



BOLETIN OFICIAL



Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno
Dirección General de Documentación y Archivo

CONTENIDO ESTATAL

H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO

Convenio autorización para la ejecución de obras de urbanización del Desarrollo Turístico condominal "Sonoran Sea Resort".

TOMO CLXX
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 47 SECC. I
LUNES 9 DE DICIEMBRE AÑO 2002

CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-009-02 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO CONDOMINIAL "SONORAN SEA RESORT", EN EL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. JAVIER HERNANDEZ ARMENTA, SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA ASISTIDO POR LOS CC. ERNESTO TAPIA VAZQUEZ, SUBSECRETARIO DE PLANEACION URBANA Y ECOLOGIA Y RICARDO OCHOA ROJO DIRECTOR JURIDICO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA SECRETARIA", Y POR OTRA PARTE, LA EMPRESA "SONORA SPA RESORT, SA. DE CV", REPRESENTADA POR EL C. MIGUEL GUEVARA ASKAR, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR", SUJETANDOSE EL PRESENTE ACUERDO DE VOLUNTADES AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

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

I.1.- Que su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente convenio en los términos de lo dispuesto en los artículos 29, fracción III de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora y 8, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y que la ejecución del presente convenio en su parte será llevada por dicha dependencia, y por la Secretaría de Finanzas del Estado.

I.2.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este convenio el ubicado en bulevar Miguel Hidalgo y calle Comonfort, colonia Centenario, C.P. 83260, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

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

II.1.- Que es una empresa que se encuentra legalmente constituida conforme se desprende de la copia certificada de la escritura pública número 10,266, volumen 308, de fecha 12 de Julio de 2001, otorgada ante la fe del Lic. Prospero Ignacio Soto Wendlandt, Notario Público No. 5 con ejercicio y residencia en la ciudad de Hermosillo, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Puerto Peñasco, Sonora bajo el número 1,122, sección comercio, libro uno, volumen 45, con fecha 8 de octubre de 2001.

II.2.- Que otorgó a Ing. Miguel Guevara Askar, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, situación que acredita en la cláusula séptima transitoria de la escritura pública mencionada en el inciso anterior; documento que se anexa al presente instrumento para que pase a formar parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar como anexo número 1.

II.3.- Que es legítima propietaria de un predio denominado "6B 2" que se encuentra localizado en Playa "La Cholla" del Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, con superficie de 32,516.13 m2. y cuya propiedad acredita mediante copia de la escritura pública No. 10,283, volumen 309, de fecha 19 de julio del año 2001, pasada ante la fe del Notario Público No. 5, Lic. Próspero Ignacio Soto Wendlandt, con ejercicio y residencia en la ciudad de Hermosillo, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Peñasco, bajo el número 18,745, de la sección registro inmobiliario, libro uno, volumen 491, de fecha 10 de enero del año 2002, declarando también que la propiedad no reporta ningún gravamen según se acredita mediante el certificado de libertad de gravamen No. ICR-286354, de fecha 07 de noviembre del año 2002, emitido por las oficinas registrales de la jurisdicción de Puerto Peñasco, Sonora; documentos que se anexan al presente convenio para que formen parte integral del mismo y surtan los efectos a que haya lugar bajo los números 2 y 3

II.4.- Que en cumplimiento a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito al H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, solicitando la licencia de uso de suelo para un desarrollo turístico condominial y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en un oficio número 25/LUS-08/ECOL-2002, de fecha 04 de abril de 2002, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología; documento que se anexa al presente convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, como anexo número 4.

II.5.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se tramitó ante el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado para el proyecto motivo del presente convenio; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada por el organismo en cuestión, en el oficio s/n, de fecha 06 de noviembre de 2002, este oficio se anexa al presente como parte del mismo, bajo el número 5.

II.6.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se tramitó ante la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el proyecto motivo del presente convenio; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio número 430/02 de fecha 24 de septiembre de 2002; este oficio se anexa al presente como parte del mismo, bajo el número 6.

II.7.- Que en cumplimiento a las prescripciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de las obras de cabeza de los sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el proyecto de desarrollo que nos ocupa, mismos que se describen gráficamente en los anexos números 7 y 8, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, mediante oficio sin número de fecha 09 de octubre de 2002, en lo correspondiente a su aspecto técnico; documento que se anexa al presente convenio para que surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 9.

II.8.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y con la finalidad de dotar al desarrollo con el servicio de energía eléctrica, se elaboraron los proyectos en los cuales se especifican a detalle las obras de electrificación y de alumbrado, mismos que se describen gráficamente en los anexos números 10 y 11, los cuales fueron aprobados en su integridad por parte de la Comisión Federal de Electricidad, mediante Oficio No. P0257/02 de fecha 04 de noviembre de 2002, en lo correspondiente a su aspecto técnico; documento que se anexa al presente instrumento, bajo el número 12.

II.9.- Que solicitó al Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, la constancia de que el desarrollo motivo del presente instrumento cumple con las normas técnicas para la prevención de incendios; a dicha solicitud correspondió una respuesta favorable por dicho Departamento aprobando los planos correspondientes mediante oficio s/n de fecha 10 de octubre de 2002, mismo que se anexa al presente convenio para que surta los efectos legales a que haya lugar, como anexo número 13.

II.10.- Que con el fin de aplicar las consideraciones, términos y condicionantes que estipula el oficio de autorización en materia de impacto ambiental No. DS-SMA-UNE-IA-224 del 30 de marzo del año 2001, así como el oficio modificatorio No. DS-SGPA-UGA-454 de fecha 26 de junio de 2002, el proyecto del desarrollo turístico condominial denominado "Sonoran Spa Resort II", que se menciona en los mismos, es y será llamado "SONORAN SEA RESORT", sin detrimento a lo mencionado en dichos oficios.

II.11.- Que se elaboró un estudio de impacto ambiental en modalidad general del proyecto del desarrollo condominial "Sonoran Spa Resort II" ("SONORAN SEA RESORT"), con superficie de 3-25-16.13 has., y se solicitó su revisión ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Sonora. A dicha petición correspondió una respuesta favorable expresada mediante oficio de autorización en materia de impacto ambiental No. DS-SMA-UNE-IA-224 del 30 de marzo del año 2001, y que adecuándose a las necesidades de mercado solicitó autorización a la Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental para modificar en materia de evaluación de impacto ambiental la distribución de edificios y cantidad de condominios de la siguiente manera: De 3 (tres) edificios solo se construirán 2 (dos) y de las 202 unidades condominiales se aumentan a 208. A dicha solicitud se emitió resolución favorable de parte de la Unidad de Gestión Ambiental de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT mediante el oficio modificatorio No. DS-SGPA-UGA-454 de fecha 26 de junio de 2002, documentos que se anexan al presente instrumento bajo el número 14.

II.12.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este convenio el ubicado en Alcantar # 11 esquina con calle 20 de Noviembre, Sector "El Puerto", en Puerto Peñasco, Sonora.

III.- De las partes:

III.1.- Que celebran el presente convenio de conformidad con lo que establecen los artículos 158, 183, 184, 185, fracción II, 186, 188, 190 y séptimo transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

III.2.- Que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Turístico Condominial en el predio a que se refiere la declaración II.3 de este instrumento y no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente convenio obligándose conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un desarrollo Turístico Condominial con 208 unidades habitacionales en dos edificios, así como edificios de oficinas, comerciales, de mantenimiento y áreas de estacionamiento sobre el predio a que se refiere la declaración II.3 de este instrumento, 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 Condominial, denominándose "SONORAN SEA RESORT", autorizándose el establecimiento del régimen de propiedad en condominio para cada una de las unidades que constituyen dicho desarrollo, así mismo, el uso de las unidades que lo conforman serán única y exclusivamente habitacional, con un área comercial, 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 escritura del acta constitutiva de la empresa "SONORA SPA RESORT, S.A. DE C. V.", misma donde se otorga poder legal al Ing. Miguel Guevara Askar, bajo el anexo número 1.

- b) Copia de la escritura mediante la cual se ampara la propiedad del terreno a desarrollar, bajo el número 2.
- c) Certificado de libertad de gravamen del predio a desarrollar, bajo el número 3.
- d) Licencia de uso de suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, bajo el número 4.
- e) Factibilidad para los servicios de agua potable y alcantarillado emitida por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, bajo el número 5.
- f) Factibilidad para el servicio de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, bajo el número 6.
- g) Planos de las obras de cabeza del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario aprobado por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo los números 7 y 8.
- h) Oficio de aprobación del proyecto de agua potable y alcantarillado sanitario emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, bajo el número 9.
- i) Planos de las obras de cabeza del servicio de electrificación y alumbrado exterior aprobado por la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, bajo los números 10 y 11.
- j) Oficio de aprobación de los proyectos de energía eléctrica y alumbrado emitido por la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, con el número 12.
- k) Planos y oficio de aprobación de la red de hidrantes contra incendios emitido por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Puerto Peñasco, Sonora, con el número 13.
- l) Evaluación y dictamen de la manifestación de impacto ambiental modalidad general, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Sonora, bajo el anexo número 14.
- m) Plano de Localización, bajo el número 15.
- n) Plano de Poligonal con cuadro de construcción y plano de curvas de nivel, bajo el número 16.
- o) Plano de Conjunto con cuadro de uso de suelo, bajo el número 17.
- p) Presupuesto de las obras de urbanización, bajo el número 18.

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

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" y que consta gráficamente en el anexo número 17 de este convenio, consiste en la distribución del suelo del predio mencionado en la cláusula primera, en edificios, unidades y áreas, de acuerdo a la siguiente relación:

RELACION DE EDIFICIOS, UNIDADES HABITACIONALES, AREAS COMERCIALES Y AREAS COMUNES DEL DESARROLLO TURISTICO CONDOMINIAL

CONDOMINIO	VERTEDIFICIO	PLANTA	DE LA UNIDAD	No. DE	AREA
	A LA UNIDAD		UNIDADES	HABITACIONAL	COMUN
Oriente	1	E 101 al E 112	12	1,45	349.87
	2	E 201 al E 212	12	1,497.74	279.54
	3	E 301 al E 312	12	1,497.74	279.54
	4	E 401 al E 412	12	1,497.74	279.54
	5	E 501 al E 512	12	1,497.74	279.54
	6	E 601 al E 612	12	1,497.44	277.03
	7	E 701 al E 711	11	1,500.88	259.80
	8	E 801 al E 808	8	1,386.46	280.09
	9	E 901 al E 907	7	1,148.22	267.74
	10	E 1001 al E 1006	6	977.87	209.98
SUBTOTAL			104	13,958	2,762.67

CONDOMINIO VERTICAL					
EDIFICIO	PLANTA	DE LA UNIDAD A LA UNIDAD	No. DE UNIDADES	AREA HABITACIONAL	AREA COMUN
Poniente	1	W 101 al W 112	12	1,457.15	349.87
	2	W 201 al W 212	12	1,497.74	279.54
	3	W 301 al W 312	12	1,497.74	279.54
	4	W 401 al W 412	12	1,497.74	279.54
	5	W 501 al W 512	12	1,497.74	279.54
	6	W 601 al W 612	12	1,497.44	277.03
	7	W 701 al W 711	11	1,500.88	259.80
	8	W 801 al W 808	8	1,386.46	280.09
	9	W 901 al W 907	7	1,148.22	267.74
	10	W 1001 al W 1006	6	977.87	209.98
SUBTOTAL			104	13,958.98	2,762.67

AREA COMERCIAL

EDIFICIO	PLANTA	DE LA UNIDAD A LA UNIDAD	No. DE UNIDADES	AREA COMERCIAL	AREA COMUN
A. Comercial 1		1-3	3	1,709.79	

CUADRO DE USO DE SUELO

	SUPERFICIE	%
AREAS PRIVATIVAS:	5,341.29 m2.	16.43
HABITACIONAL	3,631.50 m2.	
COMERCIAL	1,709.79 m2.	
AREAS COMUNES RECREATIVAS:	8,026.88 m2.	24.69
AREAS VERDES	3,229.91 m2.	
AREA RECREATIVA	4,796.97 m2.	
AREAS COMUNES DE SERVICIO:	1,882.33 M2.	5.78
EMPLEADOS Y CTO. DE		
BASURA	315.83 m2.	
CASETA DE ACCESO	24.32 m2.	
CANCHA DEPORTIVA	791.77 m2.	
ACCESO	750.41 m2.	
AREA DE VIALIDADES Y ANDADOR	17,265.62	53.10
VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTOS	17,265.62	
AREA TOTAL DEL POLIGONO	32,516.12 m2.	100.00

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el párrafo anterior, plasmados en el anexo número 17, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "LA SECRETARIA", otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

Para efecto del establecimiento del Régimen de Propiedad en Condominio, "EL DESARROLLADOR" se apegará a lo marcado por 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 de trazo, introducción de las obras de cabeza para los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, hidrantes contra incendio; transformación y conexión de electrificación, instalaciones necesarias para mantenimiento, alumbrado exterior, andadores, banquetas, guarniciones, áreas de estacionamiento, de acuerdo a las especificaciones proporcionadas.

QUINTA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la cláusula cuarta en un plazo no mayor de 24 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 terminara las obras de urbanización según lo estipulado en la cláusula inmediata anterior, deberá notificarlo a la "LA SECRETARIA", a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

SEPTIMA.- Ambas partes convienen en que para que "EL DESARROLLADOR", pueda proceder al traslado de dominio de las unidades condominales de cada una de las edificaciones del desarrollo turístico a que se refiere este convenio, deberá recabar previamente la autorización de "LA SECRETARIA" quien solo podrá otorgarla si se cumplen los siguientes requisitos:

- I. Presentar el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora donde aparezca publicado el Convenio Autorización del condominio turístico que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, México.
- II. Exhibir comprobante de pago de la tabla de liquidación descrita en la cláusula décima cuarta.
- III. Para el caso de los edificios deberá acreditar la terminación de las obras de urbanización referidas en la cláusula cuarta así como presentar un Certificado o Acta de terminación de construcción y operatividad del edificio de que se trate, misma que será otorgada por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, o sujetarse a lo que establece el artículo 140 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

OCTAVA.- Así mismo, "EL DESARROLLADOR" se obliga a solicitar en su momento ante "LA SECRETARIA", de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, la autorización para la publicidad destinada a promover la venta de las unidades condominales que se construyan en 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", "EL DESARROLLADOR" 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 Puerto Peñasco, Sonora, la licencia respectiva para la construcción de las edificaciones 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 el pago del alumbrado que el propio desarrollo demande en tanto no se levante el "ACTA DE TERMINACION" a que se refiere la cláusula décima primera 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 del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, por lo que corresponde a la terminación de la construcción de las edificaciones, estacionamientos y el alumbrado exterior del desarrollo que se autoriza.

No. 47 SECC. I

B. Certificado o Acta de Funcionamiento del Cuerpo de Bomberos de Puerto Peñasco, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.:

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 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 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 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 DESARROLLADOR" se obliga a pagar al Gobierno del Estado de Sonora a través de la Secretaría de Finanzas, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 75,953 71 M.N. (SON: SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 71/00 M.N.) por concepto de revisión de documentación, elaboración del convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del desarrollo turístico condominal que se autoriza, más la cantidad del \$ 7,595.37 M.N. (SON SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 37/00 M.N.) equivalente al 10% de los servicios prestados por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 249 de dicha Ley como aportación a la UNISON y \$ 11,393.05M.N. (SON: ONCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 05/00 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:

L I Q U I D A C I O N

ARTICULO	CONCEPTO	CANT.	PRESUPUESTO OBRAS DE URB.	IMPORTE
326/II-1	TRABAJOS DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE DESARROLLOS.	.0025	\$ 12'658,953.85	\$ 31,647.38
326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	.0035	\$ 12'658,953.85	\$ 44,306.33

			SUBTOTAL	\$ 75,953.71
	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS PRESTADOS POR S.I.U.E.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 75,953.71	\$ 7,595.37
289	PARA CECOP	15%	\$ 75,953.7	\$ 11,393.05
				% 18,988.42
			TOTAL	\$ 94,942.13

(SON: NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 13/100 M)

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 94,942.13 M. N. (SON: NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 13/100 M. N.) deberá hacerse en cualquier Agencia Fiscal de la Secretaría de Finanzas del Estado. El subtotal de derechos por servicios prestados por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, a la cuenta No. 202-22-696 (09) de la Secretaría de Finanzas del Estado, con clave de ingresos 431811, servicios prestados por SIUE, en el área de Administración Urbana.

"LA SECRETARIA" no podrá otorgar a "EL DESARROLLADOR" la autorización de venta de unidades, si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo anterior.

"EL DESARROLLADOR" se compromete a realizar los pagos referidos en esta cláusula en un plazo no mayor de 20 días hábiles a partir de la fecha de firma del presente convenio. El incumplimiento de este pago ocasionará la rescisión automática del presente convenio sin que se requiera para ello declaración judicial alguna.

DECIMA QUINTA.- Ambas partes convienen en que "LA SECRETARIA" podrá en todo tiempo, vigilar mediante inspección y supervisión el cumplimiento del presente convenio en lo que se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo hacerle a "EL DESARROLLADOR" las observaciones que juzgue pertinentes o incluso, disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos 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 de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el desarrollo que nos ocupa.

DECIMA SEPTIMA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a pagar al Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario al iniciarse en el desarrollo cualquier tipo de trabajos de urbanización o construcción de edificaciones.

DECIMA OCTAVA.- "EL DESARROLLADOR" acepta que de no efectuar oportunamente el pago señalado en la cláusula inmediata anterior, "LA SECRETARIA" suspenderá las obras y sólo se reanudarán cuando se haya cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora.

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" 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 y de Comercio del distrito judicial correspondiente.

VIGESIMA.- En caso de que "EL DESARROLLADOR" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente convenio o derivados de la Ley, "LA SECRETARIA", podrá rescindir administrativamente el presente convenio, y "EL DESARROLLADOR" hacer valer su defensa conforme a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

VIGESIMA PRIMERA.- En caso de inconformidad por parte de "EL DESARROLLADOR" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "LA SECRETARIA" y "EL DESARROLLADOR" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, quien en plenitud de jurisdicción podrá resolver la controversia aplicando en lo conducente las disposiciones del Título V de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

LEIDO que fue el presente convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Hermosillo, Sonora a los 25 días del mes de Noviembre del año 2002.

POR "LA SECRETARIA" EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA JAVIER HERNANDEZ ARMENTA RUBRICA.- EL SUBSECRETARIO DE PLANEACION URBANA Y ECOLOGÍA C. ERNESTO TAPIA VAZQUEZ RUBRICA.- DIRECTOR JURÍDICO C. RICARDO OCHOA ROJO RUBRICA.- POR "EL DESARROLLADOR" "SONORA SPA RESORT, S. A. DE C. V." C. MIGUEL GUEVARA ASKAR RUBRICA.-

M