



BOLETIN OFICIAL



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

CONTENIDO MUNICIPAL

**CONVENIO AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO " LAS LOMAS"
DEL H. AYUNTAMIENTO DE AGUA PRIETA, SONORA.**

**CONVENIO DE AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "LAS FLORES"
AMPLIACIÓN II H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, SONORA.**

**TOMO CLXX
HERMOSILLO, SONORA**

**NUMERO 24 SECC. I
JUEVES 19 DE SEPTIEMBRE AÑO 2002**



CONVENIO, AUTORIZACION No. CON-HORIZONTE 00-02 que celebran por una parte la Presidenta Municipal SRA. IRMA VILLALOBOS R. DE TERAN, El Secretario del H. Ayuntamiento C.P. MARTÍN VILLA HERNANDEZ, El Síndico Procurador Propietario SR. JESÚS TIRADO MERAZ y El Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas ING. JOSE CRUZ LUNA ROSAS, a quienes en lo sucesivo se les denominara "EL AYUNTAMIENTO", y por una otra parte el ING. RAMON RODOLFO GOMEZ BLANCO, en representación de la EMPRESA HORIZONTE CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará "LA FRACCIONADORA". Ambas partes se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

PRIMERA: Ambas partes, convienen para el beneficio de este Contrato, se hagan las siguientes abreviaturas: Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas se le denominara **LA DIRECCIÓN**.

SEGUNDA: Ambas partes declaran, que el presente instrumento lo celebran con fundamento en la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, quien en lo sucesivo se le denominará **la Ley 101**.

TERCERA: Declara **LA FRACCIONADORA** que el Ing. Ramón Rodolfo Gómez Blanco recibió poder específico de la Empresa Horizonte Construcciones S.A de C.V. para celebrar el presente convenio, facultándolo inclusive para realizar las donaciones de diversas áreas al H. Ayuntamiento de Agua Prieta, Sonora de acuerdo a lo ordenado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora. Se agrega como anexo "A".

CUARTA: Declara **LA FRACCIONADORA** que es propietaria de una porción de terreno con superficie de 18,597.178 m2, ubicado entre la calle 2 y Avenidas 48 y 50, correspondientes a la fracción restante de la rancheta numero 26 del rancho "EL ALAMITO" fracción dos de la Ciudad de Agua Prieta, Sonora, según le acredita mediante Escritura Pública No. 11,713 Vol. 194 de fecha 01 de Diciembre de 1999, pasada ante la fe de la Licenciada Adriana Vázquez Fimbres, suplente de la Notaría Pública No. 92 con residencia dentro de esta demarcación, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en esta ciudad, bajo el No. 14,169 de la Sección Registro Inmobiliario Vol. 183 Libro I el día 23 de Marzo de 2000, que este terreno se encuentra actualmente libre de todo gravamen, según les acredita con certificado de Libertad de Gravamen expedido por la Autoridad Registral competente y que al efecto se anexa. El terreno en mención se ubica en Agua Prieta, Sonora y tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 180.00 mts. Con calle 2

Al Sur: 180.00 mts. Con Fracción 1 y 4 de la misma Rancheta y Av. 48-A.

Al Este: 104.214 mts. Con Avenida 50.

Al Oeste: 100 mts. Con Av. 48 y 4.214 mts. con Fracción 4 de la misma Rancheta.

QUINTA: Declara **LA FRACCIONADORA**, que se dirigió por escrito a **EL AYUNTAMIENTO** solicitando Factibilidad de Uso de Suelo para un fraccionamiento de interés social, para un predio ubicado al noreste de Agua Prieta, Sonora, misma que correspondió una contestación favorable expresada en el oficio 01-1174-OP que con fecha 19 de Julio de 2001, expidió el propio H. Ayuntamiento por conducto de **LA DIRECCIÓN** y que se anexa al presente convenio para que forme parte y surta los efectos legales a que haya lugar.

SEXTA: Así mismo, declara **LA FRACCIONADORA**, que se dirigió a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, solicitando factibilidad de dotación de agua potable y drenaje de la misma, para el citado fraccionamiento. Con fecha 22 de Mayo de 2001 y mediante oficio No. CO-01/210, la citada Comisión dictaminó que sí cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios.

SEPTIMA : Continúa declarando LA FRACCIONADORA que en acatamiento a lo dispuesto por el Artículo 126 de la Ley 101, solicitó ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Aprobación del Anteproyecto de Lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el oficio No.01-1303-OP, del cual se anexa copia, que con fecha 20 de Septiembre de 2001 expidió la propia Dirección.

OCTAVA: Declara LA FRACCIONADORA que en cumplimiento a prescripciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de la Red de Agua Potable y Alcantarillado para el Fraccionamiento, mismo que se describen gráficamente en los planos de Agua Potable y Drenaje, que se agregan a este convenio.

NOVENA: Así mismo, declara LA FRACCIONADORA, que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con el Servicio Público de Energía Eléctrica, se elaboró un proyecto en el cual se especifica a detalle las obras de Electrificación y Alumbrado Público, el cual se agrega a este convenio para que forme parte del mismo. De igual manera, se elaboraron los planos respectivos a estas obras de Electrificación bajo los No. 1/2 y 2/2 que se agregan a este convenio.

Tanto el proyecto de especificaciones como los planos a que se refiere esta declaración fueron debidamente revisados por la Comisión Federal de Electricidad, habiendo merecido su completa aprobación, y que también se anexa al presente convenio.

DECIMA : Declara LA FRACCIONADORA que habiendo obtenido la aprobación de los proyectos ejecutivos respectivos; agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público solicito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del AYUNTAMIENTO la expedición de la licencia de USO DEL SUELO, misma que le fue otorgada mediante el oficio de LA DIRECCION 1408-OP de fecha 20 de Febrero del 2002.

DECIMA PRIMERA: Declaran ambas partes, que al tener factibilidad técnica para efectuar el Fraccionamiento del predio referido en la declaración Cuarta y no habiendo impedimento legal alguno, ambas partes se someten y obligan conforme el contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

1.- Por medio del presente instrumento, EL AYUNTAMIENTO autoriza a LA FRACCIONADORA para que ésta lleve a cabo el Fraccionamiento del predio referido en la declaración Cuarta, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales.

2.- El Fraccionamiento que se autoriza será del tipo Residencial para vivienda de tipo Medio e Interés Social al cual se le denominará FRACCIONAMIENTO LA LOMA, el uso de sus lotes será única y exclusivamente para el objeto que se describe, salvo los lotes 6,7 y 8 de la manzana II que tiene la descripción y uso que se mencionan a continuación:

Lotes 6 y 7.- De forma regular, se destinaran para área comercial con superficie total de 220.08m², sus dimensiones se detallan en el plano de notificación.

Lote 8.- De forma irregular, será destinado como donación, con superficie total de 1,578.228m² sus dimensiones se detallan en el plano de notificación.

I) Copia de la escritura debidamente certificada que ampara la propiedad.

II) Poder específico del Representante Legal.

III) Certificado de Libertad de Gravamen del Inmueble.

IV) Licencia de Uso de Suelo.

V) Plano de Localización, del Polígono y Curvas de Nivel del proyecto de Vialidad, Manzanero, Memoria del proyecto de Agua Potable, Memoria del proyecto de Alcantarillado Sanitario, Memoria del proyecto de Electrificación y Alumbrado Publico, Memoria del proyecto de Rasantes y Escurrimientos Pluviales.

VI) Avalúo comercial del terreno.

VII) Presupuesto pormenorizado de las obras de Urbanización, Estudios de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos.

El contenido gráfico literal de los anexos descritos con anterioridad se tienen por reproducidos en esta cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

3.- De acuerdo a lo previsto al Artículo 91 Fracción IV, de la Ley 101 para el Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el proyecto presentado por LA FRACCIONADORA que consta en el plano de Lotificación de este Convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la declaración quinta en manzanas, lotes y calles; en el que todos los lotes tendrán acceso a la vía pública y de acuerdo a las necesidades del propio proyecto estos tendrán una superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de manzanas, áreas verdes, áreas de donación, asimismo como el número total de lotes y cuadro general de uso del suelo.

N. DE MANZANA	NO. DE LOTES	CANTIDAD	S.P. (M2)	VENDIBLE (M2)	DONACION (M2)	COMERCIAL (M2)	AREA TOTAL (M2)
I	1 y 25	2	162.40	324.80			
	2 al 4 y 22 al 24	6	152.25	913.50			
	5 al 21	17	142.10	2,415.70			
II	1 al 4	4	144.00	576.00	1,578.23	220.08	3,654.60
	5	1	145.00	145.00			
	6 y 7	2	110.04				
	8	1	1,578.23				
		3					
III	1,18,19 y 36	4	165.44	661.76			
	2,3,16,17, 20,21,34 y 35	8	150.96	1,207.68			
	4 al 15 y 22 al 33	24	149.52	3,588.01			
IV	1 y 18	2	164.40	328.80			
	2,3,16 y 17	4	150.01	600.04			
	4 al 14	11	148.58	1,634.36			
	15	1	148.37	148.37			
TOTALES		87		84 Lotes 12,544.02	1 Lote 1,578.23	2 Lote 220.08	14,342.33

USOS DEL SUELO			
CONCEPTO	AREA M2	% SOBRE AREA VENDIBLE	% SOBRE TOTAL
AREA TOTAL	18,598.18		100.00%
AREA VENDIBLE	12,764.10	100.00%	68.64%
HABITACIONAL (COMERCIAL)	12,544.02 220.08		
AREA DE DONACION	1,578.23	12.36%	8.48%
PARQUES Y JARDINES	1,578.23		
AREA VIAL	4,255.85	33.34%	22.88%

4.- LA FRACCIONADORA se obliga a respetar los datos mencionados en la cláusula anterior, los que solo podrán ser modificados previa autorización de EL AYUNTAMIENTO.

5.- En cumplimiento a lo ordenado por los Artículos 102, 106 Fracción I y 141 Fracción II de la Ley 101; LA FRACCIONADORA se obliga a ejecutar por su cuenta de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos, a que se refieren las cláusulas Segunda y Tercera de este instrumento: Las obras de trazo, terracerías, aperturas de calles, introducción de agua potable, tomas domiciliarias, red de atarjeas y descargas, electrificación, alumbrado publico, guarniciones, pavimentos, banquetas, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, quedan también incluidas las obras necesarias de urbanización para la liga del fraccionamiento que nos ocupa con el resto de la zona urbana.

6.- LA FRACCIONADORA se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la cláusula Quinta, en un plazo no mayor de 24 meses contados a partir de la fecha de la firma del presente instrumento; asimismo, ambas partes *convienen* que la entrega de las obras de urbanización será por etapas y a la vez los tiempos de entrega de cada una de ellas.

7.- Para los efectos del Artículo 155 de la Ley 101, ambas partes *convienen* para que LA FRACCIONADORA pueda proceder a la enajenación de los lotes, deberá recabar la autorización de EL AYUNTAMIENTO quien podrá otorgarla siempre y cuando se haya cumplido con la cláusula Quinta de este instrumento.

Asimismo, para *garantizar* las obras de urbanización de LA FRACCIONADORA, deberá depositar una fianza o cualquier otro instrumento legal que *garantice* a EL AYUNTAMIENTO el cumplimiento de las obras de urbanización, dicha *garantía* o instrumento legal deberá *garantizar* el 100% de la obra con todos sus accesorios; por otro lado, la *garantía* o el instrumento legal que se utilice deberá tener como plazo mínimo de duración, 24 meses.

8.- LA FRACCIONADORA se obliga a *mantener* y *conservar* en buen estado las Obras de Urbanización a las que se les dará el mantenimiento debido, a costa de LA FRACCIONADORA hasta que se levante el *acta de recepción* por parte de EL AYUNTAMIENTO.

9.- Cuando LA FRACCIONADORA haya concluido las Obras de Urbanización y sus accesorios, deberá dar el aviso de la terminación de obra a LA DIRECCION en el que se anexaran los siguientes documentos:

- a) Acta de aceptación y terminación de la Obra de Agua Potable y Alcantarillado expedida por COAPAES UNIDAD AGUA PRIETA.
- b) Acta de aceptación de las obras de trazo, apertura de calles, guarniciones, banquetas, pavimentación, equipamiento de parques y jardines, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito.
- c) Acta de recepción de la Obra de Alumbrado Público por la Dirección de Servicios Público Municipales.

10.- Para que EL AYUNTAMIENTO pueda recibir en forma material y jurídica el FRACCIONAMIENTO LA LOMA, EL FRACCIONADOR deberá comprobar la enajenación, por lo menos, del 80% de los lotes.

11.- EL AYUNTAMIENTO expedirá el acta de recepción de la obra por conducto de LA DIRECCION siempre y cuando haya cumplido con la cláusula Octava y Novena de este Convenio.

Previo a lo anterior, EL AYUNTAMIENTO citara a LA DIRECCION y a la FRACCIONADORA, para que la primera efectúe una inspección técnica en presencia de la segunda y que en ese acto ambas partes manifiesten lo que a su derecho convenga, esto con fundamento en las leyes y reglamentos que regulan el presente convenio.

12.- En cumplimiento a lo establecido por la Ley de Ingresos en vigor para el Municipio de Agua Prieta, LA FRACCIONADORA se obliga a pagar a la Tesorería Municipal la cantidad de \$ 10,810.44 por concepto de revisión de documentos, subdivisión del predio en lotes detallados, autorización de fraccionamiento supervisión de obras de urbanización, de acuerdo al siguiente cuadro de liquidación :

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD*	TARIFA	IMPORTE
SUBDIV. EN LOTES Y MANZ.	87	LOTE	112.5	\$9,787.50
REV. DE DOCUMENTACION	1,321,837.88	PPTO. URB.	0.0005	\$660.92
AUTORIZ. DEL FRACCTO.	1,321,837.88	PPTO. URB.	0.0005	\$660.92
SUPERV. OBRAS DE URB.	1,321,837.88	PPTO. URB.	0.0025	\$3,304.59
			SUB TOTAL	\$14,413.93
MONTO A CUBRIR APLICANDO EL DESCUENTO*				\$7,206.96
IMPUESTO ADICIONAL 50%				\$3,603.48
			* TOTAL:	\$10,810.44

(*) SE APLICA CONVENIO DE DESREGULACION DE GASTOS ENTRE EL GOBIERNO DEL ESTADO Y AYUNTAMIENTOS PARA LA PROMOCION DE LA VIVIENDA, PUBLICADO EN BOLETIN No. 2 SECCION III, DEL DÍA 7 DE JULIO DE 1994 Y QUE SE PRORROGA EN EL BOLETIN No. 52, DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1997.

Basismismo, con fundamento en el Artículo 99, 102 y 105 Fracción IV de la Ley No. 1 LA FRACCIONADORA cede a EL AYUNTAMIENTO el lote No. 8 de la manzana II con un área total de 11,578.23 m² (112.36 % sobre área vendible)

14.- EL AYUNTAMIENTO tiene la facultad de inspeccionar y supervisar en todo momento las obras de urbanización pudiendo realizar las observaciones que considere pertinentes, siempre y cuando tiendan a mejorar las obras; asimismo, en todo momento podrá suspender parcial o totalmente las obras cuando no se ajusten a las especificaciones autorizadas.

15.- LA FRACCIONADORA se obliga a dar aviso a LA DIRECCION que será por escrito cuando vayan a iniciarse las obras del fraccionamiento.

16.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en los Artículos 137, 138 y 139 de la Ley 101, LA FRACCIONADORA se obliga a ordenar, por su cuenta, la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Estado e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Agua Prieta, Sonora para que surtan plenamente sus efectos.

17.- En caso de que LA FRACCIONADORA incumpla con una o más obligaciones establecidas a su cargo en el presente instrumento o derivadas de la Ley 101, EL AYUNTAMIENTO unilateralmente declara la rescisión del presente instrumento ejerciendo las garantías otorgadas a su favor por LA FRACCIONADORA.

Leído que fue el presente Convenio, y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en Agua Prieta, Sonora a los 22 días del mes de Agosto del 2002.

AL MARGEN CENTRAL DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. H. AYUNTAMIENTO.- AGUA PRIETA, SONORA.- SINDICATURA MUNICIPAL.- POR EL H. AYUNTAMIENTO.- PRESIDENTE MUNICIPAL.- C. IRMA VILLALOBOS R. DE TERAN.- RUBRICA.- SINDICO PROCURADOR PROPIETARIO.- C. JUSTO TIRADO MERAZ.- RUBRICA.- SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.- C.C.P. MARTÍN VILLA HERNÁNDEZ.- RUBRICA.- DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.- C. ING. JOSE CRUZ LUNA ROSAS.- RUBRICA.- POR LA FRACCIONADORA.- REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA HORIZONTE CONSTRUCCIONES S.A. DE C. V.- ING. RAMON RODOLFO GOMEZ BLANCO.- RUBRICA.-
M177 24 Secc. I

CONVENIO DE AUTORIZACIÓN No. DGIUE/DPCU/003-2002 DEL FRACCIONAMIENTO "LAS FLORES AMPLIACIÓN II" DE LA CIUDAD Y PUERTO DE GUAYMAS, SONORA, MUNICIPIO DE GUAYMAS DE ZARAGOZA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. BERNARDINO CRUZ RIVAS, CON LA INTERVENCIÓN DEL C. SINDICO PROCURADOR SRA. GUADALUPE MORALES LÓPEZ, DEL C. SECRETARIO DR. FRANCISCO SÁNCHEZ LÓPEZ, EL C. DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA ING. SALVADOR PÉREZ MORENO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA EL "H. AYUNTAMIENTO"; Y POR OTRA PARTE EL ING. JAVIER EDUARDO ESTRELLA CASTILLO EN REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA TURIKARI S.A. DE C.V. Y LA ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN FORMADA POR LA LIC. AIDA JUDITH CASTILLO FEBLES Y EL ING. JAVIER EDUARDO ESTRELLA CASTILLO COMO PROPIETARIOS DEL TERRENO DONDE SE UBICARA EL FRACCIONAMIENTO LAS FLORES AMPLIACIÓN II, AMBOS REPRESENTADOS POR EL ING. JAVIER EDUARDO ESTRELLA C. Y A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

- **PRIMERA:** En beneficio de la brevedad de este contrato, además de las abreviaturas arriba mencionadas, se harán las siguientes: a la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología del H. Ayuntamiento de Guaymas se le denominará "*la Dirección*"; a Constructora Turikari S.A. DE C.V. y la asociación en participación señalada en el título, en lo sucesivo se le denominará la "*FRACCIONADORA*".
- **SEGUNDA:** Ambas partes declaran que el presente contrato lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en el artículo 3, 5 fracción II, fracción XI y 90 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a la cual en lo sucesivo se le denominará la "*LEY 101*".
- **TERCERA:** Declara el C. Ing. Javier E. Estrella Castillo, que su representada CONSTRUCTORA TURIKARI S.A. DE C.V. quedó legalmente constituida según Escritura Pública No. 5672 Vol. 122, otorgada en Cd. Obregón Sonora, con fecha 24 de Mayo de 1996 ante la fe del Lic. Eduardo Estrella Acedo Notario Público No. 55 en ejercicio en Cd. Obregón Sonora, e inscrita en el Reg. Público de la propiedad y Comercio de esa Ciudad bajo el número 8206 de la sección comercio, *Volumen 40 Libro I*, el día 19 de junio de 1996.
Se acompaña copia como anexo I.
- **CUARTA:** Que su representada le otorgó poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio con facultades para la celebración del presente CONVENIO y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, según lo acredita con la copia de la escritura pública No. 3224 de fecha 16 de junio de 2000 ante el Lic. Juan Salvador Esquer A, Notario Público No.2 del Estado con ejercicio en Cd. Obregón, Sonora.
Se acompaña copia como anexo No. 2
- **QUINTA:** Continuo declarando el Ing. Javier E. Estrella C. que su representada tiene celebrado un convenio de asociación en participación con la Lic. Aida Judith Castillo Febles y él mismo como propietarios del terreno y que en ese convenio se le otorga poder a él como representante de ambos propietarios y asimismo acuerdan con la empresa *Constructora Turikari S.A. de C.V.* participar en la urbanización del *Fraccionamiento las Flores ampliación II*, aportando únicamente el terreno, siendo todos los trabajos de urbanización por cuenta de *Constructora Turikari S.A. de C.V.* en los términos que en dicho convenio se señalan, adjuntando dicho convenio como Anexo 3. Dichos terrenos se ubican en la ciudad de Guaymas Sonora, sobre el *Boulevard Loma dorada* y tienen las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: En línea quebrada 79.26 m con rumbo N 70°34' E y 139.72m con rumbo S10°59'W colindando con terreno particular.

Al sur: En línea quebrada 55.00 m con rumbo S 82°52' W y 152.00m con rumbo S10°59'W colindando con fraccionamiento Las Flores, primera etapa.

Al este: En 71.04 m con rumbo N 27° 00' W, colindando con Boulevard Loma Dorada.

Al oeste: En línea quebrada 61.99 m con rumbo S 43° 04' E y 9.90m con rumbo S 40° 15' E.

Para dar una superficie total de 13, 020.83 m²; la localización del terreno, la escritura de propiedad y el certificado de libertad de gravamen se agregan al presente convenio formando parte del mismo.

- **SEXTA:** Declara la Fraccionadora a través de su representante, que se dirigió por escrito al H. Ayuntamiento solicitando licencia de uso de suelo para un lote de terreno urbano identificado como Fraccionamiento *Las Flores Ampliación II* de Guaymas Sonora. A dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número DGPD/DPCO/42-2002 con fecha 31 de Enero de 2002, concediéndose licencia de uso de suelo habitacional para el predio motivo de este CONVENIO.
- **SEPTIMA:** Declara la Fraccionadora que procedió a solicitar a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado la autorización de los proyectos de agua potable y alcantarillado, misma que le fue aprobada y refrendada mediante oficio No. CO-02/134 de fecha 01 de marzo del 2002 firmado por el Director General de dicho organismo, Ing. Cesar A. Lagarda Lagarda.
- **OCTAVA:** Asimismo continúa declarando la Fraccionadora, que solicitó la factibilidad de servicio de energía eléctrica a la Comisión Federal de Electricidad para el predio que nos ocupa, misma que le fue otorgada mediante oficio No. P67/2002 de fecha 07 de mayo de 2002, firmado por Ing. Jesús Ernesto Bueno Corvera, Superintendente de zona.

Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por el H. Ayuntamiento, se elaboraron los proyectos de la red de agua potable y alcantarillado para el fraccionamiento, así como la electrificación pública conforme a los antecedentes que obran en las oficinas municipales.

Tanto los proyectos de especificaciones como los planos a que se refiere este antecedente fueron revisados por el H. Ayuntamiento, por la Comisión Federal de Electricidad y COAPAES.

- **NOVENA:** El H. Ayuntamiento y la Fraccionadora declaran que habiendo factibilidad técnica para llevar a cabo el fraccionamiento de el predio al que se refiere la declaración quinta y no existiendo impedimento legal alguno para ello, acuerdan celebrar el presente convenio, obligándose conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

I.- El H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora autoriza a la Fraccionadora para que lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración quinta, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales a la letra.

II.- El Fraccionamiento que se autoriza con este CONVENIO es de tipo interés social y se denomina LAS FLORES AMPLIACIÓN II conforme a los planos y especificaciones examinados por el H. Ayuntamiento. Estos documentos obran en los archivos municipales con el siguiente orden:

- 1.- Escritura pública No. 3373, volumen 77, pasada ante el notario público No. 82 José Tomas Guerra Beltrán con residencia en Cd. Obregón Sonora e inscrita en el registro público de la propiedad y comercio de la ciudad de Guaymas con el número 48,028, Vol.15, libro I del Registro Inmobiliario con fecha 2 de marzo de 1995., donde se acredita que la Sra. Aida Judith Castillo Febles es propietaria de este predio., y le cedió la fracción Norte del mismo a su hijo Javier Eduardo Estrella Castillo.
- 2.- Escritura constitutiva de Constructora Turikari S. A. de C. V. y poder otorgado por ella misma al Ing. Javier Eduardo Estrella Castillo.
- 3.- Convenio de asociación en participación entre Constructora Turikari S.A. de C.V. y los Señores Lic. Aida Judith Castillo Febles e Ing. Javier Eduardo Estrella Castillo, para la urbanización y comercialización del predio descrito en el punto 1.
- 4.- Certificado de libertad de gravamen del predio.
- 5.- Resumen de costos de urbanización.
- 6.- Oficio DGPD/ DPCU/ 42 - 2002 con licencia de cambio de uso de suelo.
- 7.- Oficio CO-02/1134 del 11 de marzo de 2002 donde COAPAES aprueba la factibilidad de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento.
- 8.- Oficio P67/2002 de fecha 07 de MAYO del 2002 de la Comisión Federal de Electricidad, aprobado el proyecto de electricidad y de alumbrado del fraccionamiento.
- 9.- Plano de lotificación
- 10.- Plano poligonal del terreno
- 11.- Plano de la topografía del terreno
- 12.- Plano del trazo de manzanas
- 13.- Plano de localización
- 14.- Plano de vialidad
- 15.- Plano de rasantes
- 16.- Plano de red de agua potable

17.- Plano de alcantarillado.

18.- Plano de electrificación.

19.- Plano de alumbrado público.

III.- Aprobados por el H. Ayuntamiento, los planos, especificaciones y presupuestos presentados por la Fraccionadora, se agregan al presente CONVENIO formando parte integrante del mismo.

IV.- De acuerdo a lo provisto por el artículo 91 fracción IV de la Ley No. 101 el proyecto presentado por la Fraccionadora consiste en la partición del inmueble en manzanas, lotes y calles; teniendo todos los lotes acceso a la vía pública y de acuerdo con las necesidades del propio proyecto serán de superficie variable, presentándose a continuación los datos de los lotes y manzanas:

RELACIÓN DE MANZANAS, LOTES Y AREAS

Manzanas	Lotes	Cantidad Lotes	Tipo de Lote	Área por Lote	Superficie Total	
					Área habitable	Área de donación
I	7 al 16	10	Irregular	125.38 m ² a 185.29m ²	1,426.77 m ²	605.38 m ²
II	38 al 50 51	13 1	Regular	148.75 m ²	2272.12 m ²	-----
			Irregular	338.37 m ²		
III	1 al 10 11	10 1	Regular	150.50 m ²	1722.04 m ²	-----
			Irregular	217.04 m ²		
IV	1 al 7 8 y 9	7 2	Regular	158.70 m ²	2456.56	3411.57 m ²
			Irregular	variable		
SUMAS	10 al 14	5	Regular	154.80	7877.49 m ²	946.95 m ²
				49 LOTES		

Cuadro de uso del suelo

AREA VENDIBLE	habitable:	7,877.49 m ²
AREA DE DONACIÓN		946.95 m ²
AREA DE VIALIDAD		4,196.39 m ²
AREA TOTAL A DESARROLLAR		13,020.83 m ²
NUMERO DE LOTES		499



La relación de medidas y colindancias de los lotes que forman parte del plan Director del Fraccionamiento LAS FLORES AMPLIACIÓN II y que se localiza en *Boulevard Loma Dorada y calle Capomo, al Noroeste de Guaymas, Sonora, se encuentran detalladas en el plano de lotificación anexo.*

V.- La Fraccionadora se obliga a presentar los datos consignados en la cláusula anterior, mismos que podrán ser modificados previa autorización del H. Ayuntamiento.

VI.- En cumplimiento a lo ordenado por los artículos 102, 106 fracción I y 141 fracción II de la Ley 101, la Fraccionadora se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refiere este convenio, las obras de trazo, terracerías de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito e hidrantes.

VII.- Independientemente de lo convenido en la cláusula inmediata anterior, la Fraccionadora se obliga a equipar también por su cuenta la superficie de parques y jardines del fraccionamiento que nos ocupa, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano de lotificación clave.

Por otra parte, la Fraccionadora se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que los adquirientes organizados en asociaciones de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los parques y jardines que se mencionan en el párrafo anterior.

VIII.- Conforme a lo establecido por el artículo 141 de la mencionada Ley 101, la Fraccionadora se obliga a dar aviso al H. Ayuntamiento del inicio y terminación de las obras de urbanización con una anticipación no menor de 5 (cinco) días hábiles.

La Fraccionadora se obliga a terminar los trabajos de urbanización y edificación en el mes de *Julio del 2003.*

IX.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito la Fraccionadora no termina las obras de urbanización según lo estipulado en la cláusula anterior, deberá notificar al H. Ayuntamiento, a cuyo juicio quedará otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

Para efectos de los artículos 140 y 155 fracciones I y II de la Ley 101, las partes convienen que para que la Fraccionadora pueda proceder a la enajenación de los lotes del fraccionamiento a que se refiere este CONVENIO, deberá recabar previamente la autorización de la Dirección de Infraestructura Urbana y Ecología, quien será la única autoridad competente para otorgarla.

X.- Para los efectos de que la Fraccionadora sea autorizada para proceder a la venta de los lotes del fraccionamiento, deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Presentará ante el H. Ayuntamiento un ejemplar del Boletín Oficial del Estado donde aparezca publicado el presente CONVENIO, así como

constancia de que ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad.

- b. Demostrará haber cumplido satisfactoriamente las obras de urbanización conforme a las especificaciones que obran en los archivos municipales. Si no las ha concluido, deberá exhibir fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras tomando en cuenta precios actualizados al momento de exhibir la fianza, más un 50% para garantizar su correcta terminación, que estará vigente por todo el tiempo que transcurra hasta la total terminación de la urbanización.
- c. Incluirá en la publicidad de la venta el número de autorización del H. Ayuntamiento, en el entendido de que éste negará autorizaciones para construcciones dentro del fraccionamiento, si no se destinan única y exclusivamente a fines residenciales.

XI.- La Fraccionadora también se obliga a mantener y conservar por su cuenta las obras de urbanización, así como las de agua potable, alcantarillado y saneamiento (red de obras de cabeza), que vayan incluyéndose así como la limpieza de solares que no hayan vendido y al pago del alumbrado público hasta en tanto se levante el "acta de recepción" de la obra por parte del H. Ayuntamiento. Después de recibida la obra, será éste quien se haga cargo de ello.

XII.- Cuando la Fraccionadora haya cumplido las obras de urbanización autorizadas en este CONVENIO, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirija a este H. Ayuntamiento, anexando la siguiente documentación:

- a) Certificado o acta de recepción expedida por la Comisión Federal de Electricidad relativa a los trabajos de electrificación.
- b) Certificado o acta de recepción expedida por COAPAES, por lo que se refiere a la introducción de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento objeto de este CONVENIO.
- c) Certificado o acta de recepción expedida por la Dirección General de Infraestructura y Ecología, por lo que corresponde a las obras de trazo, apertura de calles, rampas para discapacitados, pavimento, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias de alumbrado público, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito hidrantes, así como las obras de urbanización de la liga del fraccionamiento con el resto de la zona urbana de Guaymas.

XIII.- Con fundamento en el artículo 106 de la Ley 101, la Fraccionadora hace donador al H. Ayuntamiento y éste acepta y recibe como área de donación: dos lotes con superficie total conjunta de 946. 95 m² equivalente al 12.02 % de la superficie total vendible, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Así mismo la "Fraccionadora" sede al Municipio de Guaymas, las áreas que ocupan las Calles, Avenidas y Paseos, considerados dentro del Fraccionamiento que se

autoriza, así como el mobiliario y equipo con que se haya dotado.

Dichas áreas de Donación para todos los efectos legales entrarán en pleno derecho al Dominio Público del "H. Ayuntamiento" y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley Orgánica de Administración Municipal.

XIV.- El H. Ayuntamiento podrá en todo tiempo vigilar y supervisar el cumplimiento de lo dispuesto en este CONVENIO.

XV.- La Fraccionadora se obliga de acuerdo al establecido en el artículo 143 de la Ley 101 a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto autorizado mediante el presente CONVENIO. Para este efecto, la Fraccionadora deberá otorgar ante y a satisfacción de la Tesorería Municipal, una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por el término de un año a partir de la terminación de las mismas y por un importe igual al 50% de la suma de los costos de urbanización sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el "acta de recepción" correspondiente de parte de la Comisión Federal de Electricidad.

XVI.- Con fundamento en el artículo 146 de la Ley 101, la Fraccionadora deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de las mismas, a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las dependencias o entidades oficiales que intervengan en la supervisión.

XVII.- Con fundamento en el artículo 106 fracción IV de la citada Ley 101 ambas partes aceptan que mediante convenio autorizado No. DGIUE/DPCU/003-2002 se autorizó las obras de urbanización del fraccionamiento LAS FLORES AMPLIACIÓN II y el plan maestro con los porcentajes y usos del suelo, señalados en el cuadro de uso del suelo de la Cláusula IV de este CONVENIO.

XVIII.- Todas las partes de la urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en este CONVENIO, mismo que solo podrá modificarse por el H. Ayuntamiento cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

XIX.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio de Guaymas, la Fraccionadora se obliga a pagar a la Tesorería, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$15,302.32 (SON QUINCE MIL TRECIENTOS DOS PESOS con 32/100 M. N.) por concepto de revisión de documentación, elaboración de convenio, autorización y supervisión de dichas obras del fraccionamiento que se autoriza conforme a la siguiente:

LIQUIDACIÓN

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	TARIFA	IMPORTE
Subdivisión de lotes y manzanas	49	lote	3.0 SMDI	\$ 5,894.70
Autorización fraccionamiento	\$ 783,067.49	PPTO. URB.	0.001	\$ 783.06
Revisión documentación	\$ 783,067.49	PPTO. URB.	0.001	\$ 783.06
Superv. Obras de urbanización	\$ 783,067.49	PPTO. URB.	0.0035	\$ 2,740.73
			Subtotal:	\$ 10,201.55
			+ 50%:	\$ 5,100.77
			TOTAL:	\$ 15,302.32

XX.- La Fraccionadora se obliga a dar aviso por escrito tanto al H. Ayuntamiento como a COAPAES cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

XXI.- La Fraccionadora se obliga a pagar a COAPAES los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de urbanización o construcción de viviendas en su caso.

XXII.- En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 137 y 138 de la Ley 101, la Fraccionadora se obliga a ordenar por su propia cuenta la publicación del presente convenio en el Boletín Oficial del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, a fin de que surtan sus efectos plenamente la traslación de dominio de la superficie mencionada en este convenio.

XXIII.- La Fraccionadora se compromete a que la lotificación autorizada mediante este CONVENIO no sea sujeta a subdivisión, así como también se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto de los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y a utilizarlo para las actividades que se mencionan en dicha cláusula como si se hubiera insertado a la letra para los efectos legales a que haya lugar.

Ambas partes convienen en que sea el H. Ayuntamiento quien se reserve la facultad de vigilar que este fraccionamiento sea siempre de uso habitacional, pudiendo llegar el H. Ayuntamiento, en caso que se de un uso distinto al mencionado, a cancelar el contrato de compraventa que celebre la Fraccionadora con el adquirente;

comprometiéndose el fraccionador a insertar también esta disposición en todos los contratos traslativos de dominio que celebre para que quede obligado el adquirente.

XXV.- En caso de que el Fraccionador incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en este CONVENIO o derivadas de la Ley, el H. Ayuntamiento podrá declarar la rescisión del presente instrumento unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que se le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

XXVI.- En caso de inconformidad por parte de la Fraccionadora, con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, el H. Ayuntamiento y la Fraccionadora se someterán expresamente a la competencia y jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Guaymas, Sonora; así como en lo conducente a lo previsto en las disposiciones de la Ley 101.

XXVII.- Mediante el presente CONVENIO se autoriza el Plan Director del fraccionamiento *LAS FLORES AMPLIACIÓN II*, así como la ejecución de la urbanización del fraccionamiento objeto de este CONVENIO.

LEÍDO lo que fue el presente CONVENIO y enteradas las partes del ~~alcalde~~ y fuerza del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Guaymas, Sonora a los 9 días del mes de Julio del año dos mil dos.

AL MARGEN INFERIOR IZQUIERDO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS DE ZARAGOZA.- ESTADO DE SONORA.- DIR. GRAL. DE INFRAESTRUCTURA URBANO Y ECOLOGÍA.- POR EL H. AYUNTAMIENTO: PRESIDENTE MUNICIPAL.- C. BERNARDINO CRUZ RIVAS.- RUBRICA.- POR LA FRACCIONADORA: CONSTRUCTORA TURIKARI S.A. DE C.V.- REPRESENTANTE LEGAL.- ING. JAVIER E. ESTRELLA CASTILLO.- RUBRICA.- SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.- C. DR. FRANCISCO SANCHEZ LOPEZ.- RUBRICA.- SINDICO PROCURADOR.- C. GUADALUPE MORALES LOPEZ.- RUBRICA.- POR LA ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.- LIC. AIDA JUDITH CASTILLO FEBLES.- RUBRICA.- ING. JAVIER EDUARDO ESTRELLA CASTILLO.- RUBRICA.- DIR. GRAL. DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- C. ING. SALVADOR PEREZ MORENO.- RUBRICA.-
MIS 24 Secc. II