFORME A ESCRITURAS :		44,353.15	100.00

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano que se anexa bajo el número 16 mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "LA SECRETARÍA", 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.



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

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, guarniciones y banquetas, nomenclatura y señalamientos de tránsito, de acuerdo a las especificaciones proporcionadas por cada una de las autoridades competentes, así como a instalar depósitos de basura en lugares estratégicamente localizados para uso del propio Desarrollo.

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

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

SEPTIMA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a concluir el trámite iniciado ante la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora, respecto del resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental del Desarrollo que se autoriza mediante el presente instrumento, así como a presentar a "LA SECRETARÍA" la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva, previo a la solicitud de autorización de venta de los lotes condominales que presente en su momento a dicha Dependencia Estatal.

OCTAVA.- Ambas partes convienen en que para que "EL DESARROLLADOR" pueda proceder al traslado de dominio de los lotes condominales del Desarrollo Turístico a que se refiere este Convenio, deberá recabar previamente la autorización de "LA SECRETARÍA" quien solo podrá otorgarla si se cumplen los siguientes requisitos:

I).- Presentar la autorización otorgada en materia de impacto ambiental por parte de la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable para el Estado de Sonora, para la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo que se autoriza a través del presente convenio.

II).- 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 Guaymas, Sonora.

III).- Exhibir comprobante de pago de la tabla de liquidación descrita en la Cláusula Décima Quinta.

IV).- "EL DESARROLLADOR" deberá haber concluido totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta debiendo para ello presentar las actas de determinación 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, nomenclatura y señalamientos de tránsito, así como acta de funcionamiento emitida por el R. Cuerpo

CONVENIO AUTORIZACIÓN NO. 111206-06 del FRACCIONAMIENTO "PUERTA DE HIERRO B" ubicado en Ciudad Obregón, Sonora, Municipio de Cajeme, que celebran por una parte, El Presidente Municipal C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA BALAZAR, El Secretario del H. Ayuntamiento C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG, El Síndico Municipal C. LIC. JAMIE IVICH CAMPOY y El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología C. ING. MARCELO AGUILAR GONZÁLEZ, y por otra parte el Sr. C. SR. Y L.A. HUMBERTO CASTELLANOS AVALOS, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA FRACCIONADORA". Ambas partes se surten el 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 Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología se le denominará "LA SECRETARÍA", al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Cajeme se le denominará "COMAPASC"

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 que en lo sucesivo se le denominará "LA LEY".

TERCERA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que es una empresa legalmente constituida bajo las leyes mexicanas y lo demuestra con la presentación de la Escritura Pública Número 5,187, Volumen 169 pasada ante la fe del Notario Público No. 25, LIC. JESUS LUIS CASTRO FLORES, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Obregón, Sonora, con fecha 26 de Diciembre de 1986, y que se encuentra debidamente inscrita bajo el No. 8,373 de la Sección Comercio, Volumen 66, Libro uno, el día 14 de Marzo de 1997 en el Registro Público de la propiedad y del Comercio de Cd. Obregón, Sonora.

CUARTA.- Declara el SR. C.P. Y L.A. HUMBERTO CASTELLANOS AVALOS, Ser Representante Legal de la negociación mercantil denominada "CONSULTORES Y ARCHIVOS FISCALES" S. DE R.L., quien lo acredita con el poder asentado en la cláusula transitoria número 3 de el Acta Constitutiva descrita en la declaración anterior.

QUINTA.- Manifiesta "LA FRACCIONADORA" a través de su representante legal ser propietarios de 02-00-01-81 Has., según escrituras:

- Número 17,518, Volumen 372 de fecha 31 de Mayo del 2000, donde se otorga el CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO por un predio localizado en la Fracción "L" de la Parcela 19 Z-2 P1/7, del Ejido Cajeme, Municipio de Cajeme, escritura inscrita en el registro público de la propiedad, Sección registro inmobiliario, número de inscripción 126434 del volumen: 1740, el 6 de Julio del 2000.
- Número 18,812, Volumen 388 del día 29 de Diciembre del 2001, donde se otorga la CANCELACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO del predio anteriormente descrito en la escritura 17,518, dicha escritura fue pasada ante el registro público de la propiedad el 15 de Enero del 2002, quedando inscrita bajo el número 126,454, libro uno, Sección Registro Inmobiliario.

Todas las anteriores escrituras, han sido pasadas ante la fe del Notario Público No. 31, Lic. Horacio...

Así mismo manifiesta que al predio anteriormente descrito le corresponden las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE:	100.763 mts. con Fracción Sureste de la Parcela 13 Z-2 P1/7, Ejido Cajeme
AL SUR:	100.704 mts. con Fracción "A" de la misma Parcela 19 Z-2 P1/7, Ejido Cajeme.
AL ESTE:	198.494 mts. Con Fracción "F" de la misma Parcela 19 Z-2 P1/7, Ejido Cajeme.
AL OESTE:	198.529 mts. Con Fracción "R" de la misma Parcela 19 Z-2 P1/7, Ejido Cajeme.



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

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 14 días del Mes de Febrero de 2007.

POR "LA SECRETARIA"
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO.



Gobierno del Estado de Sonora
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO

C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ

SUBSECRETARIO DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

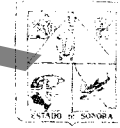
C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL

DIRECTOR JURIDICO

C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA
JARAMILLO

POR "EL DESARROLLADOR"
"FOMENTO URBANO DE SAN CARLOS, S. A DE C.V."
APODERADO LEGAL

C. LIC. MIGUEL ANGEL ESTRADA CAMINO



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

de Bomberos de la Ciudad de Guaymas, Sonora, con relación a la red contra incendios, o bien, si "EL DESARROLLADOR" acredita previamente haber depositado ante la Secretaría de Hacienda, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por "LA SECRETARÍA", 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 que se autoriza, 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 del Estado de Sonora

NOVENA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a solicitar en su momento ante "LA SECRETARÍA", 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 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 "LA SECRETARÍA". 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.

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 Guaymas, 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.

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 SECRETARÍA".

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

A).- Acta de terminación y/o funcionamiento expedida por la Comisión Estatal del Agua en San Carlos, Nuevo Guaymas, Sonora, en lo que se refiere a la introducción del servicio de agua potable y alcantarillado del Desarrollo motivo del presente instrumento.

B).- Acta de terminación y/o funcionamiento del H. Departamento de Bomberos de Guaymas, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.

C).- Acta de entrega-recepción y/o funcionamiento expedida por la Comisión Federal de Electricidad con relación a las obras y equipos de electrificación del Desarrollo.

D).- Acta de terminación y/o funcionamiento expedida por el H. Ayuntamiento de Guaymas Sonora, referente al funcionamiento de alumbrado exterior.



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

DECIMA TERCERA. - Ambas partes convienen que cuando "EL DESARROLLADOR" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las Clausulas Décima Primera y Décima Segunda 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 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 \$ 37,411.61 MN 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 \$ 3,741.16 MN, equivalente al 10% de los servicios prestados, por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 249, por aportación a la UNISON y \$ 5,611.74 MN, 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	0025	\$6,235,269.77	\$ 15,588.17
326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	.0035	\$6,235,269.77	\$ 21,823.44
SUBTOTAL				\$ 37,411.61
	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS HECHOS POR S.I.D.U.R.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 37,411.61	3,741.16
289	PARA CECOP.	15%	\$ 37,411.61	5,611.74
SUBTOTAL				\$ 9,352.90
TOTAL				\$46,764.51
(SON: CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 51/100 M. N.)				



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 46,764.51 (SON: CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 51/100 MN.) 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 ésta Clausula, así como lo establecido en el inciso l) de la Cláusula Octava del presente Convenio.

"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 a la Comisión Estatal del Agua en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, antes de iniciar 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 del Desarrollo Turístico que se autoriza, una Cláusula en la que el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie de la unidad adquirida y a utilizarlo para las actividades que se mencionan en la Cláusula Segunda de este Convenio, misma que se tiene por reproducida en ésta, como si se hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales correspondientes.

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

VIGESIMA. - 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.