



# BOLETIN OFICIAL

Gobierno del Estado de Sonora  
Secretaría de Gobierno  
TOMO CLI HERMOSILLO, SONORA.

JUEVES 3 DE JUNIO DE 1993 No.44 SECC.II

"1993, AÑO DEL MEDIO AMBIENTE Y LA ECOLOGIA"

G O B I E R N O E S T A T A L

PODER EJECUTIVO

ACUERDO DE REGULARIZACIÓN NÚMERO 10-RT-  
003-93, PARA LAS OBRAS DE URBANIZA-  
CIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO  
"LA CHOLLA",  
UBICADO EN LA BAHIA DEL MISMO  
NOMBRE EN PUERTO PEÑASCO, SONORA,  
QUE CELEBRA EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO, CON EL C. SILVESTRE GUSTAVO  
BROWN TARIN, REPRESENTANTE DE COMPAÑIA  
IMPULSORA DEPORTIVA DE LA CHOLLA, S.A.



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO DE REGULARIZACION NUMERO 10 RT 003-93 PARA LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO "LA CHOLLA", UBICADO EN LA BAHIA DEL MISMO NOMBRE EN PUERTO PEÑASCO, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA REPRESENTADO POR LOS CC. LIC. MANLIO FABIO BELTRONES RIVERA, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, Y LIC. ROBERTO SANCHEZ CEREZO, SECRETARIO DE GOBIERNO, CON LA ASISTENCIA DE LOS CC. ARQ. IGNACIO CABRERA FERNANDEZ, SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, Y M.V.Z. JUAN ALBERTO GUTIERREZ LUKEN, SECRETARIO DE FOMENTO AL TURISMO, A CUYA PARTE SE DENOMINARA EL GOBIERNO DEL ESTADO, Y, POR OTRA, COMPAÑIA IMPULSORA DEPORTIVA DE LA CHOLLA, S. A., REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADOR UNICO EL C. SILVESTRE GUSTAVO BROWN TARIN, QUE TAMBIEN INTERVIENE POR DERECHO PROPIO Y QUIENES SERAN DESIGNADOS COMO "LOS DESARROLLADORES"; SUJETANDOSE EL ACTO JURIDICO A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

#### A N T E C E D E N T E S

1.- MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA No. 1789 PASADA EL 17 DE MAYO DE ESTE MISMO AÑO EN EL PROTOCOLO DEL LIC. PROSPERO IGNACIO SOTO WENDLANDT, NOTARIO PUBLICO No. 5 DE ESTA RESIDENCIA, PENDIENTE DE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, FUERON FUSIONADOS DOS DISTINTOS LOTES DE TERRENO PROPIEDAD DE "LOS DESARROLLADORES" PARA PRODUCIR COMO RESULTADO UNO SOLO CON SUPERFICIE TOTAL DE 2.328-82-16.72 HECTAREAS, QUE QUEDO INTEGRANDO UNA COPROPIEDAD DONDE COMPAÑIA IMPULSORA DEPORTIVA DE LA CHOLLA, S.A. REPRESENTA UN 57.68 %, Y SILVESTRE GUSTAVO BROWN TARIN UN 42.32 %, HABIENDOSE UTILIZADO LA MISMA ESCRITURA PARA SUBDIVIDIR SUBSIGUIENTEMENTE EL INMUEBLE RESULTANTE DE LA PRECITADA FUSION EN SEIS DIVERSAS FRACCIONES, DE ACUERDO A LA SIGUIENTE RELACION :

FRACCION UNO	POBLADO "LA CHOLLA" CON SUPERFICIE DE 89-28-16.72 HECTAREAS, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO, QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.
FRACCION DOS	DONACION AL GOBIERNO DEL ESTADO CON SUPERFICIE DE 304-00-06.43 HECTAREAS, CON UN FRENTE DE 700 METROS DE PLAYA, Y CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO, Y QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.
FRACCION TRES	LOTE DE GARANTIA CON SUPERFICIE DE 150-00-00.29



HECTAREAS PARA DESARROLLO TURISTICO, CON UN FRENTE DE 1,140.20 METROS DE PLAYA, Y CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO, Y QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.

FRACCION CUATRO LOTE CON SUPERFICIE DE 17 91-11.28 HECTAREAS, Y CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO Y QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.

FRACCION CINCO LOTE PARA DESARROLLO TURISTICO CON SUPERFICIE TOTAL DE 127-58-37.96 HECTAREAS CONSTITUIDAS CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO Y QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.

FRACCION SEIS LOTE PARA DESARROLLO TURISTICO CON SUPERFICIE TOTAL DE 1640-04-45.13 HECTAREAS CONSTITUIDAS CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO Y QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.

EL ANEXO TECNICO QUE SE REFIERE EN LOS APARTADOS ANTERIORES SE ENCUENTRA INTEGRADO POR SIETE PLANOS, CADA UNO DE LOS CUALES SE IDENTIFICA CON LA FIRMA DE LOS CELEBRANTES.

2. LOS TITULOS Y FORMAS DE ADQUISICION DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA FUSION Y SUBDIVISION QUE SE REFIEREN EN EL PUNTO PRECEDENTE SON LOS SIGUIENTES:

A.- ESCRITURA PUBLICA No. 940 PASADA EL 02 DE JULIO DE 1958 EN EL PROTOCOLO DEL LIC. HECTOR RIVERA PARADA, NOTARIO PUBLICO No. 37 DE NOGALES, SONORA, INSCRITA BAJO LA PARTIDA No. 9017 CORRESPONDIENTE AL VOLUMEN No. XIV DE LA SECCION PRIMERA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, SEGUN LA CUAL FUE CONSIGNADO EL ACTO JURIDICO A CUYA CONSECUENCIA COMPAÑIA IMPULSORA DEPORTIVA DE LA CHOLLÁ, S.A., ADQUIRIÓ UNA FRACCION DE TERRENO RUSTICO CON SUPERFICIE DE 1,366-88-02 HECTAREAS CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO, Y QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.

B.- ESCRITURA PUBLICA No. 1771 PASADA EL 05 DE MAYO DE 1993 EN EL PROTOCOLO DEL LIC. PROSPERO IGNACIO SOTO WENDLANDT, NOTARIO PUBLICO No. CINCO DE HERMOSILO, SONORA, INSCRITA BAJO LA PARTIDA No. 10627-BIS CORRESPONDIENTE AL VOLUMEN No. XXI DE LA SECCION PRIMERA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, SEGUN LA CUAL FUE CONSIGNADA UNA CORRECCION DE LINDEROS Y AREA RESULTANTE DE LA FRACCION DE TERRENO REFERIDA EN EL APARTADO PRECEDENTE, QUE QUEDO INTEGRADA POR UNA SUPERFICIE DE 1,343-29-41.72 HECTAREAS CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO Y QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.



C.- TITULO ORIGINAL EXPEDIDO EL 01 DE JUNIO DE 1989 POR EL C. SECRETARIO DE LA REFORMA AGRARIA A FAVOR DE SILVESTRE GUSTAVO BROWN TARIN, INSCRITO BAJO LA PARTIDA No. 8,423 CORRESPONDIENTE AL VOLUMEN XIII DE LA SECCION PRIMERA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, SOBRE UNA FRACCION DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 985.52.75 HECTAREAS CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO Y QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.

D.- ESCRITURA PUBLICA No. 1769 PASADA EL 05 DE MAYO DE 1993 EN EL PROTOCOLO DEL LIC. PROSPERO IGNACIO SOTO WENDLANDT, NOTARIO PUBLICO No. CINCO DE HERMOSILLO, SONORA, E INSCRITA BAJO LA PARTIDA No. 10628 CORRESPONDIENTE AL VOLUMEN No. XXI DE LA SECCION PRIMERA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, SEGUN LA CUAL FUE CONSIGNADA UNA CORRECCION DE LINDEROS DE LA FRACCION DE TERRENO REFERIDA EN EL APARTADO PRECEDENTE, QUE QUEDO INTEGRADA POR UNA SUPERFICIE DE 985.52.75 HECTAREAS CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DESCRITAS EN EL ANEXO TECNICO DE ESTE ACUERDO Y QUE AQUI SE DAN POR TRANSCRITAS COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.

#### DECLARACIONES

1.- DECLARAN "LOS DESARROLLADORES" QUE DENTRO DE LA FRACCION UNO CON SUPERFICIE DE 89.28.16.22 HECTAREAS QUE SE REFIERE EN EL CAPITULO DE ANTECEDENTES, SE ENCUENTRA UBICADO UN ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR QUE SE HA INTEGRADO CON LA CONSTRUCCION, AL MARGEN DE LAS REGULACIONES ADMINISTRATIVAS CORRESPONDIENTES, DE CASAS HABITACION Y OTRAS EDIFICACIONES SOBRE LOTES DETERMINADOS QUE ORIGINALMENTE FUERON CEDIDOS EN ARRENDAMIENTO A SUS ACTUALES OCUPANTES POR COMPAÑIA IMPULSORA DEPORTIVA DE LA CHOLLA, S.A., SIN TRAZO PREVIO DE CALLES NI INTRODUCCION DEL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS URBANISTICOS MINIMAMENTE REQUERIDOS PARA ESTA CLASE DE CENTROS POBLACIONALES.

2.- DECLARAN TAMBIEN "LOS DESARROLLADORES" QUE ES SU LIBRE Y ESPONTANEA VOLUNTAD SUJETARSE A LAS REGLAS QUE SE ESTIPULAN EN ESTE ACUERDO CON EL OBJETO DE REGULARIZAR, EN LAS MEJORES CONDICIONES POSIBLES, EL ASENTAMIENTO HUMANO REFERIDO EN EL APARTADO PRECEDENTE.

3.- DECLARA EL GOBIERNO DEL ESTADO QUE, SIN DEMERITO NI RENUNCIA DE LAS ATRIBUCIONES DE IMPERIO QUE LE CORRESPONDEN EN EL ORDENAMIENTO DE LOS CENTROS POBLACIONALES, HA CONSIDERADO PRUDENTE CONVENIR EN EL CASO PARTICULAR CON "LOS DESARROLLADORES" EN EL ESTABLECIMIENTO DE LAS BASES QUE AQUI SE ESTIPULAN POR ESTIMAR QUE, DE ESTA FORMA, PUEDA OBTENERSE MAS EXPEDITAMENTE EL CUMPLIMIENTO DE LAS REGULACIONES APLICABLES EN LA ORDENACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE QUE SE TRATA.

4.- DECLARAN AMBAS PARTES CONJUNTAMENTE QUE, EN ACTO PREVIO A LA CONCERTACION DEL PRESENTE, FUE CONCLUIDO DIVERSO ACUERDO PARA LA MISMA FINALIDAD, SEGUN INSTRUMENTO DE 26 DE MARZO DE 1991 PUBLICADO EN LA EDICION DEL BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO CORRESPONDIENTE AL JUEVES 27 DE JUNIO DEL MISMO AÑO; SIN QUE SE HUBIERE LOGRADO EL CUMPLIMIENTO Y EJECUCION DE DICHO ACUERDO EN VIRTUD DE CIRCUNSTANCIAS

QUE SUPERARON EL INTERES DE LOS OBLIGADOS.

### C L A U S U L A S

PRIMERA.- "LOS DESARROLLADORES" SE OBLIGAN A CUMPLIR LAS BASES, CONDICIONES Y PROCEDIMIENTOS QUE SE ESTIPULAN EN ESTE ACUERDO PARA LA REGULARIZACION DEL POBLADO "LA CHOLLA" UBICADO EN LA BAHIA DEL MISMO NOMBRE EN PUERTO PEÑASCO, SONORA, SOBRE UNA SUPERFICIE DE 89 28-16.22 HECTAREAS CUYAS COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMETRALES DEFINEN LA FRACCION UNO DE LA SUBDIVISION QUE SE INDICA EN EL CAPITULO DE ANTECEDENTES DE ESTE INSTRUMENTO, QUEDANDO RESCINDIDO Y SIN EFECTOS NI CONSECUENCIAS EL DIVERSO ACUERDO CONCERTADO PARA EL MISMO PARTICULAR EL 26 DE MARZO DE 1991 Y PUBLICADO EN LA EDICION DEL BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO CORRESPONDIENTE AL 27 DE JUNIO DEL MISMO AÑO.

SEGUNDA. LAS BASES DE REGULARIZACION QUE SE INDICAN EN LA CLAUSULA PRECEDENTE SON LAS SIGUIENTES:

A. CONSTITUCION, DENTRO DE UN PLAZO DE CINCO DIAS, DE UN FIDEICOMISO AFECTANDO LA FRACCION UNO DESCRITA EN EL CAPITULO DE ANTECEDENTES CON SUPERFICIE DE 89-28-16-22 HECTAREAS, CON LA FINALIDAD DE QUE EN DICHA FRACCION SE REALICEN LOS TRABAJOS NECESARIOS PARA INTRODUCIR LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA REQUERIDAS PARA LA REGULARIZACION DEL POBLADO, ASI COMO PARA PERFECCIONAR LAS CESIONES DE DERECHO DE FIDEICOMISARIOS, QUE SE REFIEREN EN EL APARTADO 1º DE LA CLAUSULA SEGUNDA Y EN LA CLAUSULA TERCERA, PARA CUYO EFECTO SE CONSTITUIRA EN DICHO FIDEICOMISO UN COMITE TECNICO INTEGRADO POR CINCO MIEMBROS PROPIETARIOS Y POR SUS RESPECTIVOS SUPLENTE, DE LOS CUALES TRES Y SUS SUPLENTE SERAN DESIGNADOS POR EL GOBIERNO DEL ESTADO, UNO Y SU SUPLENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, Y UNO Y SU SUPLENTE POR "LOS DESARROLLADORES", QUE TAMBIEN SERAN FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR.

B. CONSTITUCION, DENTRO DE UN PLAZO DE CINCO DIAS, DE UN FIDEICOMISO DIVERSO AFECTANDO LAS FRACCIONES TRES, CINCO Y SEIS DESCRITAS EN EL CAPITULO DE ANTECEDENTES DE ESTE ACUERDO, CON SUPERFICIES DE 150-00-00.29 HECTAREAS, 127-58-37.96 Y 1640-04-45.13 HECTAREAS RESPECTIVAMENTE, CON LA FINALIDAD DE QUE LA FRACCION TRES SE UTILICE COMO GARANTIA POR EL FIDUCIARIO, SI EL CASO LO REQUIERE, PREVIAS INSTRUCCIONES OTORGADAS POR ESCRITO POR EL COMITE TECNICO, PARA QUE SE OBTENGAN POR ESTE ULTIMO, HASTA POR LA CANTIDAD DE \$3,000,000.00 DE U.S. DOLARES O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL AL MOMENTO DE LA CONTRATACION DEL PRESTAMO, LOS FINANCIAMIENTOS NECESARIOS PARA LA MULTICITADA REGULARIZACION, EN LA INTELIGENCIA DE QUE EL PRECITADO COMITE TECNICO QUEDARA INTEGRADO POR CINCO MIEMBROS PROPIETARIOS Y POR SUS RESPECTIVOS SUPLENTE, DE LOS CUALES TRES Y SUS SUPLENTE SERAN DESIGNADOS POR EL GOBIERNO DEL ESTADO, UNO Y SU SUPLENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, Y UNO Y SU SUPLENTE POR "LOS DESARROLLADORES" QUE TAMBIEN SERAN FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR; COMITE CUYAS FACULTADES SE CIRCUNSCRIBEN UNICAMENTE EN RELACION A LA FRACCION TRES, Y EN LO CONCERNIENTE A LA GARANTIA AOCI CITADA.

C.- CONSTITUCION DE PRENDA A FAVOR DE EL GOBIERNO DEL ESTADO, DENTRO DE UN PLAZO DE CINCO DIAS, SOBRE LOS DERECHOS DE FIDEICOMISARIO QUE LES CORRESPONDAN A "LOS DESARROLLADORES" EN DERIVACION DE LOS FIDEICOMISOS QUE SE INDICAN EN LOS APARTADOS PRECEDENTES SOBRE LAS FRACCIONES UNO Y TRES, PARA EL EFECTO DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE DICHS DESARROLLADORES EN LA REGULARIZACION DEL POBLADO "LA CHOLLA".

D. TRANSMISION GRATUITA POR DONACION A FAVOR DE EL GOBIERNO DEL ESTADO, QUE QUEDA CONCERTADA Y FORMALIZADA EN LOS PROPIOS TERMINOS DE ESTE ACUERDO, DE LO QUE TOMARA RAZON EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, DE LA FRACCION DOS RESULTANTE DE LA SUBDIVISION QUE SE INDICA EN EL CAPITULO DE ANTECEDENTES, CON SUPERFICIE DE 304-00-06.43 HECTAREAS, QUE CUBRE LA DONACION PREVISTA POR LAS LEYES DE LA MATERIA, CON RESPECTO AL DESARROLLO TURISTICO DE LAS FRACCIONES TRES, CINCO Y SEIS.

E.- ELABORAR Y PRESENTAR A CONSIDERACION DE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES POR PARTE DE "LOS DESARROLLADORES", DENTRO DE IMPRORRROGABLE PLAZO DE 150 DIAS, LAS SOLICITUDES PARA LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS, ETC., Y LA FORMULACION DE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES EN RELACION CON EL ASENTAMIENTO HUMANO ESTABLECIDO EN LA FRACCION UNO RESULTANTE DE LA SUBDIVISION REFERIDA EN EL CAPITULO DE LOS ANTECEDENTES :

- 1.- LICENCIA DE USO DE SUELO.
- 2.- DETERMINACION DE FACTIBILIDAD DE DOTACION DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO POR EL ORGANISMO OPERADOR CORRESPONDIENTE.
- 3.- DETERMINACION DE FACTIBILIDAD DE INTRODUCCION DE SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
- 4.- PLANO DE CURVAS DE NIVEL.
- 5.- PLANO DE EJES DE CALLES.
- 6.- PLANO DE VIALIDAD.
- 7.- PLANO DE RASANTES.
- 8.- PLANO MANZANERO.
- 9.- PLANO DE LOTIFICACION, DISTINGUIENDO LOS LOTES QUE TENGAN CONSTRUCCIONES DE LOS QUE SE ENCUENTREN BALDIOS.
- 10.- PLANO DE AREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.
- 11.- PLANO DE PARQUES Y JARDINES.
- 12.- PLANO DE AGUA POTABLE.
- 13.- PLANO DE ALCANTARILLADO.
- 14.- PLANO DE ELECTRIFICACION.
- 15.- PLANO DE ALUMBRADO PUBLICO.
- 16.- PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION.
- 17.- PADRON DE OCUPANTES DE LOTES ESPECIFICANDO EL NOMBRE DEL OCUPANTE, Y SU DOMICILIO EN EL EXTRANJERO SI ES EL CASO.

LOS COSTOS DERIVADOS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS ESTIPULADOS EN EL PRESENTE APARTADO, SERAN CON CARGO AL FONDO PRIMARIO QUE SE REFIERE EN LA FRACCION IV DE LA CLAUSULA TERCERA Y DEBERAN SER SOMETIDOS PREVIAMENTE A CONSIDERACION DEL COMITE TECNICO PARA SU ANALISIS, REVISION Y APROBACION, SI PROCEDE.

F.- DENTRO DE UN PLAZO DE 180 DIAS Y DE CONFORMIDAD CON LAS REGLAS, CONDICIONES Y TERMINOS GENERALES QUE SE PUNTUALIZAN EN LA CLAUSULA SIGUIENTE, CESION DE LOS DERECHOS DE FIDEICOMISARIO QUE LES CORRESPONDAN A "LOS DESARROLLADORES" EN EL FIDEICOMISO REFERIDO EN EL APARTADO "A" DE ESTA CLAUSULA, CON RESPECTO A LOS LOTES QUE APAREZCAN OCUPADOS EN LA FRACCION UNO DE LA SUBDIVISION INDICADA EN EL CAPITULO DE DECLARACIONES.

G.- HACER PAGO "LOS DESARROLLADORES", DENTRO DE LOS CINCO DIAS SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE SE LES INFORME DE SU MONTO, DE TODOS LOS GASTOS QUE SE CAUSEN POR LA REVISION Y ACTUALIZACION DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, EN CUANTO DICHO PROGRAMA SEA AFECTADO POR EL DESARROLLO DE LAS FRACCIONES RESULTANTES DE LA SUBDIVISION REFERIDA EN EL CAPITULO DE ANTECEDENTES, BAJO EL ENTENDIDO DE QUE LA REFERIDA REVISION Y ACTUALIZACION SERA FORMULADA POR EL CONSULTOR EXTERNO QUE SEA DESIGNADO PARA EL EFECTO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO, PREVIO LA PRESENTACION DE LOS COSTOS Y TIEMPOS DE DICHS ESTUDIOS AL COMITE TECNICO DEL FIDEICOMISO, PREVISTO EN EL APARTADO "A" DE ~~ESTA~~ CLAUSULA PARA SU ANALISIS Y APROBACION EN SU CASO.

H. ELABORACION CON CARGO A "LOS DESARROLLADORES" DENTRO DE UN PLAZO MAXIMO DE 360 DIAS, DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL RELATIVO AL DESARROLLO TURISTICO DEL PREDIO.

I. EJECUCION, POR PARTE DE "LOS DESARROLLADORES", Y A SU CARGO, DE LOS ACTOS NECESARIOS PARA PROTEGER Y RESTAURAR TODAS AQUELLAS AREAS DENTRO DE LAS FRACCIONES TRES, CINCO Y SEIS, QUE DE ACUERDO AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SE SEÑALEN COMO AREAS DE PRESERVACION ECOLOGICA, SEGUN LA LEGISLACION ESTATAL Y FEDERAL QUE RIGE LA MATERIA.

J.- CUBRIR "LOS DESARROLLADORES" A EL GOBIERNO DEL ESTADO EL MONTO POR CONCEPTO DE TODO PROYECTO Y/O OBRA DE INFRAESTRUCTURA QUE CON RELACION A LA MULTICITADA FRACCION UNO SE TUVIERA QUE REALIZAR POR ESTE, POR CAUSAS EXTRAORDINARIAS.

TERCERA.- LAS REGLAS, CONDICIONES Y TERMINOS GENERALES DE LAS CESIONES DE DERECHOS DE FIDEICOMISARIOS QUE SE ESTABLECEN EN EL APARTADO "F" DE LA CLAUSULA PRECEDENTE SON LAS SIGUIENTES:

I.- LAS CESIONES SE EFECTUARAN POR "LOS DESARROLLADORES" A FAVOR DE LOS OCUPANTES DE LOTES QUE QUEDEN INCLUIDOS EN EL PADRON REFERIDO EN EL PUNTO 17 DEL APARTADO "E" DE LA CLAUSULA ANTERIOR, DE TAL MODO QUE DEBERAN CONCLUIRSE TANTAS CESIONES COMO LOTES SE ENCUENTREN OCUPADOS.

II.- EL PRECIO O CONTRAPRESTACION POR LA CESION DE DERECHOS DE FIDEICOMISARIOS SOBRE LOTES OCUPADOS ACTUÁLMENTE, SE ESTABLECE CONFORME A LA SIGUIENTE TABLA :

TIPO DE LOTE	PRECIO POR METRO CUADRADO
--------------	---------------------------

LOTES CON FRENTE/

DE PLAYA	\$ 43.00 DOLARES U.S.Cy.
LOTES CON VISTA AL MAR	\$ 32.30 DÓLARES U.S.Cy
LOTES SIN VISTA AL MAR	\$ 21.50 DOLARES U.S.Cy.

EL PRECIO SERA PAGADO EN DOLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL AL TIPO DE CAMBIO LIBRE DE LA FECHA DE PAGO. LOS PRECIOS ESTABLECIDOS EN LA TABLA ANTERIOR NO INCLUYEN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ENCUENTREN EN EL LOTE, A MENOS DE QUE HAYAN SIDO LEVANTADAS POR "LOS DESARROLLADORES", EN CUYO CASO SE VALUARAN SEPARADAMENTE.

III. LAS CESIONES SERAN FORMALIZADAS EN ESCRITURA PUBLICA Y CON CARGO DEL COSTO RESULTANTE A LOS OCUPANTES.

IV. NO SE FORMALIZARA CESION ALGUNA QUE NO INCLUYA CON RESPECTO AL PRECIO O CONTRAPRESTACION DE LA MISMA, UN ANTICIPO MINIMO CON CARGO AL DESARROLLADOR POR LA CANTIDAD DE \$ 2,000.00 DOLARES U.S.A., O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL, QUE DEBERA ENTREGARSE AL BANCO FIDUCIARIO CON EL OBJETO DE INTEGRAR UN FONDO PRIMARIO PARA LA REGULARIZACION DEL POBLADO "LA CHOLLA". TAMPOCO PODRAN FORMALIZARSE LAS CESIONES DE REFERENCIA SI PREVIAMENTE O A LA VEZ EL OCUPANTE DE QUE SE TRATE NO SE OBLIGA CON EL GOBIERNO DEL ESTADO PARA EL ESTABLECIMIENTO Y PAGO DE LAS CUOTAS DE COOPERACION PARA LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DEL POBLADO "LA CHOLLA", DEBIENDO ENTREGAR A CREDITO DE DICHA OBLIGACION, EL OCUPANTE LA CANTIDAD DE \$ 2,000 DOLARES U.S.A., O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN ESTE INCISO.

V. SERA TAMBIEN CONDICION INDISPENSABLE PARA LA FORMALIZACION DE CUALQUIER CESION DE REFERENCIA LA LIBERACION PARCIAL, SEGUN CORRESPONDA POR EL LOTE DE QUE SE TRATE DEL GRAVAMEN PRENDARIO REFERIDO EN EL APARTADO "C" DE LA CLAUSULA SEGUNDA, O BIEN LA TRANSMISION DE DICHO GRAVAMEN A CARGO DEL FIDEICOMISARIO CESIONARIO, SEGUN LO DETERMINE EL GOBIERNO DEL ESTADO.

VI. EN CASO DE OMISION, RENUNCIA O NEGATIVA EXPRESA DE UNO O VARIOS OCUPANTES PARA CONCERTAR LA CESION DE DERECHOS QUE CORRESPONDA, SE OBRARA SEGUN LO DECIDA EL COMITE TECNICO DEL FIDEICOMISO.

VII. EN CASO DE OMISION, RENUNCIA O NEGATIVA POR PARTE DE "LOS DESARROLLADORES" PARA CONCERTAR UNA, VARIAS O TODAS LAS CESIONES DE DERECHOS REQUERIDAS PARA CUMPLIR EL COMPROMISO ESTIPULADO EN LAS CLAUSULAS PRECEDENTES, PROCEDERA DIRECTAMENTE EL BANCO FIDUCIARIO, SIGUIENDO AL EFECTO LAS INSTRUCCIONES DEL COMITE TECNICO DEL FIDEICOMISO PREVISTO EN EL INCISO "A" DE LA CLAUSULA SEGUNDA DE ESTE ACUERDO, A TRANSMITIR AL O A LOS OCUPANTES DE QUE SE TRATE EL O LOS LOTES CORRESPONDIENTES, CARGANDOLE EL COSTO DE ESTA FORMALIZACION AL PRECIO RESPECTIVO QUE, DEDUCIDO ESTE PROPIO COSTO Y EL ANTICIPO REFERIDO EN LA TRACCION IV DE ESTA CLAUSULA, SERA CONSERVADO POR EL FIDUCIARIO A DISPOSICION DE "LOS DESARROLLADORES" EN EL O LOS INSTRUMENTOS DE INVENTARIOS QUE DETERMINE DICHO COMITE TECNICO.

VIII. A SOLICITUD DE "LOS DESARROLLADORES" Y CON LA MANIFESTACION DEL GOBIERNO DEL ESTADO CON RESPECTO A LA LIBERACION, SUBSISTENCIA O TRASLADO DEL GRAVAMEN PRENDARIO REFERIDO EN EL APARTADO "C" DE LA CLAUSULA SEGUNDA, PODRAN EFECTUARSE CESIONES DE DERECHOS DE FIDEICOMISARIO SOBRE LOTES NO OCUPADOS, TANTO DENTRO DEL PLAZO DE 180 DIAS PREVISTO POR LA CLAUSULA PRECEDENTE COMO DESPUES DE QUE ESTE HAYA CONCLUIDO.

IX. TODOS LOS CONFLICTOS QUE SE PRESENTEN POR LA INTEGRACION DEL PADRON REFERIDO EN EL PUNTO 17 DEL APARTADO "E" DE LA CLAUSULA SEGUNDA, ASI COMO POR LA INTERPRETACION O APLICACION DE LA PRESENTE CLAUSULA, SERAN RESUELTOS EN VIA DE ARBITRAJE Y SIN ULTERIOR RECURSO POR EL COMITE TECNICO DEL FIDEICOMISO.

CUARTA.- PREVIAMENTE A LA TRANSMISION POR CUALQUIER TITULO DE LOTES VACANTES O NO OCUPADOS, INCLUIDO EL CASO DE LA FRACCION VIII DE LA CLAUSULA PRECEDENTE, DEBERA DEFINIRSE EL AREA DE DONACION QUE LE CORRESPONDERA A EL GOBIERNO DEL ESTADO EN APLICACION DE LAS LEYES DE LA MATERIA CON RESPECTO A LA REGULARIZACION DE LA FRACCION UNO DE LA SUBDIVISION REFERIDA DEL CAPITULO DE ANTECEDENTES, AREA DE DONACION QUE SE DESTINARA EXCLUSIVAMENTE PARA EQUIPAMIENTO URBANO.

QUINTA.- EL GOBIERNO DEL ESTADO CONCEDE AUTORIZACION PARA EL DESARROLLO TURISTICO DE LAS FRACCIONES UNO, DOS, TRES, CINCO Y SEIS, RESULTANTES DE LA SUBDIVISION QUE SE REFIERE EN EL CAPITULO DE ANTECEDENTES DE ESTE INSTRUMENTO, BAJO EL ENTENDIDO DE QUE DICHA AUTORIZACION SE PERFECCIONARA EN CUANTO SE CUMPLA LA CONDICION QUE SE REFIERE EN LA CLAUSULA SIGUIENTE.

ASI MISMO, EL GOBIERNO DEL ESTADO AUTORIZARA EL ACCESO DE LAS VIALIDADES Y LINEAS DE CONDUCCION PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURA QUE SE PROYECTEN PARA EL DESARROLLO TURISTICO EN GENERAL, A TRAVES DE LA FRACCION DOS.

SEXTA.- ES CONDICION SUSPENSIVA DE LA AUTORIZACION ESTABLECIDA EN LA CLAUSULA PRECEDENTE, LA CONSTITUCION DE LOS FIDEICOMISOS, EL OTORGAMIENTO DE LAS GARANTIAS PRENDARIAS Y LA INSCRIPCION REGISTRAL DE LA DONACION QUE SE ESPECIFICAN EN LOS APARTADOS "A", "B", "C" Y "D" DE LA CLAUSULA SEGUNDA, DE MODO TAL QUE MIENTRAS DICHOS ACTOS JURIDICOS NO QUEDEN PERFECCIONADOS NO SURTIRA EFECTOS LA AUTORIZACION REFERIDA EN PRIMER TERMINO.

SEPTIMA.- EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESPECIFICADAS EN LOS APARTADOS, "E", "F" Y "G" DE LA CLAUSULA SEGUNDA, EN TODO O EN PARTE, PRODUCIRA LA EXCLUSION INMEDIATA Y AUTOMATICA DE "LOS DESARROLLADORES" EN EL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES INHERENTES A DICHAS OBLIGACIONES, QUE PASARAN A SER CUMPLIDAS POR EL BANCO FIDUCIARIO CON CARGO A LAS FRACCIONES UNO Y TRES DE LA SUBDIVISION REFERIDA EN EL ANTECEDENTE PREVIAS INSTRUCCIONES QUE RECIBA POR ESCRITO PARA TALES EFECTOS POR PARTE DEL COMITE TECNICO.

PARA ESTE EFECTO SE CONSIDERARAN INCUMPLIDOS TODOS AQUELLOS PUNTOS DEL APARTADO "E" DE LA CLAUSULA SEGUNDA CUYA PRUEBA DE CUMPLIMIENTO NO SE HUBIESE ENTREGADO AL BANCO FIDUCIARIO DENTRO DEL TERMINO DE 150 DIAS ESTIPULADO PARA EL EFECTO, BAJO EL ENTENDIDO DE QUE SOLAMENTE SE CONSIDERARA PRUEBA DE DICHO CUMPLIMIENTO LA EXHIBICION ORIGINAL DE LOS DOCUMENTOS EN GENERAL QUE SE

ESPECIFICAN EN EL PRECITADO APARTADO "E", PARA EL MISMO EFECTO SERA CONSIDERADA INCUMPLIDA LA OBLIGACION REFERIDA EN EL APARTADO "F" DE LA CLAUSULA SEGUNDA EN RELACION A TODOS AQUELLOS OCUPANTES DE LOTES, Y/O CASAS HABITACION U OTRAS EDIFICACIONES CON RESPECTO A LOS CUALES NO SE REPORTE Y ENTREGUE AL BANCO FIDUCIARIO ANTES MENCIONADO LA CANTIDAD DE 4,000.00 DLLS. US. O SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL QUE SE REFIERE EN LA FRACCION IV DE LA CLAUSULA TERCERA POR CADA OPERACION DE CESION DE DERECHOS, ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO DE 180 DIAS ESTABLECIDO PARA EL EFECTO. IGUALMENTE SE CONSIDERARA INCUMPLIDA LA OBLIGACION ESTIPULADA EN EL APARTADO "G", SI NO SE PRESENTA AL BANCO FIDUCIARIO PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO RESPECTIVO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO PARA EL EFECTO.

EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTIPULADAS EN LOS APARTADOS "H" E "I" DE LA CLAUSULA SEGUNDA SERA SANCIONADO COMO LO ESTIPULEN LAS LEYES DE LA MATERIA.

OCTAVA.- A MENOS DE QUE OTRA COSA SEA INDICADA EXPRESAMENTE, TODOS LOS PLAZOS QUE SE ESTIPULAN EN ESTE ACUERDO SE ENTENDERAN FORMADOS POR DIAS NATURALES, SERAN FATALES E IMPRORRIGABLES Y EMPEZARAN A CONTAR A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE AL DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

NOVENA.- ESTE ACUERDO NO LIBERA A "LOS DESARROLLADORES" DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS QUE REGULAN EL DESARROLLO, LOTIFICACION, COMERCIALIZACION, Y VENTA DE LOS TERRENOS DE SU PROPIEDAD QUE SE INCLUYEN EN EL PRESENTE.

DECIMA.- EL ACUERDO AQUI CONSIGNADO NO LIMITA NI PERJUDICA LAS FACULTADES DE IMPERIO Y LAS ATRIBUCIONES LEGALES DEL GOBIERNO DEL ESTADO CON RESPECTO A LA REGULARIZACION DEL POBLADO "LA CHOLLA", NI EN RELACION A LAS DEMAS CUESTIONES OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, POR LO QUE, AL MARGEN DE LAS CONSECUENCIAS O SANCIONES CONVENIDAS PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE "LOS DESARROLLADORES", EL GOBIERNO DEL ESTADO CONSERVARA EXPEDITAS SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES PARA ACTUAR SEGUN LO REQUIERA EL INTERES COMUN SIN NECESIDAD DE QUE ESTE ACUERDO SEA PREVIAMENTE RESCINDIDO.

DECIMA PRIMERA.- TODOS LOS GASTOS QUE SE CAUSEN POR LA PUBLICACION DE ESTE ACUERDO Y LA FORMALIZACION DE LOS DIVERSOS ACTOS JURIDICOS QUE CONSTITUYEN SU EJECUCION SERAN A CARGO DE "LOS DESARROLLADORES", QUIENES DEBERAN CUBRIRLOS DENTRO DE UN PLAZO DE CINCO DIAS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE LES DE A CONOCER SU MONTO.

DECIMA SEGUNDA.- LOS PAGOS A SU CARGO QUE "LOS DESARROLLADORES" OMITAN HACER CON OPORTUNIDAD PODRAN CUBRIRSE BIEN POR EL BANCO FIDUCIARIO, CON CARGO AL FONDO PRIMARIO, O A LAS FRACCIONES UNO Y TRES DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, O BIEN POR EL GOBIERNO DEL ESTADO, PERO EN ESTE ULTIMO CASO "LOS DESARROLLADORES" DEBERAN CUBRIR INMEDIATAMENTE LA EROGACION RESPECTIVA, MAS UN INTERES POR LA MORA EN QUE SE INCURRA A RAZON DE LA TASA MAS ALTA QUE POR IGUAL CONCEPTO ESTEN APLICANDO LAS INSTITUCIONES DE CREDITO.

DECIMA TERCERA.- PARA EL EFECTO DE RECIBIR TODAS LAS NOTIFICACIONES, AVISOS, REQUERIMIENTOS, EMPLAZAMIENTOS Y COMUNICACIONES EN GENERAL RELACIONADAS CON

ESTE ACUERDO, LAS PARTES SEÑALAN LOS SIGUIENTES DOMICILIOS:

EL GOBIERNO DEL ESTADO :

LAS OFICINAS DE LA DIRECCION JURIDICA DEL GOBIERNO ESTATAL, O DE LA DEPENDENCIA OFICIAL QUE SUSTITUYA A ESTA EN EL CASO DE QUE DESAPAREZCA.

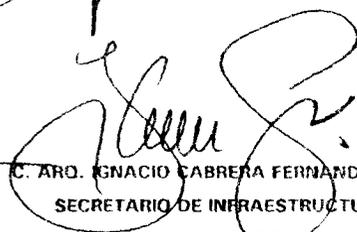
LOS DESARROLLADORES :

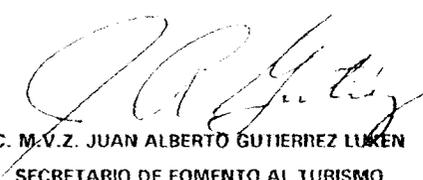
AGUSTIN MELGAR ESQUINA CON SUFRAGIO EFECTIVO, COLONIA EL RASTRO, C.P. 83550, PUERTO PEÑASCO, SONORA.

EL PRESENTE ACUERDO FUE CONCERTADO Y SE FIRMA CON PLENO CONOCIMIENTO DE SU FUERZA Y ALCANCE LEGALES EN ESTA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, A LOS VEINTICINCO DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.

  
C. LIC. MANLIO FABIO BELTRONES RIVERA  
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.

  
C. LIC. ROBERTO SANCHEZ CEREZO  
SECRETARIO DE GOBIERNO

  
C. ARD. IGNACIO CABRERA FERNANDEZ  
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA  
Y ECOLOGIA.

  
C. M.V.Z. JUAN ALBERTO GUTIERREZ LUKEN  
SECRETARIO DE FOMENTO AL TURISMO

  
C. SILVESTRE GUSTAVO BROWN TARIN  
POR SU PROPIO DERECHO Y COMO ADMINISTRADOR  
UNICO DE COMPAÑIA IMPULSORA DEPORTIVA DE  
"LA CHOLLA", S.A.

## TARIFAS EN VIGOR

Autorizadas por el Capítulo VIII, Artículo 311, de la Ley No. 144, que reforma, deroga 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	N\$ 0.76
2. Por cada página completa en cada publicación	N\$ 460.00
3. Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	N\$ 670.00
4. Por suscripción anual, enviado al extranjero	N\$ 2,344.00
5. Costo unitario del ejemplar	N\$ 6.00
6. Por copia:	
a) Por cada hoja	N\$ 2.00
b) Por certificación	N\$ 10.00
7. Por suscripción anual por correo, dentro del país	N\$ 1,300.00
8. Por número atrasado	N\$ 12.00

- Tratándose de publicaciones de convenios de autorización de fraccionamientos habitacionales, se aplicará la cuota correspondiente reducida en un 75%.

### BOLETIN OFICIAL

Garmendia 157 Sur

Hermosillo, Sonora.

C.P. 83000

Tel. (62)17-45-89

Fax (62)17-37-15

No. del día:	Se recibe documentación para publicar:	Horario:
Lunes	Martes	8:00 a 14:00 Hrs.
	Miércoles	8:00 a 14:00 Hrs.
Jueves	Jueves	8:00 a 14:00 Hrs.
	Viernes	8:00 a 14:00 Hrs.
	Lunes	8:00 a 14:00 Hrs.

### REQUISITOS:

\* Solo se publican documentos originales con firma autógrafa.

\* Efectuar pago en la Agencia Fiscal.

BI-SEMANARIO

