

TARIFAS EN VIGOR

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

CONCEPTO	TARIFA
1. Por palabra, en cada publicación en menos de una página	\$ 2.50
2. Por cada página completa	\$ 1,550.00
3. Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	\$ 2,260.00
4. Por suscripción anual por correo, dentro del país	\$ 4,375.00
5. Por copia:	
a).-Por cada hoja	\$ 3.00
b).-Por certificación	\$ 30.00
6. Costo unitario por ejemplar	\$ 14.00
7. Por número atrasado	\$ 55.00
8. Por página completa de autorización de fraccionamiento	\$ 381.00

El Boletín Oficial se publicara los lunes y jueves de cada semana.

En caso de que el día en que ha de efectuarse la publicación de Boletín Oficial sea inhábil, se publicará el día inmediato anterior o posterior.

(Artículo 6 de la Ley 295 del Boletín Oficial)

El Boletín Oficial solo publicará Documentos Originales con firmas autógrafas, previo el pago de la cuota correspondiente, sin que sea obligatoria la publicación de las firmas del documento. (Artículo 6 de la Ley 295 del Boletín Oficial).

BOLETÍN OFICIAL

Directora General: Lic. Alicia Pavlovich Arellano
Garmendía No. 157 entre Serdan y Elías Calles
Colonia Centro
C. P. 83000, Hermosillo, Sonora,
Tel (662) 2 -17-45-96 Fax (662) 2-17-05-56

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

Sonora
Vamos por Soluciones

Gobierno eficiente y honesto



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
Convenio de Autorización del Fraccionamiento Comercial
Plaza Comercial Nuevo Peñasco.

TOMO CLXXXIV
HERMOSILLO, SONORA.

NÚMERO 20 SECC II
LUNES 7 DE SEPTIEMBRE AÑO 2009

CONVENIO DE AUTORIZACION No. 09/2009, PARA EL FRACCIONAMIENTO COMERCIAL DENOMINADO, "PLAZA COMERCIAL NUEVO PEÑASCO", EN LA CIUDAD DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL C. HERIBERTO RENTERIA SANCHEZ, CON LA INTERVENCION DEL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, C. P. FAUSTO JESUS MURRIETA OCHOA, LA SINDICA PROCURADORA MUNICIPAL, PROFRA. FRANCEL A LOPEZ CASTRO Y DEL C. DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, ING. SAUL LOPEZ ARREDONDO, A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO" Y POR OTRA PARTE EL LIC. JOSE MIGUEL RENTERIA SANCHEZ, QUIEN ES LEGITIMO PROPIETARIO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL DESARROLLADOR", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

1.- Ambas partes declaran que el presente Convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 88 y 94, de la Ley No.254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

2.- Declara "EL DESARROLLADOR" que es una persona física, mexicano, mayor de edad, de estado civil unión libre y estar al corriente en sus contribuciones fiscales, con capacidad de goce y ejercicio debidamente facultado para celebrar este y todo tipo de convenios o contratos, teniendo su domicilio en Avenida Julián Bustamante, Colonia San Rafael, de esta ciudad de Puerto Peñasco, Sonora.

3.- Que "EL DESARROLLADOR" es legítimo propietario del lote 11, manzana 136, región séptima, colonia Nuevo Peñasco, con superficie de 2,040.47 metros cuadrados, lo que se acredita mediante copia certificada de contrato numero 001170/XVIII/2003, del día 2 de agosto del 2004, otorgado por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora, documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puerto Peñasco, Sonora, bajo No. 27,724; Volumen 1,644, Sección Registro Inmobiliario, de fecha 15 de agosto del año 2006, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar.

4.- Declara "EL DESARROLLADOR" que su representada solicita a este H. Ayuntamiento, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que se pretende desarrollar en un solo predio, el cual cuenta con una superficie de 2,040.47 m² y lo que se acredita en los planos que se anexan a dicha solicitud, documentos que se agregan al presente convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.

El Título de Propiedad mencionado, el Certificado de Libertad de Gravamen se agrega al presente Convenio para que forme parte integral del mismo.

SOLAR URBANO BALDIO, MARCADO COMO LOTE 11, MANZANA 136, REGION SÉPTIMA, COLONIA NUEVO PEÑASCO, CON SUPERFICIE DE 2,040.47 METROS CUADRADOS Y CONTANDO CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 75.67 MTS. CON SOLARES NUMERO 7, 8, 9 Y 10
AL SUR: 87.50 MTS. CON SOLARES NUMERO 2, 3, 4, 5 Y 6
AL ESTE: 21.37 MTS. CON BOULEVARD LAS CONCHAS
6.80 MTS. CON AVENIDA 53
AL OESTE: 24.30 MTS. CON AVENIDA 52

Leído que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican firman en seis ejemplares en la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora a los dos días del mes de septiembre del año dos mil nueve.

XIX H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA
C. ING. HERIBERTO RENTERIA SANCHEZ
EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE PUERTO PEÑASCO, SONORA

C.P. FAUSTO JESUS MURRIETA OCHOA
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA
SECRETARIA MUNICIPAL
PUERTO PEÑASCO, SONORA

PROFRA. FRANCEL A LOPEZ CASTRO
LA SINDICA PROCURADORA MUNICIPAL DE PUERTO PEÑASCO, SONORA
SINDICATURA MUNICIPAL
PUERTO PEÑASCO, SONORA

C. ING. SAUL LOPEZ ARREDONDO
EL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

DESARROLLADOR

C. LIC. JOSE MIGUEL RENTERIA SANCHEZ
PLAZA COMERCIAL NUEVO PEÑASCO

contando con un plazo máximo de 60 (sesenta.) días a partir de la firma del presente Convenio, para tal acción.

Vigésima Quinta.- "EL DESARROLLADOR" se compromete a que el proyecto autorizado mediante este Convenio no será sujeto a subdivisión, así como también se obliga a insertar en los Contratos traslativos de dominio que celebre con respeto a los lotes del Fraccionamiento Comercial que se autoriza, una cláusula en la que el adquiriente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y utilizarlo para uso Comercial como se menciona en la cláusula Segunda de este Convenio, misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula coma si hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

Vigésima Sexta.- En caso de que "EL DESARROLLADOR" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Convenio o derivadas de la Ley, el "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco, previa audiencia ira declarar la rescisión del presente instrumento en forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

Vigésima Séptima.- En caso de inconformidad por parte de "EL DESARROLLADOR" con la rescisión declarada los términos de la cláusula inmediata anterior el "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco, Sonora 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 de la Ley No.254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado Sonora.

5. - Declara la "EL H. AYUNTAMIENTO" que en uso de las facultades conferidas a esta por la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se autoriza el proyecto del predio descrito en la declaración 3 (tercera) para quedar en 10 lotes comerciales, con un área vendible de 779.07 m², (setecientos setenta y nueve metros cuadrados con siete centímetros), área común con una superficie de 490.35 m², (cuatrocientos noventa metros cuadrados con treinta y cinco centímetros) y vialidades y banquetas, con una área de 771.05 m² (setecientos setenta y un metros cuadrados con cinco centímetros, teniendo una superficie total de 2,040.47 m², (dos mil cuarenta metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros) en el cual se autorizará el fraccionamiento motivo de este instrumento, mediante oficio No. 1525, de fecha 31 de agosto del 2009.

6. - Declara "EL DESARROLLADOR" que se dirigió por escrito al "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco, Sonora, solicitando Congruencia de Uso de Suelo para el predio descrito anteriormente. A dichas solicitud correspondió una contestación expresada en el oficio No. 1268, con fecha 13 de julio del 2009, expedida por el propio "EL H. AYUNTAMIENTO" por conducto de Dirección de Desarrollo Urbano, y Ecología; dictaminando que el uso para el predio que nos ocupa es congruente y existe compatibilidad con la vocación del suelo, por lo que se procedió a elaborar el Proyecto denominado "PLAZA COMERCIAL NUEVO PEÑASCO".

7.- Asimismo, declara "EL DESARROLLADOR" que se dirigió a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado OOMAPAS, de Puerto Peñasco, Sonora, solicitando factibilidad de dotación de Agua y desalojo de la misma, para el Fraccionamiento Comercial que nos ocupa; la cual mediante oficio de fecha 7 de agosto del 2009, el citado organismo determino que si es factible proporcionar el servicio de agua potable y alcantarillado.

8.- Declara "EL DESARROLLADOR" que se dirigió a la Comisión Federal de Electricidad de Puerto Peñasco, Sonora, solicitando el suministro de energía eléctrica, para el Desarrollo Comercial que nos ocupa, la cual CFE dictamino procedente y estar en condiciones de suministrar el servicio de energía eléctrica, mediante oficio No.032/09, de fecha 10 de agosto del 2009.

9. - También declara "EL DESARROLLADOR" que en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 100, Fracción IV de la Ley No.254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, tramitó por conducto del "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco, Sonora y obtuvo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Dictamen favorable acerca de la congruencia del Anteproyecto del Fraccionamiento motivo del presente convenio y dispuesto en los programas de Desarrollo Urbano y en la citada Ley, mismo que aparece en la Licencia de Uso de Suelo por existir congruencia del uso solicitado en el Oficio No. 1468, de fecha 28 de agosto del 2009, el cual se anexa a este Convenio.

10.- Declara "EL DESARROLLADOR" que presento al "EL H. AYUNTAMIENTO", las manifestaciones de Impacto Ambiental modalidad Ley Ambiental Integral, de las cuales se recibió el resolutive por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No. 1464, de fecha 25 de agosto del 2009.

Ambas partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Conjunto Comercial del predio a que se refieren las declaraciones 3 y 4; y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente Convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

Primera.- Por medio del presente instrumento el "H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que esta lleve a cabo el Conjunto Comercial, del predio a que se refiere la Declaración 3 y 4, mismas que se tienen por reproducidas en esta Cláusula para todos los efectos legales.

Segunda.- El Fraccionamiento que se autoriza mediante este Convenio será tipo Comercial, denominándose "PLAZA COMERCIAL NUEVO PEÑASCO".

Los documentos, planos, especificaciones y presupuestos presentados por "EL DESARROLLADOR", mismos que se anexan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo, de la siguiente manera:

- A) Congruencia de uso de suelo, mediante oficio numero 1268, de fecha 13 de julio del 2009, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- B) Copia certificada de contrato numero 001170/XVIII/2003, del día 2 de agosto del 2004, otorgado por el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora,
- C) Certificado de Libertad de Gravamen ICR 269650, con fecha 25 de agosto del 2009.
- D) Oficio No. 1464, de fecha 25 de agosto del 2009, Resolutivo de Manifiesto de Impacto Ambiental, en la modalidad de Ley Ambiental Integral.
- F) Aprobación de Licencia de Uso de Suelo, mediante Oficio No.1468, de fecha 28 de agosto del 2009.
- G) Presentación y aprobación de proyecto comercial de 10 lotes, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No.1525, de fecha 31 de agosto del 2009.
- H) Factibilidad de suministro del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, mediante oficio de fecha 01 de junio del 2009, emitido por el citado Organismo.
- I) Factibilidad de suministro de Servicio de Energía Eléctrica, emitido por CFE, mediante oficio No. 032/09, de fecha 10 de agosto del 2009.
- J) Plano de Localización.
- K) Plano de Usos del Suelo.
- L) Plano de Nomenclatura y Señalamientos de tránsito.

El contenido grafico y literal de los anexos descritos en el párrafo anterior se tienen por reproducidos en esta cláusula para todos los efectos legales.

Tercera.- De acuerdo a lo previsto por el Artículo 120 de la Ley No. 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" y que consta gráficamente anexo a este Convenio, consistirá en la distribución del suelo del predio mencionado en la cláusula primera, en lotes comerciales y áreas de acuerdo al siguiente cuadro de usos del suelo:

A.- LA DIRECCIÓN DE SEGURIDAD PUBLICA, con el fin de que el propio Conjunto Comercial cuente con medidas, equipo y elementos de seguridad privada a su propio costo, como apoyo a los elementos de Seguridad Publica del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, Sonora.

B.- LA DIRECCIÓN DE OOMISLM, previo acuerdo por falta de equipo para prestar el servicio, el Conjunto Comercial por conducto de "EL DESARROLLADOR" y/o Régimen de Propiedad en Condominio por conducto de su administrador, proporcionara los elementos y equipo necesarios a su propio costo, para el mantenimiento general de todas las instalaciones correspondientes.

Décima Octava.- Todas las partes de la Urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en este Convenio, mismas que solo podrán modificarse por el "H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así la justifiquen y previo acuerdo con EL DESARROLLADOR y/o el Régimen de Propiedad en Condominio por conducto de su Administrador.

Décima Novena.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Hacienda Municipal, la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a pagar a la Tesorería Municipal previa al inicio de las Obras de Urbanización la cantidad por concepto de Revisión de Documentación, Elaboración y Autorización de Convenio y Supervisión de dichas Obras del Conjunto Comercial que se autoriza, la cual se cubrirá en la licencia de urbanización.

El "H. AYUNTAMIENTO" no podrá otorgar a "EL DESARROLLADOR" autorización de venta de lotes comerciales, si esta no le acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo anterior.

Vigésima.- Ambas partes convienen en que el "H. AYUNTAMIENTO" podrá en todo tiempo, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, vigilar mediante inspección y supervisión, en lo que se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo hacerle a "EL DESARROLLADOR" las observaciones que juzgue pertinente e incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos no se ajustan a las especificaciones autorizadas, previa audiencia que se lleve a cabo entre las partes.

Vigésima Primera.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 104 de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, las operaciones de compraventa que realice "EL DESARROLLADOR" sobre los lotes urbanizados autorizados al amparo de esta Ley, se regirán por lo previsto en el Libro Quinto, Segunda Parte Título Segundo del Código Civil para el Estado de Sonora y sujetas a la jurisdicción de las autoridades judiciales competentes, así como de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Vigésima Segunda.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a pagar a OOMAPAS DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, Los derechos de conexión para los servicios de agua potable y alcantarillado previo acuerdo entre las partes, al iniciarse en el Conjunto Comercial cualquier tipo de trabajos de urbanización y construcción de vivienda en su caso.

Vigésima Tercera.- "EL DESARROLLADOR" acepta que de no efectuar el pago señalado en el párrafo anterior. El "H. AYUNTAMIENTO" suspenderá las obras y solo se reanudará cuando se haya cubierto el pago de referencia y así le manifieste por escrito la oficina de OOMAPAS de esta Ciudad.

Vigésima Cuarta.- En Cumplimiento de las prevenciones contenidas en el artículo 102 fracción IX de la Ley No.254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a ordenar por su propia cuenta la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y a inscribirlo en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio del distrito judicial correspondiente, a fin de que surtan plenamente sus efectos la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la Cláusula Décima Séptima

Décima Tercera.- Cuando "EL DESARROLLADOR" haya concluido las Obras de Urbanización señaladas por este Convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá el "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco, Sonora. Al aviso mencionado en el párrafo anterior "EL DESARROLLADOR" deberá anexar los siguientes documentos.

a) Certificado o Acta de Recepción expedida por OOMAPAS por lo que se refiere a la introducción de Agua Potable y Alcantarillado del Conjunto Comercial que nos ocupa.

b) Certificado o Acta de Aceptación expedida por la Comisión Federal de Electricidad, relativa a los trabajos de electrificación.

c) Certificado o Acta de Aceptación de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que corresponde a las Obras de Trazo, Apertura de Circuito interior, Rampas, Guarniciones, banquetas, Pavimento, Alumbrado Público, Nomenclatura de Calles y Señalamiento de Tránsito, así como las Obras de Urbanización del Conjunto Comercial asegurando el acceso con el resto de la Zona Urbana de la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, siendo este el acceso principal establecido en el proyecto.

Décima Cuarta.- Ambas partes convienen que cuando "EL DESARROLLADOR" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las Cláusulas décima primera y décima segunda de este instrumento, el "H. AYUNTAMIENTO" expedirá por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la correspondiente "ACTA DE RECEPCION" de las Obras de Urbanización.

Para este efecto, la Dirección antes mencionada, deberá efectuar una Inspección Técnica exhaustiva de las Obras a las que deberá citar previamente a "EL DESARROLLADOR" a fin de que esta pueda hacer valer sus derechos en el (desahogo de la diligencia respectiva).

Décima Quinta.- "EL DESARROLLADOR" se compromete de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 102, fracción II de la Ley No.254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, terminar la construcción de las obras de infraestructura y urbanización garantizando que las mismas se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos dentro del plazo establecido en la autorización correspondiente.

Décima Sexta.- Asimismo "EL DESARROLLADOR" deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de la misma, a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las Dependencias o Entidades Oficiales que intervienen en la supervisión de las Obras Publicas, que se presentan a hacer visitas de inspección y supervisión.

Décima Séptima.- Con fundamento en lo preceptuado por los artículos 103 de la Ley No. 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" acuerda con el H. Ayuntamiento que por la donación que corresponde a las áreas reglamentadas (10 %) permutara el pago en dinero al H. Ayuntamiento lo cual suman una área de 77.90 m², por tal efecto, el Ayuntamiento de acuerdo con sus facultades y de conformidad con la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, establecen que después de haber realizado los estudios técnicos, las áreas de donación resultantes y referentes al Desarrollo Comercial, se denominara "PLAZA COMERCIAL NUEVO PEÑASCO", se pagaran a razón de \$290.00 por metro cuadrado, (77.90 m²) resultando la cantidad de \$22,591.00(SON VEINTIDOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.) y las partes acuerdan que la desarrolladora pague las áreas de donación mediante un pago en dinero, toda vez que el Desarrollador no contemplo áreas de donación físicas para cederlas al Ayuntamiento.

Ambas partes acuerdan en que por apoyo al Ayuntamiento "EL DESARROLLADOR" Y/o en su momento el Régimen de Propiedad en Condominio por conducto de su Administrador, en el momento de comenzar a operar se compromete a celebrar contratos de Servicios con:

CUADRO DE USO DEL SUELO

AREAS PRIVATIVAS	AREA	%
A.- ÁREA VENDIBLE 10 LOTES	779.07 M ²	38.18
AREA COMUN ESTACIONAMIENTO	490.35 M ²	24.03
VIALIDADES Y BANQUETAS	771.05 M ²	37.79
TOTAL	2,040.47 M²	100

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el párrafo anterior, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización del "EL H. AYUNTAMIENTO" otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor; asimismo, la lotificación quedara de la siguiente manera:

Lote 1, Superficie de terreno 52.38 M2
 AL NORTE 4.53 VIALIDAD
 AL SUR 6.00 LOTES 2, 3, 4, 5 Y 6
 AL ESTE 2.65 BOULEVARD LAS CONCHAS Y
 6.80 AVENIDA 53
 AL OESTE 9.00 LOTE 2 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO

Lote 2, Superficie de terreno 54.00 M2
 AL NORTE 6.00 VIALIDAD
 AL SUR 6.00 LOTES 2, 3, 4, 5 Y 6
 AL ESTE 9.00 LOTE 1 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO
 AL OESTE 9.00 LOTE 3 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO

Lote 3, Superficie de terreno 54.00 M2
 AL NORTE 6.00 VIALIDAD
 AL SUR 6.00 LOTES 2, 3, 4, 5 Y 6
 AL ESTE 9.00 LOTE 2 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO
 AL OESTE 9.00 LOTE 4 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO

Lote 4, Superficie de terreno 108.00 M2
 AL NORTE 12.00 VIALIDAD
 AL SUR 12.00 LOTES NUMERO 2, 3, 4, 5 Y 6
 AL ESTE 9.00 LOTE 3 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO
 AL OESTE 9.00 LOTE 5 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO

Lote 5, Superficie de terreno 108.00 M2
 AL NORTE 12.00 VIALIDAD
 AL SUR 12.00 LOTES NUMERO 2, 3, 4, 5 Y 6

AL ESTE	9.00	LOTE 4 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO
AL OESTE	9.00	AREA COMUN

Lote 6, Superficie de terreno 54.00 M2

AL NORTE	6.00	VIALIDAD
AL SUR	6.00	LOTES NUMERO 2, 3, 4, 5 Y 6
AL ESTE	9.00	AREA COMUN
AL OESTE	9.00	LOTE 7 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO

Lote 7, Superficie de terreno 54.00 M2

AL NORTE	6.00	VIALIDAD
AL SUR	6.00	LOTES NUMERO 2, 3, 4, 5 Y 6
AL ESTE	9.00	LOTE 6 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO
AL OESTE	9.00	LOTE 8 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO

Lote 8, Superficie de terreno 54.00 M2

AL NORTE	6.00	VIALIDAD
AL SUR	6.00	LOTES NUMERO 2, 3, 4, 5 Y 6
AL ESTE	9.00	LOTE 7 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO
AL OESTE	9.00	LOTE 9 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO

Lote 9, Superficie de terreno 108.00 M2

AL NORTE	12.00	VIALIDAD
AL SUR	12.00	LOTES NUMERO 2, 3, 4, 5 Y 6
AL ESTE	9.00	LOTE 8 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO
AL OESTE	9.00	LOTE 10 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO

Lote 10, Superficie de terreno 103.50 M2

AL NORTE	9.00	VIALIDAD
AL SUR	12.00	LOTES NUMERO 2, 3, 4, 5 Y 6
AL ESTE	9.00	LOTE 9 DEL MISMO FRACCIONAMIENTO
AL OESTE	6.00	AVENIDA 52
	4.24	AREA COMUN

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el párrafo anterior, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización del "EL H. AYUNTAMIENTO" otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

Cuarta.- En cumplimiento a lo ordenado por los artículos 94 y 102 fracción II, de la Ley No.254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a terminar la construcción de las obras de infraestructura y urbanización garantizando que las mismas se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos dentro del plazo establecido en la autorización correspondiente.

Quinta.- Independientemente de lo convenido en la cláusula anterior, "EL DESARROLLADOR" se obliga a que equipen por su cuenta las áreas previstas como área común conforme al proyecto gráfico arquitectónico del proyecto que forma parte del anexo del presente convenio. Por otra parte "EL DESARROLLADOR" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes comerciales que se autorizan, una cláusula en la que los adquirentes organizados bajo el Régimen de Propiedad en Condominio se obliguen al mantenimiento,

conservación y operación del área de uso común, que se menciona en el párrafo anterior. Asimismo que los lotes fraccionados no admiten subdivisión alguna.

Para efecto del establecimiento del Régimen en Propiedad en Condominio "EL DESARROLLADOR" y en su caso los compradores adquirentes, se apegara a lo establecido en la Ley de Régimen en Propiedad en Condominio para el Estado de Sonora

Sexta.- De acuerdo a la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a dar aviso al H. Ayuntamiento cuando vayan a iniciarse las Obras de Urbanización señaladas mediante el presente convenio.

Séptima.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a terminar las Obras de Urbanización a que se refiere a la cláusula Cuarta en un plazo no mayor de 18 (DIECIOCHO) meses contados a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

Octava.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito "EL DESARROLLADOR" no terminara las Obras de Urbanización, según lo estipulado en la Cláusula Anterior deberá notificarlo al "H. AYUNTAMIENTO" para obtener de este la prorroga respectiva.

Novena.- Para los efectos del Artículo 106 de la Ley No. 254 de Ordenamiento Territorial para el Estado de Sonora, el Desarrollador no deberá enajenar lotes comerciales a terceras personas sin haber terminado la urbanización correspondiente, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondiente.

1) Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro del Convenio – Autorización y remitir constancia de lo anterior al Ayuntamiento, así como a la Secretaría para efecto del registro en el Sistema de Información para el Ordenamiento Territorial;

2) Haber concluido totalmente las obras de urbanización descrito en la cláusula cuarta del presente convenio, debiendo para ello presentar las actas de operación o funcionamiento emitidas por los organismos operadores correspondiente.

3) Haber obtenido la Licencia de Urbanización correspondiente.

Décima.- Asimismo, "EL DESARROLLADOR" se obliga a solicitar en su momento, ante el "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco, Sonora, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 109 de la Ley No. 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, autorización para la promoción y publicidad sobre los lotes del fraccionamiento apegándose a la autorización respectiva e incluirse en la misma el número de convenio-autorización, así como permitir una adecuada orientación al posible adquirente.

Décima Primera.- De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 127, de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el Desarrollador se compromete a obtener del H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la Licencia de Construcción para todas y cada una de las construcciones de las edificaciones en el fraccionamiento que se autoriza.

Décima Segunda.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a mantener y conservar por su cuenta y costo las Obras de Urbanización que vayan quedando concluidas, así como el pago del Alumbrado Público que el propio Conjunto Comercial que se autoriza demande, en tanto no se levante el "ACTA DE RECEPCION". COMPROMISO y OBLIGACIÓN que será transmitida al Régimen en Propiedad en Condominio por conducto de su administrador una vez que se hayan vendido el 80 % de los lotes que se contemplan como área vendible.