



BOLETIN OFICIAL



**Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno**

Dirección General de Documentación y Archivo

**CONTENIDO
GOBIERNO ESTATAL
Poder Ejecutivo**

**Convenio Autorización No. 10-T-001-94 de Régimen de Propiedad en
Condominio del Desarrollo Turístico "El Mirador"
de Bahía de Kino, Municipio de Hermosillo,
Sonora; que celebran por una parte, el
Ejecutivo del Estado, y por la otra el
C. Ing. Manuel Ignacio Puebla Gutiérrez.**

**TOMO CLIII
HERMOSILLO, SONORA**

**NUMERO 14 SECC. II
JUEVES 17 DE FEBRERO DE 1994**



GOBIERNO DEL ESTADO
DE SONORA

CONVENIO AUTORIZACION No. 10 I 001 94 DE REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DEL DESARROLLO TURISTICO "EL MIRADOR" DE BAHIA DE KINO, SONORA, MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA; QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, C. LIC. MANLIO FABIO BELTRONES RIVERA, CON LA INTERVENCION DEL SECRETARIO DE GOBIERNO, C. LIC. ROBERTO SANCHEZ CREZO Y DEL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA C. ING. VERNON PEREZ RUBIO ARTEE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL EJECUTIVO" Y POR LA OTRA PARTE EL C. ING. MANUEL IGNACIO PUEBLA GUTIERREZ, A QUIEN PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONVENIO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR" MISMO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I. AMBAS PARTES DECLARAN QUE EL PRESENTE CONVENIO LO CELEBRAN CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 184, 190 EN RELACION CON LOS ARTICULOS 157, 158 Y 7º TRANSITORIO Y DEMAS RELATIVOS Y APLICABLES DE LA LEY No. 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, ARTICULOS 1,121 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA Y LOS ARTICULOS 1RO., 2DO., 3RO., 4TO., 6TO., 7MO., Y DEMAS APLICABLES DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DEL ARTICULO 1,121 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO.

II- DECLARA EL C. ING. MANUEL PUEBLA GUTIERREZ QUE TIENE PODER IRREVOCABLE PARA ACTOS DE DOMINIO SOBRE UN LOTE URBANO PROPIEDAD DEL ISSSTECON, UBICADO EN BAHIA DE KINO, MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA, CON SUPERFICIE TOTAL DE 37,668.526 M2, EL CUAL SE ENCUENTRA DIVIDIDO EN TRES MANZANAS CON SUPERFICIE LA MANZANA I DE 8,866.44 M2; LA MANZANA II CON SUPERFICIE DE 10,789.468 M2 Y LA MANZANA III CON SUPERFICIE DE 18,012.617 M2, SEGUN CONSTA EN ESCRITURA PUBLICA No. 6742 VOLUMEN 201 DE FECHA 2 DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENA, PAGADA ANTE LA FE DEL C. LIC. GILBERTO GUTIERREZ QUIROZ, NOTARIO PUBLICO NUMERO OCHENTA Y UNO, CON EJERCICIO Y RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, MISMA QUE FUE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO BAJO EL NUMERO 4,145 DE LA SECCION COMERCIO, VOLUMEN 14 U, CON FECHA 13 DE SEPTIEMBRE DE 1990, INSTRUMENTO AQUI CITADO COMO ANEXO NUMERO 1

III- DECLARA "EL DESARROLLADOR" QUE EL INMUEBLE REFERIDO EN LA DECLARACION ANTERIOR FUE DESARROLLADO CON ANTERIORIDAD QUEDANDO EN REMANENTE LOS LOTES 10 Y 11 DE LA MANZANA I CON SUPERFICIES DE 231.63 M2, 350.69 M2, Y 400.39 M2, RESPECTIVAMENTE, ADEMAS LOS LOTES 8 Y 9 DE LA MANZANA II CON SUPERFICIES DE 1,217.528 M2, Y 1,050.45 M2, RESPECTIVAMENTE; DICHAOS LOTES SE UBICAN SOBRE LA CALLE ZANZIBAR ENTRE LAS CALLES SINGAPUR, MANILA Y SHANGAI, EN EL PLANEAMIENTO DE BAHIA DE KINO, CONFIGURANDO DICHO TERRENO DOS POLIGONALES QUE SE DESCRIBEN GRAFICAMENTE EN LOS PLANOS No. 10, MISMO QUE SE ANEXAN AL PRESENTE CONVENIO PARA QUE FORMEN PARTE INTEGRAL DEL MISMO

IV- DECLARA "EL DESARROLLADOR" QUE EL INMUEBLE REFERIDO EN LA DECLARACION INMEDIATA ANTERIOR SE ENCUENTRA GRAVADO A FAVOR DEL BANCO DEL ATLANTICO, S.A., SEGUN CONSTA EN CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN EXPEDIDO POR LA PERIFONIA OFICIAL DEL OFICIO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, MEDIANTE FOLIO No. 23,95

EL CASO EXPONE EN EL BANCO DEL ATLANTICO, S.A. SE HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE CONVENIO TIENE POR OBJETO LA MANEJA DE UN LOTE QUE SE TIENE UBICADO EN EL TERRENO 10, REFERIDO ANTERIOR EN LA CONSTITUCION DE UN CONDOMINIO ASI COMO LA OBTENCION DE LOS DERECHOS DE LOS LOTES 8 Y 9 DE LA MANZANA II CORRESPONDIENTES.

V- DECLARA "EL DESARROLLADOR" QUE SE DIRIGIO POR ESCRITO A LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO, SOLICITANDO LA APROBACION DE LA MANEJACION DE IMPACTO AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO QUE NOS OCURRA

A DICHA SOLICITUD CORRESPONDO UNA RESPUESTA FAVORABLE EXPRESADA EN EL OFICIO No. 10 3553 93 DE FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 1990 EL CUAL FUE EXPEDIDO POR

LA DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD ECOLOGICA DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

VI.- DECLARA "EL DESARROLLADOR" QUE SE DIRIGIO POR ESCRITO A LA DIRECCION GENERAL DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO SOLICITANDOLE LA FUSION DE LOS LOTES 9, 10, Y 11 DE LA MANZANA No. 1 ASI COMO LA DE LOS LOTES 8 Y 9 DE LA MANZANA No. 2, LOTES QUE SU CONJUNTO CONFORMAN EL PRESENTE DESARROLLO.

A DICHA SOLICITUD CORRESPONDIO UNA RESPUESTA FAVORABLE POR PARTE DE LA DIRECCION DE CONTROL URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO, EXPRESADA EN LOS OFICIOS No. MAS/3499/93 Y MAS/3500/93 DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 1993, DOCUMENTO QUE SE ANEXA AL PRESENTE PARA QUE PASE A FORMAR PARTE DEL MISMO Y SURTA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

VII.- DECLARA "EL DESARROLLADOR", QUE EN ESCRITO DIRIGIDO A LA COMISION DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL ESTADO DE SONORA, SOLICITO LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO PARA 36 CONDOMINIOS DE ESTE DESARROLLO.

CON FECHA 3 DE MAYO DE 1993, LA COMISION DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL ESTADO DE SONORA, CONTESTO FAVORABLEMENTE BAJO OFICIO No. 93 381 A LA PETICION HECHA POR "EL DESARROLLADOR", ACLARANDO QUE LA FACTIBILIDAD ESTA CONDICIONADA AL PAGO DE CUOTAS POR CONEXION Y OTROS APLICABLES QUE MARCA LA "LEY QUE DETERMINA LAS TARIFAS Y DERECHOS DE CONEXION PARA LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO EN LAS LOCALIDADES ADMINISTRADAS POR COAPAES", DICHO DOCUMENTO SE ANEXA AL PRESENTE CONVENIO PARA QUE FORME PARTE INTEGRAL DEL MISMO Y SURTA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

VIII.- DECLARA "EL DESARROLLADOR", QUE SE ELABORARON LOS PROYECTOS DE LA RED DE AGUA POTABLE Y DISPOSICION DE LAS AGUAS NEGRAS POR FOSAS SEPTICAS PARA EL DESARROLLO TURISTICO, MISMOS QUE SE DESCRIBEN GRAFICAMENTE EN LOS PLANOS 11 Y 12 RESPECTIVAMENTE, LOS CUALES SE AGREGAN AL PRESENTE CONVENIO PARA QUE FORMEN PARTE INTEGRAL DEL MISMO.

IX.- DECLARA "EL DESARROLLADOR", QUE SE DIRIGIO A LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD DIVISION NOROESTE, A LA CUAL LE SOLICITO LA FACTIBILIDAD DE DOTACION DEL SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA PARA EL DESARROLLO TURISTICO QUE NOS OCUPA, A DICHA SOLICITUD CORRESPONDIO UNA CONTESTACION FAVORABLE EXPRESADA EN EL OFICIO NUMERO P-0779/93, QUE CON FECHA 22 DE JULIO DE 1993, EXPIDIO DICHA DEPENDENCIA, POR LO QUE SE PROCEDIO A LA ELABORACION DEL PROYECTO DE ELECTRIFICACION; ESTE OFICIO TAMBIEN SE ANEXA AL PRESENTE CONVENIO PARA QUE FORME PARTE INTEGRAL DEL MISMO Y SURTA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

X. DECLARA "EL DESARROLLADOR", QUE EL PROYECTO DE ELECTRIFICACION SE PRESENTO ANTE COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD DIVISION NOROESTE, A DICHO PROYECTO CORRESPONDIO UNA CONTESTACION FAVORABLE, EXPRESADA EN EL OFICIO No. P1171/93 AA DE FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 1993, QUEDANDO CONDICIONADA LA APROBACION A LA FIRMA DE UN CONVENIO, EN CUYO FORMATO SE ESTABLECE LA OBLIGACION DE GARANTIZAR EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS OBRAS Y EQUIPOS DURANTE UN AÑO, ASI COMO CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE LAS ESPECIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS DE ESA COMISION; DOCUMENTO QUE SE ANEXA AL PRESENTE CONVENIO PARA QUE PASE A FORMAR PARTE INTEGRAL DEL MISMO.

XI.- DECLARA "EL DESARROLLADOR", QUE CON BOLETAS No. 08048 Y 08049 DE FECHA 21 DE SEPTIEMBRE DE 1993, LA DIRECCION GENERAL DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO, OTORGO LA LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA 24 Y 12 CONDOMINIOS RESPECTIVAMENTE, PARA EL PREDIO MOTIVO DE ESTE PROYECTO DE DESARROLLO TURISTICO.

AMBAS PARTES DECLARAN QUE HABIENDO FACTIBILIDAD TECNICA PARA EL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DEL PREDIO A QUE SE REFIERE LA DECLARACION TERCERA Y NO HABIENDO IMPEDIMENTO LEGAL PARA ELLO, CONVIENEN EN CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO, ACORDANDO OBLIGARSE CONFORME AL CONTENIDO DE LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO "EL EJECUTIVO" AUTORIZA A "EL DESARROLLADOR" PARA QUE ESTE LLEVE A CABO EL DESARROLLO TURISTICO "EL MIRADOR" EN EL PREDIO A QUE SE REFIERE LA DECLARACION TERCERA, MISMA QUE SE TIENE POR REPRODUCIDA EN ESTA CLAUSULA PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

SEGUNDA.- POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO "EL EJECUTIVO" AUTORIZA A "EL DESARROLLADOR" PARA QUE ESTE LLEVE A CABO EL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DICHO DESARROLLO SE CONSTRUIRA EN LOS PREDIOS A QUE SE REFIERE LA DECLARACION TERCERA DEL PRESENTE CONVENIO, MISMA QUE SE TIENE POR REPRODUCIDA EN ESTA CLAUSULA PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES DEBIENDO "EL DESARROLLADOR" APEGARSE A LAS NORMAS Y OBLIGACIONES MARCADAS POR LA LEY NUMERO 293 SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE SONORA

TERCERA.- EL DESARROLLO TURISTICO QUE SE AUTORIZA MEDIANTE ESTE CONVENIO, SERA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 1,121 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA Y LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, Y SE DENOMINARA "EL MIRADOR", APROBANDO "EL EJECUTIVO" LOS PLANOS, ESPECIFICACIONES Y PRESUPUESTOS PRESENTADOS POR "EL DESARROLLADOR" MISMOS QUE SE ANEXAN AL PRESENTE PARA QUE FORMEN PARTE INTEGRAL DEL MISMO DE LA SIGUIENTE MANERA:

- A).- COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE PROPIEDAD QUE AMPARA LA SUPERFICIE DE LOS TERRENOS, BAJO EL No. 1.
- B).- CARTA EXPEDIDA POR EL BANCO DEL ATLANTICO DONDE HACE CONSTAR QUE NO EXISTE NINGUN IMPEDIMENTO POR PARTE DE ESA INSTITUCION PARA QUE SE CONSTITUYA UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO SOBRE DICHOS TERRENOS, BAJO EL No. 2.
- C).- OFICIO DE APROBACION DE LA MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL EMITIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE NORMATIVIDAD ECOLOGICA DEL GOBIERNO DEL ESTADO, BAJO EL No. 3.
- D).- LICENCIA DE CONSTRUCCION EMITIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO DEL II AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO, BAJO EL No. 4.
- E).- OFICIO No. CO-93-381 DE FECHA 3 DE MAYO DE 1993 EMITIDO POR LA COMISION DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, DONDE CONSTA LA FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, BAJO EL No. 5.
- F).- OFICIO P-6779/93 DE FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA EMITIDO POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, CON FECHA 22 DE JULIO DE 1993, BAJO EL No. 6.
- G).- OFICIO No. P-1171/93 DE APROBACION DEL PROYECTO DE ELECTRIFICACION, EMITIDO POR COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD CON FECHA 5 DE NOVIEMBRE DE 1993, BAJO EL No. 7.
- H).- PRESUPUESTO DE URBANIZACION, BAJO EL No. 8.
- I).- GROQUIS DE LOCALIZACION Y PLANO DE CONJUNTO, BAJO LOS No. 9 Y 10.
- J).- PLANO DE INSTALACION HIDRAULICA SANITARIA PLANTA TIPO PARA 24 CONDOMINIOS, BAJO EL No. 11.
- K).- PLANO DE INSTALACION HIDRAULICA SANITARIA PLANTA TIPO PARA 12 CONDOMINIOS, BAJO EL No. 12.
- L).- PLANO DE LA RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA, BAJO EL No. 13.

CUARTA.- DE ACUERDO A LO PREVISTO POR LOS ARTICULOS 91 FRACCION IV, 158, 160 Y 7º TRANSITORIO DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, EL PROYECTO PRESENTADO POR "EL DESARROLLADOR" Y QUE CONSTA GRAFICAMENTE EN LOS ANEXOS NUMEROS 10 A ESTE CONVENIO, CONSISTIRA EN LA DISTRIBUCION DEL SUELO DEL PREDIO MENCIONADO EN LA CLAUSULA PRIMERA, CON SUS RESPECTIVAS AREAS VENDIBLES Y AREAS COMUNES DEL MISMO, DE ACUERDO A LA SIGUIENTE RELACION

USO DEL SUELO
1.- HABITACIONAL
2.- SERVICIO DE USO COMUN

RESUMEN DEL CUADRO USO DEL SUELO

AREA HABITACIONAL	2,028.235 M2.
AREA RECREATIVA	590.033 M2.
AREA DE SERVICIOS	632.370 M2.
AREA TOTAL	3.250.638 M2

NOTA: LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA SIGUIENTE TABLA CORRESPONDEN A LA SUMA DE LAS AREAS DE LOS LOTES 9, 10 Y 11 DE LA MANZANA No. 1, ASI COMO 8, 9 DE LA MANZANA No. 2.

NUMERO TOTAL DE CONDOMINIOS: 36

"EL DESARROLLADOR" SE OBLIGA A RESPETAR LOS DATOS CONSIGNADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, MISMOS QUE SOLO PODRAN SER MODIFICADOS CUANDO EXISTAN MOTIVOS JUSTIFICADOS PARA ELLO, PREVIA AUTORIZACION DE "EL EJECUTIVO", CONFORME LO DISPUESTO POR LAS NORMAS JURIDICAS EN VIGOR.

QUINTA.- EN CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO POR LOS ARTICULOS 108 FRACCION I Y 141 FRACCION II DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, "EL DESARROLLADOR" SE OBLIGA A EJECUTAR POR SU CUENTA Y DE ACUERDO A LOS PLANOS, ESPECIFICACIONES, PRESUPUESTOS Y DATOS A QUE SE REFIEREN LAS CLAUSULAS SEGUNDA Y TERCERA DE ESTE CONVENIO, LAS OBRAS DE TOMAS DOMICILIARIAS, DISPOSICION DE AGUAS NEGRAS POR FOSA SEPTICA, ELECTRIFICACION, ALUMBRADO PUBLICO, GUARNICIONES Y BANQUETAS QUEDANDO TAMBIEN INCLUIDAS TODAS LAS OBRAS DE URBANIZACION NECESARIAS PARA LA LIGA DEL DESARROLLO QUE NOS OCUPA, CON EL RESTO DE LA ZONA URBANA DE BAHIA DE KINO, SONORA.

SEXTA.- "EL DESARROLLADOR", SE OBLIGA A TERMINAR LAS OBRAS DE URBANIZACION A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA ANTERIOR, EN UN PLAZO NO MAYOR DE DOCE MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONVENIO.

SEPTIMA.- SI POR CAUSAS DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO "EL DESARROLLADOR" NO TERMINA LAS OBRAS DE URBANIZACION, SEGUN LO ESTIPULADO EN LA CLAUSULA ANTERIOR, DEBERA NOTIFICARLO A "EL EJECUTIVO" A CUYO JUICIO QUEDARA EL OTORGAR O NEGAR LA AMPLIACION DEL PLAZO ESTABLECIDO; LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 108 FRACCION II, 158, 190 Y 7o. TRANSITORIO DE LA LEY No. 101 DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA.

OCTAVA.- PARA LOS EFECTOS DE LOS ARTICULOS 140, 155 FRACCION II, 156, 190 Y 7o. TRANSITORIO DE LA LEY EN CONSULTA, AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE PARA QUE "EL DESARROLLADOR" PUEDA PROCEDER A LA ENAJENACION DE LOS LOTES QUE CONFORMAN EL DESARROLLO TURISTICO QUE NOS OCUPA, DEBERA RECARAR PREVIAMENTE LA AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, QUIEN SOLO PODRA OTORGARLA SI SE HA DADO CUMPLIMIENTO A:

i).- PRESENTAR EL BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO DONDE APAREZCA PUBLICADO EL CONVENIO DE AUTORIZACION DEL DESARROLLO QUE NOS OCUPA, ASI COMO LA CONSTANCIA DE HABERSE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CORRESPONDIENTE.

ii).- EXHIBIR COMPROBANTE DE PAGO DE LA LIQUIDACION DESCRITA EN LA CLAUSULA DECIMA SEXTA.

iii).- HABER CONCLUIDO SATISFACTORIA Y TOTALMENTE LAS OBRAS DE URBANIZACION A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA CUARTA O BIEN, SI "EL DESARROLLADOR" ACREDITA PREVIAMENTE HABER DEPOSITADO ANTE LA SECRETARIA DE FINANZAS Y A SATISFACCION DE ESTA, FIANZA POR LA CANTIDAD QUE GARANTICE LA TERMINACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION FALTANTES, IMPORTE QUE SERA CUANTIFICADO EN SU MOMENTO POR LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, MAS UN 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL MISMO Y QUE SERVIRA PARA GARANTIZAR LA TERMINACION DE LAS OBRAS Y EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL, DEBIENDO EXPRESARSE TEXTUALMENTE EN LA POLIZA DE FIANZA, QUE EL TERMINO DE LA GARANTIA CONCLUIRA HASTA QUE HAYAN SIDO DEBIDAMENTE TERMINADAS Y RECIBIDAS LAS OBRAS DE URBANIZACION GARANTIZADAS Y SOLO PODRA SER CANCELADA A SOLICITUD DE LA SECRETARIA DE FINANZAS DEL ESTADO DE SONORA.

NOVENA.- "EL DESARROLLADOR" SE OBLIGA A MANTENER Y A CONSERVAR EN BUEN ESTADO LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE VAYAN QUEDANDO CONCLUIDAS; ESTA OBLIGACION SERA CUMPLIDA POR CUENTA Y A CARGO DE "EL DESARROLLADOR" Y SUBSISTIRA HASTA QUE SE LEVANTE EL "ACTA DE TERMINACION" A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA DECIMA PRIMERA DEL PRESENTE CONVENIO.

DECIMA CUANDO "EL DESARROLLADOR" HAYA CONCLUIDO LAS OBRAS DE

URBANIZACION AUTORIZADAS POR ESTE CONVENIO, DEBERA DAR "AVISO DE TERMINACION" MEDIANTE ESCRITO QUE DIRIGIRA A "EL EJECUTIVO"

EL AVISO MENCIONADO EN EL PARRAFO ANTERIOR, "EL DESARROLLADOR" DEBERA DE ACOMPAÑARLO DE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

1. ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION EXPEDIDA POR COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.

DECIMA PRIMERA - CUANDO "EL DESARROLLADOR" HAYA CUMPLIDO CON LO ESTIPULADO EN LA CLAUDULA INMEDIATA ANTERIOR, PODRA SOLICITAR POR ESCRITO A "EL EJECUTIVO" EL ACTA DE TERMINACION DE LAS OBRAS, PERO PARA ESTE EFECTO DEBERA CREDITAR PREVIAMENTE POR CUALQUIER MEDIO LEGAL, QUE YA HA SIDO ENAJENADO CUANDO MENOS EL 80% (OCHENTA POR CIENTO) DE LOS LOTES VENDIBLES.

DECIMA SEGUNDA - AMBAS PARTES CONVIENEN QUE CUANDO "EL DESARROLLADOR" HAYA CUMPLIDO CON LAS ESTIPULACIONES PACTADAS EN LA CLAUSULA NOVENA, DECIMA Y DECIMA PRIMERA DE ESTE INSTRUMENTO, "EL EJECUTIVO" EXPEDIRA POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, LA CORRESPONDIENTE "ACTA DE TERMINACION", RELATIVA A LAS OBRAS DE URBANIZACION AUTORIZADAS MEDIANTE EL PRESENTE CONVENIO.

PARA ESTE EFECTO, LA SECRETARIA MENCIONADA, DEBERA EFECTUAR UNA INSPECCION TECNICA EXHAUSTIVA DE LAS OBRAS A LAS QUE DEBERA CITAR PREVIAMENTE A "EL DESARROLLADOR" A FIN DE QUE ESTE PUEDA HACER VALER SUS DERECHOS EN EL DESAHOGO DE LA DILIGENCIA RESPECTIVA.

DECIMA TERCERA - CON RESPECTO A LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 106 FRACCION IV, EN RELACION CON LOS ARTICULOS 158, 190 Y 7o. TRANSITORIO DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, "EL EJECUTIVO" EXIME DE LA OBLIGACION DE OTORGAR EN DONACION EL 10% DEL AREA TOTAL VENDIBLE DEL DESARROLLO TURISTICO QUE NOS OCUPA, A "EL DESARROLLADOR"; TODA VEZ QUE EL PREDIO A URBANIZARSE, SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS TERRENOS QUE FUERON PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO, EN VIRTUD DE LA CESION EFECTUADA EN SU FAVOR POR EL GOBIERNO FEDERAL, Y QUE SALIERON DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO, POR EL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO, COMO LO ES EL DE BAHIA DE KINO, MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA.

DECIMA CUARTA - "EL DESARROLLADOR" SE COMPROMETE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 1,121 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA Y LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, A CONSTITUIR POR DECLARACION DE VOLUNTAD EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASI COMO ELABORAR EL REGLAMENTO INTERNO PARA EL MANTENIMIENTO, CONSERVACION Y OPERACION DEL REGIMEN QUE SE AUTORIZA MEDIANTE EL PRESENTE CONVENIO.

DECIMA QUINTA - "EL DESARROLLADOR" SE COMPROMETE DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 143 DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, A RESPETAR LA CALIDAD DE LOS MATERIALES, MANO DE OBRA Y LOS ACABADOS DE ACUERDO A LOS SEÑALAMIENTOS Y ESPECIFICACIONES DEL PROPIO PROYECTO AUTORIZADO MEDIANTE EL PRESENTE CONVENIO, PARA ESTE EFECTO "EL DESARROLLADOR" DEBERA OTORGAR ANTE Y A SATISFACCION DE LA SECRETARIA DE FINANZAS, UNA GARANTIA PERSONAL O REAL QUE GARANTICE LA BUENA CALIDAD DE LAS OBRAS POR EL TERMINO DE UN AÑO, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE TERMINACION DE LAS OBRAS Y POR UN IMPORTE IGUAL AL 5% DE LA SUMA DE LOS COSTOS DE URBANIZACION, SIN INCLUIR LO REFERENTE A ELECTRIFICACION SIEMPRE Y CUANDO SE CUENTE CON EL ACTA DE RECEPCION CORRESPONDIENTE DE PARTE DE COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.

DECIMA SEXTA - EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 95, 190 Y 7o. TRANSITORIO DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA Y 219, 285 Y 328 DE LA LEY DE HACIENDA EN EL ESTADO, "EL DESARROLLADOR" DEBERA CUBRIR A LA SECRETARIA DE FINANZAS, LA CANTIDAD DE: \$2,112.87 (DOS MIL CIENTO DOCE NUEVOS PESOS 87/100 MONEDA NACIONAL), POR CONCEPTO DE PAGOS DE DERECHOS A LA SUBDIVISION DEL PREDIO Y SUPERVISION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO QUE SE AUTORIZA CONFORME A LA SIGUIENTE:

L I Q U I D A C I O N :

ARTICULO	CONCEPTO	CANT	PRESUPUESTO OBRAS DE URB	IMPORTE
326/11-1	TRABAJOS DE REVISION DOCUMENTACION Y AU- TORIZACION DE DESA- RROLLOS.	0 002	N\$ 338,059 77	676 12
326/11-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE -- URBANIZACION.	0 003	N\$ 338,059 77	1,014 18
			SUMA:	N\$ 1,690 30
219	PARA SOSTENIMIENTO- DE LA UNI-SON.		10%	169.03
289	PARA EL CONSEJO ESTA- TAL DE CONCERTACION DE LA OBRA PUBLICA.		15%	253 54
			SUMA TOTAL:	N\$2,112 87

SON: N\$ 2 112 87 (DOS MIL CIENTO DOCE NUEVOS PESOS 87/100 M.N.)

"EL EJECUTIVO" NO PODRA OTORGAR A "EL DESARROLLADOR" AUTORIZACION DE VENTA DE LOTES, SI ESTA NO LE ACREDITA PREVIAMENTE HABER EFECTUADO LA LIQUIDACION MENCIONADA EN EL PARRAFO ANTERIOR.

DECIMA SEPTIMA.- AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE "EL EJECUTIVO" PODRA EN TODO TIEMPO, POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, VIGILAR MEDIANTE INSPECCION Y SUPERVISION, EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO EN LO QUE SE REFIERE A LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION ESPECIFICADAS EN LA CLAUSULA QUINTA DEL PRESENTE CONVENIO, PUDIENDO HACERLE A "EL DESARROLLADOR" LAS OBSERVACIONES QUE JUZGUE PERTINENTES O, INCLUSO, DISPONER LA SUSPENSION DE LOS TRABAJOS CUANDO CONSIDERE QUE ESTOS NO SE AJUSTAN A LAS ESPECIFICACIONES AUTORIZADAS.

DECIMA OCTAVA.- "EL DESARROLLADOR" SE OBLIGA A DAR AVISO POR ESCRITO A "EL EJECUTIVO" POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, CUANDO VAYAN A INICIARSE LAS OBRAS EN EL DESARROLLO TURISTICO.

DECIMA NOVENA.- "EL DESARROLLADOR" SE OBLIGA A PAGAR AL ORGANISMO OPERADOR CORRESPONDIENTE LOS DERECHOS DE CONEXION POR LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE AL INICIARSE EN EL DESARROLLO CUALQUIER TIPO DE TRABAJO DE URBANIZACION O CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN SU CASO.

VIGESIMA.- "EL DESARROLLADOR" ACEPTA QUE DE NO EFECTUAR OPORTUNAMENTE EL PAGO SEÑALADO EN EL PARRAFO ANTERIOR, LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, SUSPENDERA LAS OBRAS Y SOLO SE REANUDARAN CUANDO SE HAYA CUBIERTO EL PAGO DE REFERENCIA Y ASI LO MANIFIESTE POR ESCRITO EL ORGANISMO OPERADOR DE AGUA POTABLE.

VIGESIMA PRIMERA.- ASI MISMO, "EL DESARROLLADOR" SE OBLIGA A SOLICITAR EN SU MOMENTO, ANTE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 151, EN RELACION CON EL 158, 190 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, AUTORIZACION PARA LA PUBLICIDAD DESTINADA A PROMOVER LA VENTA DE LOS LOTES BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO, ASI COMO INCLUIR EN LA PUBLICIDAD QUE A TRAVES DE CUALQUIER MEDIO DE COMUNICACION SE REALICE, EL NOMBRE O CLAVE DE AUTORIZACION QUE PARA EFECTOS PUBLICITARIOS EXPIDA "EL EJECUTIVO", POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, SI DENTRO DEL DESARROLLO TURISTICO QUE SE AUTORIZA SE PRETENDE DAR UN USO DIFERENTE AL ASIGNADO A LOS LOTES DE ACUERDO A LA CLAUSULA CUARTA DEL PRESENTE CONVENIO, LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, NO OTORGARA LA LICENCIA CORRESPONDIENTE.

VIGESIMA SEGUNDA.- EN CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN LOS ARTICULOS 137, 138, 158, 190, Y 7o. TRANSITORIO DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA, "EL DESARROLLADOR" SE OBLIGA A ORDENAR POR SU CUENTA LA PUBLICACION DEL PRESENTE CONVENIO EN EL BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO Y A INSCRIBIRLO EN LAS OFICINAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL CORRESPONDIENTE, A FIN DE QUE SURTA PLENAMENTE LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

VIGESIMA TERCERA.- "EL DESARROLLADOR" SE OBLIGA A INSERTAR EN LOS CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO QUE CELEBRE CON RESPECTO A LAS UNIDADES CONDOMINIALES DEL DESARROLLO TURISTICO QUE SE AUTORIZA, UNA CLAUSULA EN LA QUE EL ADQUIRIENTE QUEDE OBLIGADO A UTILIZARLO PARA LAS ACTIVIDADES QUE SE MENCIONAN EN LA CLAUSULA CUARTA DE ESTE CONVENIO, MISMA QUE SE TIENE POR REPRODUCIDA EN ESTA CLAUSULA COMO SI SE HUBIESE INSERTADO A LA LETRA, PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES

VIGESIMA CUARTA.- EN CASO DE QUE "EL DESARROLLADOR" INCUMPLA UNA O MAS DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS A SU CARGO EN EL PRESENTE CONVENIO O DERIVADAS DE LA LEY, "EL EJECUTIVO" PODRA DECLARAR LA RESCISION DEL PRESENTE INSTRUMENTO EN FORMA UNILATERAL Y ADMINISTRATIVAMENTE, EJERCIENDO LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LAS LEYES EN VIGOR SOBRE LA MATERIA

VIGESIMA QUINTA.- EN CASO DE INCONFORMIDAD POR PARTE DE "EL DESARROLLADOR" CON LA RESCISION DECLARADA EN LOS TERMINOS DE LA CLAUSULA ANTERIOR, "EL EJECUTIVO" Y "EL DESARROLLADOR" SE SOMETERAN EN FORMA VOLUNTARIA A LA COMPETENCIA Y JURISDICCION DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, RENUNCIANDO A CUALQUIER FUERO O COMPETENCIA QUE POR DOMICILIO U OTRA CAUSA SEA APLICABLE, QUIEN CON PLENITUD DE JURISDICCION PODRA RESOLVER LA CONTROVERSIA, APLICANDO EN LO CONDUCTENTE LAS DISPOSICIONES DEL CAPITULO III DE LA LEY NUMERO 101 DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA.

L E I D O QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO Y ENTERADOS DEL ALCANCE Y FUERZA LEGAL DEL MISMO, AMBAS PARTES LO RATIFICAN Y FIRMAN EN SEISE EJEMPLARES EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, A LOS 17 DIAS DEL MES DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.- POR EL EJECUTIVO.- EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.- LIC. MANLIO FABIO BELTRONES RIVERA.- RUBRICA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO.- LIC. ROBERTO SANCHEZ CEREZO.- RUBRICA.- EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA.- ING. VERNON PEREZ RUBIO ARTEE.- RUBRICA.- POR EL DESARROLLADOR.- ING. MANUEL IGNACIO PUEBLA GUTIERREZ.- RUBRICA.-