

TARIFAS EN VIGOR

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

CONCEPTO	TARIFA
1. Por palabra, en cada publicación en menos de una página	\$ 2.00
2. Por página completa	\$ 1,387.00
3. Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	\$ 2,023.00
4. Por suscripción anual, dentro del país	\$ 3,915.00
5. Por copia:	
a).-Por cada hoja	\$ 2.00
b).-Por certificación	\$ 26.00
6. Costo Unitario por ejemplar	\$ 11.00
7. Por número atrasado	\$ 48.00
8. Por página completa de autorización de fraccionamiento	\$ 338.00

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

REQUISITOS:

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

BOLETÍN OFICIAL

Director General: Jesús Armando Zamora Aguirre

Garmendia No. 157 Sur, Tels. (662) 2-17-45-96 y Fax (662) 2-17-05-56

BI-SEMANARIO



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 CABORCA

Convenios de Autorización para ejecución de obras de urbanización del Desarrollo Turístico Condominios Estrella las Dunas, Las Dunas de Santo Tomas Sección II

TOMO CLXXIX
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 18 SECC. II
JUEVES 1 DE MARZO DEL AÑO 2007

CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-001-07 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "CONDOMINIOS ESTRELLA LAS DUNAS", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE CABORCA, 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 "GRUPO PROPIETARIO SANTO TOMAS, S.A. DE C.V." A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL PROPIETARIO" Y "GRUPO DESARROLLOS SANTO TOMAS, S. A. DE C. V.", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; AMBAS EMPRESAS REPRESENTADAS EN ESTE ACTO POR SU ADMINISTRADOR UNICO C. THOMAS LYNN CREWSE REPRESENTADAS EN ESTE ACTO POR SU ADMINISTRADOR UNICO C. THOMAS LYNN CREWSE CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- De "LA SECRETARIA" 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 Urbana y Ecología, 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 H Hermosillo, Sonora.

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

II.1.- Que es una empresa denominada "GRUPO PROPIETARIO SANTO TOMAS, S. A. DE C. V." con el carácter de Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, situación que acredita con copia certificada de la escritura pública número 2,953 Volumen 56, de fecha

L E I D O que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, las partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Hermosillo, Sonora a los 12 días del mes de Febrero de 2007.

POR "LA SECRETARIA"

SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Gobierno del Estado de Sonora
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO

C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ

SUBSECRETARIO DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

DIRECTOR JURÍDICO

C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL

C. LIC. MYRIAM SUSANA
ORTEGA JARAMILLOPOR "EL PROPIETARIO" Y "EL DESARROLLADOR"
ADMINISTRADOR UNICO DE LAS EMPRESAS
"GRUPO PROPIETARIO SANTO TOMAS, S.A. DE C.V."
"GRUPO DESARROLLOS SANTO TOMAS, S.A. DE C.V."

C. THOMAS LYNN CREWSE.

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" y/o "EL PROPIETARIO" se obliga a dar aviso por escrito tanto a "LA SECRETARIA" como al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la ciudad de H. Caborca, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el Desarrollo que nos ocupa.

DECIMA OCTAVA.- "EL DESARROLLADOR" y/o "EL PROPIETARIO" 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.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" y/o "EL PROPIETARIO" 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 SECRETARÍA" el rescindir administrativamente el presente Convenio, en el supuesto de que "EL DESARROLLADOR" y/o "EL PROPIETARIO" 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.

19 de Septiembre de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, Notario Público No. 14 con ejercicio y residencia en la H. Caborca, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esa ciudad, en el Libro Uno, bajo el número 334, Volumen 6, Sección Registro Comercio de fecha 2 de Octubre de 1996; 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 su representante en su carácter de Administrador Único, cuenta con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública descrita en la Declaración anterior; documento mismo que quedó agregado al presente instrumento bajo anexo 2.

II.3.- Que es legítimo propietario de una superficie de 3'009,749.24 metros cuadrados ubicada en el Municipio de Caborca, Sonora, la cual acredita mediante copia certificada de la Escritura Pública número 8,011, Volumen 159 de fecha 08 de noviembre del 2006, pasada ante la fe del Notario Público No. 14, Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, con ejercicio y residencia en la H. Caborca, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de ese distrito judicial, bajo los números 44135 y 44136, volúmenes 905 y 906 respectivamente, ambas de la Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, con fecha 7 de diciembre del 2006; 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.4.- Que sobre el terreno descrito en la declaración anterior, se realizarán las obras de urbanización para el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio denominado "Condominios Estrella las Dunas" con una superficie 18,836.60 metros cuadrados, para lo cual designó a "EL DESARROLLADOR" para que llevara a cabo la ejecución de las obras de urbanización de dicho Desarrollo Turístico mismo que se autoriza en el presente instrumento, lo que acredita con la copia certificada de la escritura publica numero 8,202, volumen 164 de fecha 24 de Enero de 2007, pasada ante la fe de Notario Publico numero 14, Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, con ejercicio y residencia en la ciudad de H. Caborca, Sonora, que contiene la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria, celebrada el día 10 de Enero del año 2007, en la cual se aprobó dicha designación, misma que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar bajo anexo 4.

II.5.- Que el terreno donde pretende asentarse el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio "CONDOMINIOS ESTRELLA LAS DUNAS", ubicado en el Municipio de Caborca, Sonora, se encuentra libre de gravamen, según se hace constar en el Certificado ICR-590124 de fecha 14 de diciembre de 2006, expedido por el Registrador de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de la H. Caborca, 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.

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

III.1.- Que tiene los conocimientos técnicos, recursos financieros y la experiencia que se requiere para ejecutar las obras de urbanización del Desarrollo Turístico que se autoriza en el presente instrumento, además de tener la capacidad legal para hacerlas en virtud de que es una Sociedad Mercantil

constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, denominada "GRUPO DESARROLLOS SANTO TOMAS, S. A. DE C. V." constitución que acredita con copia certificada de la escritura pública número 2,954 Volumen 56, de fecha 19 de Septiembre de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, Notario Público No. 14 con ejercicio y residencia en la Ciudad de la H. Caborca, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esa ciudad, en el Libro Uno, bajo el número 335, Volumen 16, Sección Registro Comercio de fecha 2 de Octubre de 1996; documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 6.

III.2.- Que su representante en su carácter de Administrador Único, cuenta con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública descrita en la Declaración anterior; documento que queda agregado en el presente instrumento bajo anexo 6.

III.3.- 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 Caborca, Sonora, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para el citado Desarrollo bajo el Régimen de Condominio y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio S/N de fecha 20 de Marzo de 2006, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Caborca, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 7.

III.4.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, mediante oficio BOO.00.R03.04.2.-04196/05843 de fecha 13 de Octubre de 2006, emitido por la Comisión Nacional del Agua, Gerencia Regional Noroeste, se garantiza el suministro de Agua potable mediante la transmisión total definitiva de derechos, cambio de uso y relocalización de volumen de aprovechamiento de aguas subterráneas (Pozo), amparado con título de concesión No.1SON104629/08AMGR97 del predio " Rancho Verde" localidad de La Ciénega, Municipio de Pitiquito, al pozo con título número 1SON106283/08HMGR98 ubicado en el Predio "Santo Tomas" localidad de Santo Tomas, Municipio de Caborca, Sonora, para el Desarrollo motivo del presente instrumento, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos a que haya lugar, bajo anexo 8.

III.5.- 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 Caborca, 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. P0433/2005 de fecha 6 de Diciembre de 2005, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 9.

III.6.- Que para el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio "CONDOMINIOS ESTRELLA LAS DUNAS" se elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental y se solicitó su revisión ante la Secretaría de Medio Ambiente Recursos Naturales, Delegación Federal en Sonora. A dicha petición se obtuvo una respuesta favorable expresada mediante oficio DS-SG-UGA-IA-0194-06 de fecha 17 de

de documentación, elaboración de Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Turístico que se autoriza, más la cantidad de \$ 6,885.04 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 \$ 10,327.56 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	IMPORTE
326/II-1	TRABAJOS DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE DESARROLLOS.	0.0025	\$ 11,475,072.58	\$ 28,687.68
326/II-2	DERECHOS DE SUPERVISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	0.0035	\$ 11,475,072.58	\$ 40,162.75
SUBTOTAL				\$ 68,850.43
ARTICULO	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS HECHOS POR SIDUR.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 68,850.43	\$ 6,885.04
289	PARA CECOP.	15%	\$ 68,850.43	\$ 10,327.56
SUBTOTAL				\$ 17,212.60
TOTAL				\$ 86,063.03

(SON: OCHENTA Y SEIS MIL SESENTA Y TRES PESOS 03/100 M. N.)

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 86,063.03 (Son: Ochenta y Seis Mil Sesenta Y Tres Pesos 03/100 M. N.) deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Estado.

"LA SECRETARIA" no podrá otorgar a "EL PROPIETARIO" la autorización de venta de lotes, si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo primero de ésta Cláusula.

"EL PROPIETARIO" 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 las Legislaciones Fiscales para el Estado de Sonora.

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

A).- Certificado o Acta de Recepción expedida por el organismo operador municipal de agua potable, alcantarillado y saneamiento de la ciudad de H. Caborca, 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 recepción del H. Departamento de Bomberos de la Ciudad de H. Caborca, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.

C).- Certificado o acta de recepción expedida por la Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Noroeste, Zona Caborca, con relación a las obras de electrificación del Desarrollo.

D).- Certificado o acta de recepción expedida por el H. Ayuntamiento de la ciudad de H. Caborca, Sonora, referente al funcionamiento de estacionamientos y alumbrado exterior.

DECIMA TERCERA.- Ambas partes convienen que cuando "EL DESARROLLADOR" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las Cláusulas 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 técnica exhaustiva de las obras, debiéndose citar previamente a "EL DESARROLLADOR" a fin de que éste pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

DECIMA 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 período 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 vigente, "EL DESARROLLADOR" y/o "EL PROPIETARIO" 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 \$ 68,850.43 M.N por concepto de revisión

Marzo de 2006, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 10.

III.7.- 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 objeto del presente Convenio 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 de Distribución Noroeste Zona Caborca, y autorizado mediante oficio número DB150-64-071-B/2006 con fecha 31 de Marzo de 2006 y que en lo correspondiente a su aspecto de planos ilustrativos se agregan al presente instrumento para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales que haya a lugar, bajo anexos 11 y 21.

III.8.- Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los planos que contienen 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 de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Caborca, Sonora, mediante oficios DG006/2006 y DG050/2006 de fechas 17 de Enero de 2006 y 4 de Abril de 2006 respectivamente, así como planos aprobados y sellados por dicho organismo; documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 12, 18 y 19.

III.9.- Que se solicitó al H. Departamento de Bomberos Voluntarios de la H. Caborca, Sonora, la constancia de que el Desarrollo motivo del presente instrumento cumple con las normas técnicas para la prevención de incendios de conformidad con la Ley 161 de Protección Civil para el Estado de Sonora; a dicha solicitud se correspondió con oficio S/N de fecha 7 de Diciembre de 2005, así como plano sellado de la red de agua potable donde se indican los hidrantes contra incendio, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 13 y 20.

III.10.-Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado en Callejón Dr. Arturo Franco No. 24 entre Progreso y San Alberto en la H. Caborca, Sonora.

IV.- De las partes:

IV.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 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:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "EL PROPIETARIO" y a "EL DESARROLLADOR" para que lleven a cabo la ejecución de las obras de urbanización del Desarrollo Turístico Bajo el Régimen de Condominio denominado "Condominios Estrella las Dunas", con la construcción de 25 unidades condominales vendibles, distribuidas en tres edificios de

tres niveles cada uno, así como 57 cajones de estacionamiento, infraestructura recreativa y de servicios, sobre una superficie de 18,836.60 metros cuadrados del predio a que se refiere la Declaración II.4, 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 "**CONDOMINIOS ESTRELLA LAS DUNAS**" y el uso de las unidades que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el presente instrumento, aprobando "LA SECRETARIA" los planos y especificaciones presentados por "EL DESARROLLADOR", documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte integral del mismo, de la siguiente manera:

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 certificada de la escritura pública número 2,953 Volumen 56, de fecha 19 de Septiembre de 1996, del Notario Publico numero 14, Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, con ejercicio y residencia en la H. Caborca, Sonora, que contiene la constitución de la Sociedad denominada "Grupo Propietario Santo Tomas, S. A. de C. V.", así como las facultades de su representante como Administrador Único, bajo anexo 2.

C).- Copia certificada de la Escritura Publica número 8,011, Volumen 159 de fecha 08 de noviembre del 2006, del Notario Público No. 14, Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, con ejercicio y residencia en la H. Caborca, Sonora, mediante la cual se acredita la propiedad del terreno a desarrollar, bajo anexo 3.

D).- Copia Certificada de la escritura pública número 8,202, volumen 164, de fecha 24 de Enero de 2007, pasada ante la fe del Notario Publico numero 14, Lic. Idalia Beltrán Torres de Castelo, con ejercicio y residencia en la ciudad de H. Caborca, Sonora, que contiene la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria, en la cual se aprobó la designación de "EL DESARROLLADOR", bajo anexo 4.

E).-Certificado de libertad de gravamen número ICR-590124 de fecha 14 de Diciembre de 2006, expedido por el Registrador de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales, del H. Caborca, Sonora, bajo anexo 5.

F).- Copia certificada de la escritura pública número 2,954, Volumen 56, de fecha 19 de Septiembre de 1996, otorgada ante la fe de la Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, Notario Público No. 14 con ejercicio y residencia en la Ciudad de la H. Caborca, Sonora, que contiene la Constitución de la Sociedad denominada "Grupo Desarrollos Santo Tomas, S.A. de C.V.", así como las facultades de su representante como Administrador Único, bajo anexo 6.

G).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Caborca, Sonora, bajo anexo 7.

H).- Oficio numero BOO.00.R03.04.2-04196/05843 de fecha 13 de Octubre de 2006, emitido por la Comisión Nacional del Agua Gerencia Regional Noroeste, y Titulo del Pozo número

funcionamiento emitida por el H. Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de H. Caborca, Sonora. en relación a la red contra incendios; o bien, si "EL DESARROLLADOR" y/o "EL PROPIETARIO" acredita previamente haber depositado ante la Secretaria de Hacienda, del Gobierno del Estado de Sonora, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por "LA 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 Secretaria de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora.

Lo anterior en el entendido de que "EL DESARROLLADOR" y/o "EL PROPIETARIO" deberá garantizar la terminación de la obras de urbanización y al momento de la firma de la Escritura Publica que contenga el contrato de compraventa respectivo, deberá comparecer "EL PROPIETARIO".

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 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 Caborca, Sonora, 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".

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.- "De acuerdo a lo establecido en el artículo 186 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora "EL PROPIETARIO" manifiesta haber dado cumplimiento anticipadamente a la obligación impuesta por dicho numeral, en el Convenio Autorización 10-T-014-97 de fecha 29 de Agosto de 1997 relativo al Desarrollo Turístico denominado "Las Dunas de Santo Tomás" mediante el cual se donó a favor del Gobierno del Estado una superficie de 60,262.86 metros cuadrados, localizada dentro del polígono general colindando al Sur del camino de acceso a dicho desarrollo, de la cual la superficie de 11,962.72 metros cuadrados corresponde al 10 % del área total vendible del Desarrollo que se autoriza en el presente instrumento.

OCTAVA.- Ambas partes convienen en que para que "EL PROPIETARIO" y/o "EL DESARROLLADOR", pueda proceder al traslado de dominio de los lotes vendibles 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 el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora donde aparezca publicado el Convenio Autorización del Desarrollo Turístico que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de H. Caborca, Sonora.

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 entrega-recepción emitida por los organismos operadores correspondientes en cuanto a las tomas de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado exterior, del Desarrollo, así como acta de

1SON106283/08HMGR98 ubicado en el Predio "Santo Tomas" localidad de Santo Tomas, municipio de Caborca, Sonora, que garantizan el suministro de agua potable, bajo anexo 8.

I).- Oficio de factibilidad emitido por la Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Noroeste, Zona Caborca, bajo anexo 9.

J).- Oficio que contiene el resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal en Sonora, bajo anexo10.

K).- Oficio de aprobación de los proyectos de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Noroeste, Zona Caborca, bajo anexo 11.

L).- Oficios de aprobación de los proyectos de agua potable y drenaje sanitario; emitidos por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, de la H. Caborca, Sonora, bajo anexo 12.

M).- Dictamen de Aprobación del sistema contra incendios por parte del H. Departamento de Bomberos de Caborca, Sonora, bajo anexo 13.

N).- Plano de Localización del Desarrollo, bajo anexo 14.

Ñ).- Plano de la poligonal con cuadro de construcción, bajo anexo 15.

O).- Plano topográfico, bajo anexo 16

P).- Plano de Uso de suelo, bajo anexo 17.

Q).- Planos aprobados por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, de la H. Caborca, Sonora, de la red de agua potable y de la red de drenaje sanitario, así como el proyecto de fosa séptica, bajo anexos 18 y 19.

R).- Plano aprobado para la prevención de incendios, emitido por el H. Departamento de Bomberos Voluntarios de la H. Caborca, Sonora, bajo anexo 20.

S).- Planos de las obras de electrificación y alumbrado autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona Caborca, bajo anexo 21.

T).- Plano de Vialidades, bajo anexo 22.

U).- Plano de Rasantes, bajo anexo 23.

V).- Presupuesto de las obras de urbanización por \$ 3'349,591.97, bajo anexo 24.

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

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" y que consta gráficamente en el anexo 17 de este Convenio, consiste en la distribución del suelo del predio mencionado en la Cláusula Primera, en unidades bajo el Régimen de Condominio de acuerdo al siguiente:

CUADRO DE USO DE SUELO "CONDOMINIOS ESTRELLA LAS DUNAS"			
	AREA (m2.)	SUMA (m2.)	%
AREA VENDIBLE		1,943.20	10.32
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	1,943.20		
AREAS COMUNES		16,893.40	89.68
COMUN RECREATIVA:	11,597.66		
Teatro al aire Libre	210.30		
Area para Fiestas	179.33		
Area de Asadores	243.97		
Alberca Chapoteadero	218.95		
Bar	44.13		
Casa Club	219.02		
Palapas	113.91		
Jacuzzi	32.17		
Gimnasio	210.00		
Asoleadero	652.90		
Areas verdes	9,472.98		
Común de Servicios:	5,295.74		
Andadores y banquetta exterior	1,980.64		
Estacionamientos	3,211.00		
Regaderas	7.98		
Baños	18.66		
Cuarto de Maquinas	20.71		
Faro	56.75		
AREA TOTAL DEL DESARROLLO		18,836.60	100.00
AREA REMANENTE		2'990,912.64	
SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURAS		3'009,749.24	

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

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" y que consta gráficamente en el anexo 17 de este Convenio, consiste en la distribución del suelo del predio mencionado en la Cláusula Primera, en lotes habitacionales y comerciales vendibles de acuerdo al siguiente:

CUADRO DE USO DE SUELO " LAS DUNAS DE SANTO TOMAS SECCION II"		
	TOTAL (M2)	PORCENTAJE (%)
AREA VENDIBLE	119,627.2294	80.78
AREA DE RESERVA	12,341.9580	8.33
AREA DE USO COMUN DE SERVICIOS	16,105.2126	10.89
TOTAL DEL POLIGONO	148,074.4000	100.00

DESGLOSE DEL AREA VENDIBLE "LAS DUNAS DE SANTO TOMAS SECCION II"		
AREA VENDIBLE	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE (%)
DE USO HABITACIONAL	67,314.7300	56.27
DE USO COMERCIAL	52,312.4994	43.73
AREA TOTAL	119,627.2294	100.00

CUADRO GENERAL DE AREAS	
POLIGONO GENERAL DE GRUPO PROPIETARIO SANTO TOMAS, S.A. DE C.V.	3'009.749.24
CONDOMINIOS ESTRELLA LAS DUNAS	18.836.6000
DUNAS DE SANTO TOMAS SECCION II	148.074.4000
AREA REMANENTE DE GRUPO PROPIETARIO SANTO TOMAS S.A DE C.V.:	2,842,838.2400

EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano que se anexa bajo el número 17, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "LA SECRETARIA".

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, alcantarillado, hidrantes contra incendio; alumbrado exterior, apertura de calles con una superficie de rodamiento mejorada, y planta tratadora de aguas residuales, de acuerdo a las especificaciones proporcionadas, así como la instalación de

- I).- Oficio de factibilidad número P0451/2006 emitido por la Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Noroeste, Zona Caborca, bajo anexo 9.
- J).- Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal Sonora, bajo anexo 10.
- K).- Oficio de aprobación número DB150-64-336/2006 de los proyectos de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Noroeste, Zona Caborca, bajo anexo 11.
- L).- Oficio de aprobación número DG168/2006 de los proyectos de agua potable y drenaje sanitario; emitido por Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, de la H. Caborca, Sonora, bajo anexo 12.
- M).- Dictamen de Aprobación del sistema contra incendios por parte del H. Departamento de Bomberos de la Ciudad de H. Caborca, Sonora, bajo anexo 13.
- N).- Plano de Localización del Desarrollo, bajo anexo 14.
- Ñ).- Plano de la poligonal con cuadro de construcción, bajo anexo 15.
- O).- Plano topográfico, bajo anexo 16.
- P).- Plano de Lotificación, bajo anexo 17.
- Q).- Plano Manzanero, bajo anexo 18.
- R).- Planos aprobados por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, de la red de agua potable y de la red de drenaje sanitario, así como el proyecto de fosa séptica, bajo anexos 19 y 20.
- S).- Plano aprobado para la prevención de incendios, emitido por el H. Departamento de Bomberos Voluntarios de la H. Caborca, Sonora, bajo anexo 21.
- T).- Planos de la obra de electrificación y alumbrado autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, División Baja California, Zona Caborca, bajo anexos 22, 23, 24 y 25.
- U).- Plano de Vialidades, bajo anexo 26.
- V).- Plano de Rasantes, bajo anexo 27.
- W).- Presupuesto de las obras de urbanización por \$11,475,072.58, bajo anexo 28.

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano que se anexa bajo el número 17, 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.

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, alcantarillado, planta tratadora de aguas residuales, hidrantes contra incendio, alumbrado exterior, pavimento, guarniciones y banquetas, de acuerdo a las especificaciones proporcionadas, así como la instalación de depósitos de basura en lugares estratégicamente localizados para uso del propio Desarrollo.

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

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

SEPTIMA.- Ambas partes convienen en que para que "EL PROPIETARIO", pueda proceder al traslado de dominio de las unidades 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 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 la H. Caborca, Sonora.

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

III).- "EL DESARROLLADOR", deberá haber concluido totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta debiendo para ello presentar las actas de operación o funcionamiento emitidas por los organismos operadores correspondientes en cuanto a las tomas de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado exterior del Desarrollo, así como acta de funcionamiento emitida por el H. Cuerpo de Bomberos de la H. Ciudad de Caborca, Sonora, en relación a la red contra incendios; o bien, si "EL DESARROLLADOR" y o "EL PROPIETARIO" acredita previamente haber depositado ante la Secretaría de Hacienda del Estado, 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.

Lo anterior en el entendido de que "EL DESARROLLADOR" deberá garantizar la terminación de las obras de urbanización y al momento de la firma de la Escritura Pública que contenga el contrato de compraventa respectivo, deberá comparecer "EL PROPIETARIO".

OCTAVA.- "EL PROPIETARIO" y/o "EL DESARROLLADOR" se obligan 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 las unidades 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 SECRETARIA", Asimismo, se compromete a que dentro del Desarrollo que se autoriza no se dará un uso diferente al asignado de acuerdo a las Cláusulas Segunda y Tercera del presente Convenio.

NOVENA.- De acuerdo a lo estipulado en el artículo 169 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se compromete a obtener por parte del H. Ayuntamiento de la H. Caborca, Sonora, la licencia respectiva para la construcción de cualquier tipo de edificación en el Desarrollo que se autoriza.

DECIMA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a conservar por su cuenta y costo las obras de urbanización que vayan quedando concluidas, así como a cubrir cualquier tipo de pago que el propio Desarrollo demande en tanto no se levante el "ACTA DE TERMINACION" a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del presente instrumento.

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

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

A).- Certificado o Acta de Funcionamiento expedida por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la localidad de la H. Caborca, 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 Funcionamiento del H. Departamento de Bomberos de la H. Caborca, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.

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

D).- Certificado o Acta de funcionamiento expedida por el H. Ayuntamiento de la H. Caborca, Sonora, referente al funcionamiento de estacionamientos y alumbrado exterior.

DECIMA SEGUNDA.- Ambas partes convienen que cuando "EL DESARROLLADOR" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las Cláusulas Décima y Décima Primera de este instrumento, "LA SECRETARIA" expedirá la correspondiente "ACTA DE TERMINACION" de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

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).- Copia de la escritura pública número 2,953 Volumen 56, de fecha 19 de Septiembre de 1996, del Notario Público número 14, Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, con ejercicio y residencia en la Ciudad de H. Caborca, Sonora, que contiene la constitución de la Sociedad denominada "Grupo Propietario Santo Tomas, S. A. de C. V.", así como las facultades de su representante como Administrador Único, bajo anexo 2.

C).- Copia de la escritura pública número 8,011, Volumen 159 de fecha 08 de noviembre del 2006, del Notario Público No. 14, Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, con ejercicio y residencia en la Ciudad de H. Caborca, Sonora, mediante la cual se acredita la propiedad del terreno a desarrollar, bajo anexo 3.

D).- Copia de la escritura pública número 8,202 Volumen 164 de fecha 24 de Enero de 2007 pasada ante la fe de la Lic. Dora Idalia Beltrán Torres Notario Público número 14 con ejercicio y residencia en la ciudad de H. Caborca, Sonora que contiene la protocolización del Acta de Asamblea en la cual se designó a "EL DESARROLLADOR" para que llevara a cabo la ejecución de las obras de urbanización para el Desarrollo Turístico denominado "Dunas de Santo Tomas Sección II" con una superficie de 148,074.40 metros cuadrados, bajo anexo 4.

E).- Copia del certificado de libertad de gravamen número ICR-590124 de fecha 14 de Diciembre de 2006, expedido por la Oficina Jurisdiccional en la Ciudad de H. Caborca, Sonora bajo anexo 5.

F).- Copia de la escritura pública número 2,954, Volumen 56, de fecha 19 de Septiembre de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, Notario Público No. 14 con ejercicio y residencia en la Ciudad de la H. Caborca, Sonora, que contiene la Constitución de la Sociedad denominada "Grupo Desarrollos Santo Tomas, S.A. de C.V.", así como las facultades de su representante como Administrador Único, bajo anexo 6.

G).- Licencia de uso de suelo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Caborca, Sonora, bajo anexo 7.

H).- Oficio número BOO.00.R03.04.2.-04196/05843 de fecha 13 de Octubre de 2006, emitido por la Comisión Nacional del Agua Gerencia Regional Noroeste, y Título del pozo número 1SON106283/08HMGR98 ubicado en el Predio "Santo Tomas" localidad de Santo Tomas, municipio de Caborca, Sonora, que garantizan el suministro de agua potable, bajo anexo 8.

III.8.- Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los planos que contienen 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 de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Caborca, Sonora, mediante oficio DG168/2006 de fecha 18 de Octubre de 2006, así como planos aprobados y sellados por dicho organismo; documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 12, 19, 20.

III.9.- Que se solicitó al H. Departamento de Bomberos Voluntarios de la H. Caborca, Sonora, la constancia de que el Desarrollo motivo del presente instrumento cumple con las normas técnicas para la prevención de incendios de conformidad con la Ley 161 de Protección Civil para el Estado de Sonora; a dicha solicitud se correspondió con oficio S/N de fecha 10 de Octubre de 2006, así como plano sellado de la red de agua potable donde se indican los hidrantes contra incendio, documentos que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 13 y 21.

III.10.-Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado en Callejón Dr. Franco No. 24 entre Progreso y San Alberto en H. Caborca, Sonora.

IV.- De las partes:

IV.1.- Que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Turístico en el predio de referencia, con fundamento en los artículos 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 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:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "EL PROPIETARIO" y a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo la ejecución de las obras de urbanización de un Desarrollo Turístico con la construcción de 27 lotes habitacionales, 4 lotes comerciales y área de reserva, vialidades, estacionamiento, además de infraestructura recreativa y de servicios, sobre una superficie de 148,074.40 metros cuadrados del predio a que se refiere la Declaración II.4., 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, denominándose "LAS DUNAS DE SANTO TOMAS SECCION II" y el uso de las unidades que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el

Para este efecto, "LA SECRETARIA" deberá efectuar una inspección técnica exhaustiva de las obras, debiéndose citar previamente a "EL DESARROLLADOR" a fin de que éste pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

DECIMA TERCERA.- Con fundamento en lo preceptuado por el Artículo 146 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" deberá tener en el lugar de la obra durante el período de ejecución de la misma, un representante debidamente autorizado que atienda 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 CUARTA.- En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 326 y demás relativos de la Ley de Hacienda del Estado, "EL PROPIETARIO" y/o "EL DESARROLLADOR" se obligan a pagar al Gobierno del Estado de Sonora a través de la Secretaría de Hacienda del Estado, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 20,097.55 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 \$ 2,009.75 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 \$ 3,014.63 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.	.0025	\$ 3'349,591.97	\$ 8,373.98	
326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	.0035	\$ 3'349,591.97	\$ 11,723.57	
			SUBTOTAL	\$ 20,097.55	
		CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS HECHOS. POR SIDUR.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 20,097.55	\$ 2,009.75	
289	PARA CECOP.	15%	\$ 20,097.55	\$ 3,014.63	
			SUBTOTAL	\$ 5,024.38	
			TOTAL	\$ 25,121.93	

(SON: VEINTICINCO MIL CIENTO VEINTIUN PESOS 93/100 M. N.)

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 25,121.93 M. N. (Son: Veinticinco Mil Ciento veintín Pesos 93/100 M. N.) deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Estado.

"LA SECRETARIA" no podrá otorgar a "EL PROPIETARIO" la autorización de venta de lotes, si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo primero de ésta Cláusula.

"EL PROPIETARIO" y/o "EL DESARROLLADOR" se comprometen 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 QUINTA.- 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" y/o "EL PROPIETARIO" 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 SEXTA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a dar aviso por escrito tanto a "LA SECRETARIA" como al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la H. Caborca, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el Desarrollo que nos ocupa.

DECIMA SEPTIMA.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL PROPIETARIO" y/o "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.- Las partes convienen que será facultad de "LA SECRETARIA" el rescindir administrativamente el presente Convenio, en el supuesto de que "EL PROPIETARIO" y/o "EL DESARROLLADOR" incumplan con una o más de las obligaciones a su cargo establecidas en dicho instrumento.

DECIMA NOVENA.- 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.

contestación favorable expresada en oficio S/N de fecha 08 de Septiembre de 2006, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Caborca, 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 7.

III.4.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, mediante oficio BOO.00.R03.04.2.-04196/05843 de fecha 13 de Octubre de 2006, emitido por la Comisión Nacional del Agua Gerencia Regional Noroeste, se garantiza el suministro de Agua potable mediante la transmisión total definitiva de derechos, cambio de uso y relocalización de volumen de aprovechamiento de aguas subterráneas (Pozo), amparado con título de concesión No.1SON104629/08AMGR97 del predio " Rancho Verde" localidad de La Cienega, Municipio de Pitiquito, Sonora, al pozo con título numero 1SON106283/08HMGR98 ubicado en el Predio "Santo Tomas" localidad de Santo Tomas, municipio de Caborca, Sonora, para el Desarrollo motivo del presente instrumento, documento que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos a que haya lugar, bajo anexo 8.

III.5.- 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 Caborca, 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. P0451/2006 de fecha 09 de Noviembre 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.

III.6.- Que para el Desarrollo Turístico "DUNAS DE SANTO TOMAS SECCION II" se elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental y se solicitó su revisión ante la Secretaría de Medio Ambiente Recursos Naturales, Delegación Federal en Sonora. A dicha petición se obtuvo una respuesta favorable expresada mediante oficio DS-SG-UGA-IA-936-06 de fecha 13 de Noviembre de 2006, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 10.

III.7.- 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 objeto del presente convenio 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 de Distribución Noroeste Zona Caborca, y autorizados mediante oficio número DB150-64-336/2006 con fecha 09 de Noviembre de 2006 y que en lo correspondiente a su aspecto de planos ilustrativos se agregan al presente instrumento para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales que haya a lugar, bajo anexos 11, 22, 23, 24, y 25.

acredita con copia certificada de la escritura pública número 8,202 volumen 164 de fecha 24 de Enero de 2007 pasada ante la fé del Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo Notario Público número 14 con ejercicio y residencia en H. Caborca, Sonora, que contiene la protocolización del Acta de Asamblea en la cual se acordó dicha designación, misma que se agrega al presente convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales que haya a lugar bajo anexo 4.

II.5.- Que el terreno donde pretende asentarse el Desarrollo Turístico "Dunas de Santo Tomas Sección II", ubicado en el Municipio de Caborca, Sonora, se encuentra libre de gravamen, según se hace constar con copia del certificado ICR-590124 de fecha 14 de Diciembre de 2006, expedido por el titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de la H. Caborca, Sonora; documento certificado que obra en expediente numero 117 del desarrollo turístico bajo el régimen de condominio "Condominios Estrella las Dunas", y que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 5.

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

III.1.- Que tiene los conocimientos técnicos, recursos financieros y la experiencia que se requiere para ejecutar las obras de urbanización del Desarrollo Turístico que se autoriza en el presente instrumento, además de tener la capacidad legal para hacerlas en virtud de que es una Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, denominada "GRUPO DESARROLLOS SANTO TOMAS, S. A. DE C. V." constitución que acredita con copia de la escritura pública número 2,954 Volumen 56, de fecha 19 de Septiembre de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, Notario Público No. 14 con ejercicio y residencia en la Ciudad de H. Caborca, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esa ciudad, en el Libro Uno, bajo el número 335, Volumen 16, Sección Registro Comercio de fecha 2 de Octubre de 1996; documento certificado que obra en expediente numero 117 del desarrollo turístico bajo el régimen de condominio "Estrella las Dunas", y que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 6.

III.2.- Que su representante en su carácter de Administrador Único, cuenta con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública descrita en la Declaración anterior; documento que queda agregado en el presente instrumento bajo anexo 6.

III.3.- 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 Caborca, Sonora, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para el citado Desarrollo y que a dicha solicitud correspondió una

L E I D O que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, las partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Hermosillo, Sonora a los 12 días del mes de Febrero de 2007.

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



C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ del Estado de Sonora
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO

SUBSECRETARIO
DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

DIRECTOR JURÍDICO

C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL

C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO

POR "EL PROPIETARIO" Y "EL DESARROLLADOR"
ADMINISTRADOR UNICO DE LAS EMPRESAS
"GRUPO PROPIETARIO SANTO TOMAS, S.A. DE C.V. Y "GRUPO DESARROLLOS SANTO
TOMAS, S.A. DE C.V."

C. THOMAS LYNN CREWSE.

CONVENIO AUTORIZACION 10-T-002-07 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO "LAS DUNAS DE SANTO TOMAS SECCION II", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE CABORCA, 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 "GRUPO PROPIETARIO SANTO TOMAS, S. A. DE C. V." A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL PROPIETARIO" Y "GRUPO DESARROLLOS SANTO TOMAS, S. A. DE C. V.", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; AMBAS EMPRESAS REPRESENTADAS EN ESTE ACTO POR SU ADMINISTRADOR UNICO C. THOMAS LYNN CREWSE CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- De "LA SECRETARIA" 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 Urbana y Ecología, 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 PROPIETARIO" por conducto de su representante:

II.1.- Que es una empresa denominada "GRUPO PROPIETARIO SANTO TOMAS, S. A. DE C. V." con el carácter de Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, situación que acredita con copia de la escritura pública número 2,953 Volumen 56, de fecha 19 de Septiembre de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, Notario Público No. 14 con ejercicio y residencia en la Ciudad de H. Caborca, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esa ciudad, en el Libro Uno, bajo el número 334, Volumen 6, Sección Registro Comercio de fecha 2 de Octubre de 1996; documento certificado que obra en expediente numero 117 del desarrollo turístico bajo el régimen de condominio "Condominios Estrella las Dunas", y 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 su representante en su carácter de Administrador Único, cuenta con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, lo que acredita con la escritura pública descrita en la Declaración anterior; documento mismo que quedó agregado al presente instrumento bajo anexo 2.

II.3.- Que es legítimo propietario de una superficie de 3'009,749.24 metros cuadrados ubicada en el Municipio de Caborca, Sonora, la cual acredita mediante copia de la escritura pública número 8,011, Volumen 159 de fecha 08 de noviembre del 2006, pasada ante la fe del Notario Público No. 14, Lic. Dora Idalia Beltrán Torres de Castelo, con ejercicio y residencia en la Ciudad de H. Caborca, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de ese distrito judicial, bajo los números 44135 y 44136, volúmenes 905 y 906 respectivamente, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, con fecha 7 de diciembre del 2006; documento certificado que obra en "LA SECRETARIA" dentro del expediente numero 117 relativo al desarrollo turístico bajo el régimen de condominio "Condominios Estrella las Dunas", con una superficie de 18,836.60 m2, quedando un area total remanente de 2,990,912.64 m2. sobre la cual se asentará el Desarrollo Turístico que se autoriza, 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.4.- Que sobre el terreno descrito en la Declaración anterior, se realizarán las obras de urbanización para el Desarrollo Turístico denominado "Dunas de Santo Tomas Sección II" con una superficie de 148,074.40 metros cuadrados, para lo cual designó a "EL DESARROLLADOR" para que llevara a cabo la ejecución de las obras de urbanización de dicho Desarrollo Turístico, mismo que se autoriza en en el presente instrumento, lo que