



BOLETIN 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 PUERTO PEÑASCO

Cancelación del Convenio de Autorización del
Desarrollo Turístico "La Pinta"

Convenios de Autorización para la ejecución de las obras de
urbanización de los desarrollos turísticos bajo el régimen
de condominio "Encanto" y "Luna Blanca"

TOMO CLXXV
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 46 SECC. I
JUEVES 9 DE JUNIO DEL AÑO 2005





Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología
Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Hermosillo, Sonora, a 13 de Enero de 2005.
 "2005: AÑO DE LA NIÑEZ CON DISCAPACIDAD".
 Asunto: Se Cancele Convenio.

C. LIC. LUIS FERNANDO RADILLO GONZALEZ,

Director Adjunto de Desarrollo Marina Vallarta, S. A. de C. V.

r e s e n t e .

En atención a su escrito mediante el cual su representada solicita a esta Secretaría, cancelación del desarrollo turístico "La Pinta", ubicado en Puerto Peñasco, Sonora, tomando en cuenta los siguientes considerandos:

I.- Que con fecha 5 de Septiembre de 1997, se firmó el Convenio de Autorización número 10-T-016-97 para la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo turístico "La Pinta", en Puerto Peñasco, Sonora, celebrado por el Gobierno del Estado de Sonora, con la empresa Desarrollo Marina Vallarta, S. A. de C. V. representada por su apoderado legal Lic. Luis Fernando Radillo González, mismo que declara que dicho Convenio de Autorización fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 20 Sección I, Tomo CLX de fecha 8 de Septiembre de 1997.

II.- Que en la Declaración IV del Convenio Autorización de referencia, se estableció que la empresa Desarrollo Marina Vallarta, S. A. de C. V. es dueña legítima de un terreno con superficie de 665-44-68 Has., Según consta en la Escritura Pública número 8,953 Volumen 315 de fecha 26 de Junio de 1996, pasada ante la fe del notario público número 81, Lic. Gilberto Gutiérrez Quiroz, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, bajo número 13,100 de la Sección Registro Inmobiliario, Libro I de fecha 24 de Julio de 1996.

C O P I A

Boletín Oficial y
 Archivo del Estado

Secretaría
 de Gobierno



III.- Que mediante certificado de libertad de gravámenes números ICR-295296, 295297, 295298, 295304, acredita que la propiedad se encuentra libre de todo gravamen.

IV.- Que dicha solicitud para la cancelación del Convenio Autorización número 10-T-016-97 por parte del Desarrollador obedece, a las nuevas políticas de venta y de mercado, así como a la adquisición de nuevos predios que aumentarían el patrimonio de la empresa desarrolladora, por lo que solicitara a esta Dependencia la autorización de un nuevo megadesarrollo teniendo con ello un mejor aprovechamiento del uso del suelo así como el presentar mejores proyectos arquitectónicos.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo que se establece en los artículos 8 fracción III y XV y Séptimo Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y al artículo 1923 del Código Civil para el Estado de Sonora; Se cancela el convenio de autorización 10-T-016-97, lo anterior sin perjuicio de las traslaciones de dominio que se hallan efectuado durante la vigencia del Convenio Autorización, así como las autorizaciones otorgadas por esta Secretaría.

Para que la presente cancelación surta los efectos legales a que haya lugar, deberá de publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

AL MARGEN INFERIOR CENTRAL UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE:
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA.- SECRETARIA DE
INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- ATENTAMENTE.- SUFRAGIO EFECTIVO. NO
REELECCIÓN.- EL SECRETARIO.- ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SÁNCHEZ.- RUBRICA.-
M-110 46 SECC. I



CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-006-05 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "ENCANTO", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ EN SU CARACTER DE SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, 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 "HABITAT REAL ESTATE", S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. JOSE RADILLO MORALES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

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

I.1.- Que su representada, cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 Inciso A fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, 5ª., 6ª. fracción XVIII del Reglamento Interior de "LA SECRETARÍA" y artículo 8º fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

I.2.- Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado en Bulevar Hidalgo y Comonfort número 35, Colonia Centro, C. P. 83260, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

I.3.- Que es facultad del Estado, de conformidad con lo establecido en los artículos 184 y 185 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, autorizar los desarrollos Turísticos, Industriales y Campestres, y que la ejecución del presente Convenio en su parte correspondiente, será llevado por "LA SECRETARIA" y la Secretaria de Hacienda, del Gobierno del Estado de Sonora.

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

II.1.- Que es una empresa denominada "Habitat Real Estate", S.A. de C.V. con el carácter de Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, situación que acredita mediante Escritura Pública número 27,922, Tomo 145, de fecha 13 de Abril de 2004, otorgada ante la fe del Lic. Salvador Guillermo Plaza Arana, Notario Público No. 7 con ejercicio y residencia en el municipio de Tlaquepaque, Jalisco, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público del Distrito Judicial de Jalisco bajo el Folio Mercantil Número 22590 de fecha 16 de Junio de 2004; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 1.

II.2.- Que señala como domicilio para efectos legales de este convenio Bulevar Benito Juárez No. 92 Interior 6, esquina con cuclero del Ferrocarril Puerto Peñasco, Sonora; Código Postal R:550, Teléfono: (638) 388 07 00.

II.3.- Que otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración al C. José Radillo Morales, como apoderado legal de de la empresa "Habitat Real Estate", S.A. de C.V., facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, mediante copia de la Escritura Pública número 28,255, Tomo 147, de fecha 25 de Mayo de 2004, otorgada ante la fe del Lic. Salvador Guillermo Plaza Arana, Notario Público No. 7 con ejercicio y residencia en el municipio de Tlaquepaque, Jalisco; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 2.



II.4.- Que la empresa "Habitat Real Estate" S.A. de C.V., es legítima propietaria de una fracción de terreno ubicada en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, con superficie de 14,891.58 m2. e identificada como Fracción IA-2C, lo que se acredita mediante copia de la Escritura No. 29,479, de fecha 5 de Noviembre de 2004, pasada ante la fe del Notario Público No. 7, Lic. Salvador Guillermo Plaza Arana con ejercicio y residencia en el Municipio de Tlaquepaque, Jalisco, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, Sonora, bajo No. 23516, Volumen 1073, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, de fecha 9 de Diciembre de 2004, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 3.

II.5.- Que el terreno donde pretende asentarse el desarrollo turístico "Encanto", ubicado en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, se encuentra libre de gravamen, según se hace constar en Certificado ICR-295498, de fecha 27 de Enero de 2005, expedido por el titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Puerto Peñasco, Sonora; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 4.

II.6.- 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 bajo el régimen de Condominio y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio 144 de fecha 4 de Febrero del año 2005, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de ese H. Ayuntamiento, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 5.

II.7.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, mediante oficio S/N de fecha 7 de Febrero del 2005 emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Sanitario de Puerto Peñasco, acreditan la factibilidad y suministro del agua potable al desarrollo motivo del presente instrumento, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 6.

II.8.- 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, Oficina Área Peñasco, 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. 004/05 de fecha 26 de Enero de 2005, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 7.

II.9.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y con la finalidad de dotar al Desarrollo con el servicio de energía eléctrica, se elaboraron los proyectos en los cuales se especifica a detalle las obras de cabeza de electrificación, los cuales fueron recibidos para su revisión por parte de la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, Oficina Área Peñasco, el día 4 de Febrero de 2005 y que en lo correspondiente a su aspecto de planos ilustrativos y la memoria técnica éstos se agregan al presente instrumento para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales que haya a lugar, bajo los números 8, 17 y 18.

II.10.- Que para el desarrollo Turístico Condominal "Encanto" elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental y solicitó su revisión ante la Secretaría de Medio Ambiente Recursos Naturales, Delegación Sonora. A dicha petición se obtuvo una respuesta favorable expresada mediante oficios DS-SG-UGA-IA-042-05 de fecha 13 de Enero de 2005, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 9.

II.11.- Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de las redes de agua potable y alcantarillado para el proyecto de

desarrollo que nos ocupa, 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 S/N de fecha 22 de Febrero de 2005 y planos aprobados y sellados por dicho organismo; documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los números 13 y 14.

II.12.- Que solicitó al H. Departamento 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 de conformidad con la Ley 298 de Protección Civil del Gobierno del Estado; a dicha solicitud se correspondió con oficio S/N de fecha 10 de Febrero de 2005, así como plano sellado de la red de agua potable donde se indican los hidrantes contra incendio, documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los números 15 y 16.

III.- De ambas partes:

III.1.- Que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio en el predio de referencia, con fundamento en los artículos 158, 183, 184, 185 fracción II, 186, 188, 190 y Séptimo Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano para el 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 DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollo Turístico Bajo el Régimen de Condominio con la construcción de 1 Torre con 44 unidades vendibles, así como servicios complementarios, sobre el 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 "Encanto", autorizándose el establecimiento del Régimen de Propiedad en Condominio para la torre que constituya el presente Desarrollo, 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 de la Escritura del Acta Constitutiva de "Habitat Real Estate" S.A. de C.V. , bajo anexo 1.
- B).- Copia de la Escritura que contiene el poder para el representante legal de "Habitat Real Estate" S. A. de C.V. , bajo anexo 2.
- C).- Copia de la Escritura, mediante la cual se ampara la propiedad del terreno a desarrollar, bajo anexo 3.
- D).- Certificado de Libertad de Gravamen del predio a desarrollar, bajo anexo 4.
- E).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 5.
- F).- Oficio de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado, bajo anexo 6.
- G).- Oficio de factibilidad del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, bajo anexo 7.

- H).- Memorias de cálculo del proyecto de electrificación, bajo anexo 8.
- I).- Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la SEMARNAT, bajo anexo 9.
- J).- Plano de Poligonal con localización y cuadro de construcción, bajo anexo 10.
- K).- Plano de Curvas de Nivel, bajo anexo 11.
- L).- Plano de Conjunto con el Cuadro de usos de suelo, bajo anexo 12.
- M).- Planos aprobados por el organismo operador para las conexiones a la red de agua potable existente y para la fosa séptica de proyecto, bajo anexos 13 y 14.
- N).- Oficio y Plano aprobado para la prevención de incendios, emitido por el Departamento de Bomberos Voluntarios de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexos 15 y 16.
- O).- Planos de las obras de electrificación recibidos por la Comisión Federal de Electricidad Agencia Baja California, Zona San Luis, Oficina Área Peñasco, bajo anexos 17 y 18.
- P).- Plano de Rasantes, bajo el número 19.
- Q).- Presupuesto de las obras de urbanización por \$ 1,804,433.51, bajo anexo 20.

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 12 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 a la siguiente:

RELACION DE AREAS DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "ENCANTO"

CUADRO DE USOS DEL SUELO			
	SUPERFICIE	AREA	%
AREAS PRIVATIVAS:			
TORRE	750.00 M2.	750.00 M2.	5.04
AREAS COMUNES RECREATIVAS:			
AREAS RECREATIVAS	3,749.00 M2.	10,159.58 M2.	68.21
AREAS VERDES	6,410.58 M2.		
AREAS COMUNES DE SERVICIO:			
ESTACIONAMIENTO	1,569.00 M2.	3,982.00 M2.	26.75
VIALIDAD	2,191.00 M2.		
SERVICIOS	222.00 M2.		
	TOTAL:	14,891.58 M2.	100
SUPERFICIE DEL POLIGONO: 14,891.58 M2.			

COPIA
 Boletín Oficial y
 Archivo del Estado
 Secretaría
 de Gobierno


"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano número 12, 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 del Régimen de Propiedad en Condominio 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, 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.

SEPTIMA.- Ambas partes convienen en que para que "EL DESARROLLADOR", 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 y de Comercio de Puerto Peñasco, 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 emitida por los organismos operadores correspondientes en cuanto a las tomas de agua potable y alcantarillado, acta de funcionamiento emitida por H. Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Puerto Peñasco con relación a los hidrantes contra incendios, o bien, si "EL DESARROLLADOR" acredita previamente haber depositado ante la Secretaría de Hacienda, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por "LA SECRETARÍA", más el 50% (cincuenta por ciento) del mismo y que servirá para garantizar la terminación de las obras y el pago de la pena convencional o, constituir una garantía real de bienes inmuebles distintos a los del Desarrollo autorizado, 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.

OCTAVA.- Así mismo, "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 para 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 SECRETARÍA", "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, 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 SECRETARÍA".

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 de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la localidad de Puerto Peñasco, 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 Departamento de Bomberos de la H. Puerto Peñasco, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.

C).- Certificado o Acta de Funcionamiento expedida por la C.F.E. con relación a las obras de electrificación del desarrollo.

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.

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 periodo 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 Hacienda, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$10,826.59 M.N por concepto de revisión de documentación, elaboración de Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Turístico Condominal que se autoriza, más la cantidad de \$1,082.65 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 \$1,623.98 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	\$ 1,804,433.51	\$ 4,511.08
326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	.0035	\$ 1,804,433.51	\$ 6,315.51
SUBTOTAL				\$ 10,826.59
	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS PRESTADOS POR S.I.U.E.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 10,826.59	\$ 1,082.65
289	PARA CECOP.	15%	\$ 10,826.59	\$ 1,623.98
SUBTOTAL				\$2,706.63
TOTAL				\$ 13,533.22

(SON: TRECE MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 22/100 M. N.)

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 13,533 22/100 M.N. deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Estado.

El subtotal de derechos por servicios prestados por "LA SECRETARÍA", se acreditará a la cuenta No. 202-22-696 (09) de la Secretaría de Hacienda 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 lotes, si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo primero de esta Cláusula.

"EL DESARROLLADOR" se compromete a realizar los pagos referidos en esta Cláusula en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

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 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 Puerto Peñasco, 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 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.

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

L E I D O que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Hermosillo, Sonora a los 15 días del mes de Abril del año 2005.

AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA.- SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- POR "LA SECRETARIA".- EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SÁNCHEZ.- RUBRICA.- SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL.- RUBRICA.- DIRECTOR JURÍDICO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO.- RUBRICA.- POR "EL DESARROLLADOR".- REPRESENTANTE DE LA EMPRESA "HABITAT REAL ESTATE", S.A. DE C.V.- C. JOSE RADILLO MORALES.- RUBRICA.-
M-111 46 SECC. I

CONVENIO AUTORIZACION 10-TC-008-05 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "LUNA BLANCA", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ EN SU CARACTER DE SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, 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 "SEVEN OCEANS REAL ESTATE, S.A. DE C.V." REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. ING. GERARDO ESPITIA BARRAZA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

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

I.1.- Que su representada, cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29 Inciso A fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, 5ª., 6ª. fracción XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología y artículo 8º fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

I.2 Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado en Bulevar Hidalgo y Comonfort número 35, Colonia Centro, C. P. 83260, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

I.3.- Que es facultad del Estado, de conformidad con lo establecido en los artículos 184 y 185 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano par el Estado de Sonora, autorizar los desarrollos Turísticos, industriales y Campestres, y que la ejecución del presente Convenio en su parte correspondiente, será llevado por "LA SECRETARIA" y la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora.

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

II.1.- Que es una empresa denominada Seven Oceans Real Estate, S.A. de C.V. con el carácter de Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, situación que acredita mediante Escritura Pública número 1,711 Libro Vigésimo Cuarto, de fecha 16 de Agosto de 2004, otorgada ante la fe del Lic. Jesús Armando Ramírez Islas, Notario Público No. 29 con ejercicio y residencia en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, Sonora, Sección Comercio, bajo el No. 1,706, Libro Uno, Volumen 99 de fecha 11 de Octubre de 2004; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 1.

II.2.- Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado en Avenida Primero de Junio sin numero, Malecón Kino, Col. El Puerto, Puerto Peñasco, Son., C.P. 83550.

II.3.- Que otorgó poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración al C. Ing. Gerardo Espitia Barraza, mediante Escritura No. 1884 Libro Vigésimo Quinto Fecha: 3 de Marzo 2005, inscrita en las oficinas registrales de Puerto Peñasco, Sonora, en la Sección Comercio Libro 1, bajo el número 1870, Volumen 115 de fecha 9 de marzo 2005, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna.

documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 2.

II.4.- Que la empresa Seven Oceans Real Estate, S.A. de C.V., es legítima propietaria de una fracción de terreno ubicada en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, con superficie de 15,067.03 m². e identificada como Fracción IIA-2B, lo que se acredita mediante copia de la Escritura No. 29,480 Tomo 155, de fecha 5 de Noviembre del año 2004, pasada ante la fe del Notario Público No. 7, con ejercicio y residencia en el Municipio de Tlaquepaque, Jalisco, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, Sonora, bajo No. 23480, Volumen 1070, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, de fecha 3 de Diciembre del año 2004, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 3.

II.5.- Que el terreno donde pretende asentarse el desarrollo "Luna Blanca", ubicado en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, se encuentra libre de gravamen, según se hace constar en Certificado ICR-295497, de fecha 27 de Enero de 2005, expedido por el titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Puerto Peñasco, Sonora; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 4.

II.6.- 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 bajo el régimen de Condominio y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio 144 de fecha 4 de Febrero del año 2005, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de ese H. Ayuntamiento, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 5.

II.7.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, mediante oficio S/N de fecha 7 de Febrero del 2005 emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Sanitario de Puerto Peñasco, acreditan la factibilidad y suministro del agua potable al desarrollo motivo del presente instrumento, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 6.

II.8.- 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, Oficina Agencia Peñasco, 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. 004/05 de fecha 26 de Enero de 2005, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo el número 7.

II.9.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y con la finalidad de dotar al Desarrollo con el servicio de energía eléctrica, se elaboraron los proyectos en los cuales se especifica a detalle las obras de cabeza de electrificación, los cuales fueron recibidos para su revisión por parte de la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, Oficina Agencia Peñasco, el día 4 de Febrero de 2005, y que en lo correspondiente a su aspecto de planos ilustrativos y la memoria técnica estos se agregan al presente instrumento para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los números 8, 17 y 18.

II.10.- Que para el Desarrollo Turístico Condominal "Luna Blanca" elaboró una Manifestación de Impacto Ambiental y solicitó su revisión ante la Secretaría de Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca, Delegación Sonora. A dicha petición se obtuvo una respuesta favorable expresada mediante oficios DS-SG-UGA-IA-043-05 y DS-SG-UGA-IA-V20326-159-05 de fechas 13 de Enero

y 17 de Febrero de 2005 respectivamente, documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 9.

II.11.- Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de las redes de agua potable y alcantarillado para el proyecto de desarrollo que nos ocupa, 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 S/N de fecha 22 de Febrero de 2005 y planos aprobados y sellados por dicho organismo; documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los números 13 y 14.

II.12.- Que solicitó al H. Departamento 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 de conformidad con la Ley 298 de Protección Civil del Gobierno del Estado; a dicha solicitud se correspondió con oficio S/N de fecha 10 de Febrero de 2005, así como plano sellado de la red de agua potable donde se indican los hidrantes contra incendio, documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar, bajo los números 15 y 16.

III.- De ambas partes:

III.1.- Que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio en el predio de referencia, con fundamento en los artículos 158, 183, 184, 185 fracción II, 186, 188, 190 y Séptimo Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano para el 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 DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollo Turístico Bajo el Régimen de Condominio con la construcción de 1 Torre y 8 lotes vendibles, así como servicios complementarios, sobre el 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 "Luna Blanca", autorizándose el establecimiento del Régimen de Propiedad en Condominio para la torre y los lotes que constituyan el presente Desarrollo, 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 de la Escritura del Acta Constitutiva de "Seven Oceans Real Estate, S.A. de C.V."
- B).- Copia certificada del poder del representante, bajo anexo 2.
- B).- Copia de la Escritura, mediante la cual se ampara la propiedad del terreno a desarrollar, bajo anexo 3.
- C).- Certificado de Libertad de Gravamen del predio a desarrollar, bajo anexo 4.
- D).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexo 5.
- E).- Oficio de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado, bajo anexo 6.

- F).- Oficio de factibilidad del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, bajo anexo 7.
 - G).- Memorias de cálculo del proyecto de electrificación, bajo anexo 8.
 - H).- Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la SEMARNAT, bajo anexo 9.
 - I).- Plano de Poligonal con localización y cuadro de construcción, bajo anexo 10.
 - J).- Plano de Curvas de Nivel, bajo anexo 11.
 - K).- Plano de Conjunto con el Cuadro de usos de suelo, bajo anexo 12.
 - L).- Planos aprobados por el organismo operador para las conexiones a la red de agua potable existente y para la fosa séptica de proyecto, bajo anexos 13 y 14.
 - M).- Oficio y Plano aprobado para la prevención de incendios, emitido por el Departamento de Bomberos Voluntarios de Puerto Peñasco, Sonora, bajo anexos 15 y 16.
 - N).- Planos de las obras de electrificación recibidos por la Comisión Federal de Electricidad División Baja California, Zona San Luis, Oficina Área Peñasco, bajo anexos 17 y 18.
 - O).- Plano de Rasantes, bajo el número 19.
 - P).- Presupuesto de las obras de urbanización por un monto de \$ 2,598,399.74, bajo anexo 20.
- 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 12 de este Convenio, consiste en la distribución del suelo del predio mencionado en la Cláusula Primera, en lotes bajo el régimen de condominio de acuerdo a la siguiente:

RELACION DE AREAS DEL DESARROLLO TURISTICO BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO "LUNA BLANCA"

CUADRO DE USOS DEL SUELO		
	SUPERFICIE	AREA
AREAS PRIVATIVAS:		
TORRE	757.18 M2.	3,310.95 M2.
LOTES VENDIBLES	2,553.77 M2.	
AREAS COMUNES RECREATIVAS:		
AREAS RECREATIVAS	3,403.02 M2.	7,514.33 M2.
AREAS VERDES	4,111.31 M2.	
AREAS COMUNES DE SERVICIO:		
ESTACIONAMIENTO	2,103.41 M2.	4,241.75 M2.
VIALIDAD	1,882.41 M2.	
SERVICIOS	255.93 M2.	
	TOTAL:	15,067.03 M2.
SUPERFICIE DEL POLIGONO: 15,067.03 M2.		

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano número 12, 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 establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio 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, 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 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 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 desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Puerto Peñasco, 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 emitida por los organismos operadores correspondientes en cuanto a las tomas de agua potable y alcantarillado, acta de funcionamiento emitida por H. Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Puerto Peñasco con relación a los hidrantes contra incendios, o bien, si "EL DESARROLLADOR" acredita previamente haber depositado por conducto de "LA SECRETARIA", ante la Secretaría de Hacienda, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por "LA SECRETARIA", 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 autorizado, 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.

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 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", "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, 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 de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la localidad de Puerto Peñasco, 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 Departamento de Bomberos de la H. Puerto Peñasco, Sonora, por lo que corresponde al sistema contra incendios.

C).- Certificado o Acta de Funcionamiento expedida por la C.F.E con relación a las obras de electrificación del desarrollo.

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.

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 Hacienda, previo al inicio

de las obras de urbanización, la cantidad de \$15,590.40 M.N. por concepto de revisión de documentación, elaboración de Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Turístico Condominal que se autoriza, más la cantidad de \$1,559.04 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 \$2,338.56 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:

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	\$ 2,598,399.74	\$ 6,496.00
326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	.0035	\$ 2,598,399.74	\$ 9,094.40
SUBTOTAL				\$ 15,590.40
	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS PRESTADOS POR S.I.U.E.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 15,590.40	\$ 1,559.04
289	PARA CECOP.	15%	\$ 15,590.40	\$ 2,338.56
SUBTOTAL				\$3,897.60
TOTAL				\$19,488.00
(SON:DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M. N.)				

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 19,488.00 M.N. deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Estado.

El subtotal de derechos por servicios prestados por "LA SECRETARIA", se acreditará a la cuenta No. 202-22-696 (09) de la Secretaría de Hacienda 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 lotes, si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo primero de ésta Cláusula.

"EL DESARROLLADOR" se compromete a realizar los pagos referidos en esta Cláusula en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

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 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 Puerto Peñasco, 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 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.

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

L E I D O que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Hermosillo, Sonora a los 15 días del mes de Abril del año 2005.

AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA.- SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- POR "LA SECRETARIA".- EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- C. ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SÁNCHEZ.- RUBRICA.- SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- C. ING. CARLOS ESPINOZA CORRAL.- RUBRICA.- DIRECTOR JURÍDICO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- C. LIC. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO.- RUBRICA.- POR "EL DESARROLLADOR".- REPRESENTANTE DE LA EMPRESA "SEVEN OCEANS REAL ESTATE, S.A. DE C.V.". - ING. GERARDO ESPITIA BARRAZA.- RUBRICA.-

M-112 46 SECC. I

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	\$ 3.00
2. Por página completa	\$ 1,305.00
3. Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	\$ 1,902.00
4. Por suscripción anual, enviado al extranjero	\$ 6,642.00
5. Por suscripción anual, dentro del país	\$ 3,684.00
6. Por copia:	
a).-Por cada hoja	\$ 3.00
b).-Por certificación	\$ 24.00
7. Costo Unitario por ejemplar	\$ 10.00
8. Por número atrasado	\$ 37.00
9. Por página completa de autorización de fraccionamiento	\$ 326.00

Se recibe

No. del día	Documentación por publicar	Horario
Lunes	Martes Miércoles	8:00 a 12:00 hrs. 8:00 a 12:00 hrs.
Jueves	Jueves Viernes Lunes	8:00 a 12:00 hrs. 8:00 a 12:00 hrs. 8:00 a 12:00 hrs.

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL BOLETIN 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

BOLETIN 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