

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 "TIERRA BONITA", 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 alcance y fuerza del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Guaymas, Sonora a los 09 días del mes de Junio del año dos mil tres.

POR EL H. AYUNTAMIENTO: PRESIDENTE MUNICIPAL.- C. BERNARDINO CRUZ RIVAS.-  
RUBRICA.- SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.- C. DR. FRANCISCO SANCHEZ LOPEZ.-  
RUBRICA.- SINDICO PROCURADOR.- C. GUADALUPE MORALES LOPEZ.- RUBRICA.- AL MARGEN  
INFERIOR IZQUIERDO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL. QUE DICE: ESTADOS UNIDOS  
MEXICANOS.- AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS DE ZARAGOZA.- ESTADO DE SONORA.- DIR.  
GENERAL INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- DIR. GENERAL DE INFRAESTRUCTURA  
URBANA Y ECOLOGÍA.- C. ING. SALVADOR PEREZ MORENO.- RUBRICA.- POR LA  
FRACCIONADORA.- DESARROLLOS URBANOS NAVI, S.A DE C. V., SR. JESÚS GARCIA ALVAREZ.-  
REPRESENTANTE LEGAL.- RUBRICA.-  
M74 49 SECC. I



# BOLETIN OFICIAL



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

## CONTENIDO MUNICIPAL

Villas Bonitas de Puerto Peñasco, S. de R. L. De C. V. autorización para llevar a cabo la fusión de dos predios ambos de su propiedad.

Fe de erratas relativa al Convenio Autorización para la autorización de las obras de urbanización del Fraccionamiento "Real del Carmen Residencial Segunda Sección de Hermosillo, Sonora.

Convenio Autorización del Fraccionamiento "Tierra Bonita" de la comisaría de San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora.

TOMO CLXXI  
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 49 SECC. I  
JUEVES 19 DE JUNIO AÑO 2003

Oficio Número 10-0688-03

Hermosillo, Sonora, a 03 de Junio de 2003.  
 "2003: Año de los Derechos Políticos de las Mujeres Mexicanas".  
 Asunto: Se Autoriza fusión y modificación  
 al cuadro de uso de suelo.

**C. STEVE J. SEYMOUR,**

Representante Legal de  
 Villas Bonitas de Peñasco, S. de R. L. de C. V.  
 P r e s e n t e .-

En atención a su escrito mediante el cual solicita autorización para llevar a cabo la fusión de dos predios ambos propiedad de su representada, el primero identificado como fracción "6B10" con superficie de 2,082.87 m2. y el segundo identificado como fracción "6B5" con una superficie de 35,517.95 m2. predio donde se autorizó el desarrollo turístico Las Palmas, dentro del municipio de Puerto Peñasco, Sonora, propiedad que acredita mediante copia de la escritura pública número 12,107 Volumen 319 de fecha 5 de Diciembre del año 2002, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Puerto Peñasco, Sonora, bajo número 19,901 Volumen 634 Sección Registro inmobiliario, así como copia del Convenio Autorización 10-TC-006-01 signado por El Ejecutivo del Estado con fecha 23 de Octubre de 2001, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado número 43 de fecha 26 de Noviembre de 2001; se le informa lo siguiente:

Previo análisis efectuado a la documentación referida, por personal adscrito a esta Secretaría, con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y en virtud de que la superficie que se incorpora al régimen de condominio "Las Palmas", se destinará en su mayoría para estacionamiento y que las modificaciones presentadas en las áreas internas de los edificios y de los lotes unifamiliares no producen cambios a las obras de Urbanización autorizadas por esta Dependencia, se autoriza la fusión del predio "6B10" con el predio "6B5" para

LIQUIDACIÓN				
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	TARIFA	IMPORTE
Subdivisión de lotes y manzanas	70	lote	4.0 SMDI	\$ 11,732.00
Autorización fraccionamiento	\$ 2'100,000.00	PPTO. URB.	0.001	\$ 2,100.00
Revisión documentación	\$ 2'100,000.00	PPTO. URB.	0.001	\$ 2,100.00
Superv. Obras de urbanización	\$ 2'100,000.00	PPTO. URB.	0.0035	\$ 7,350.50
			Subtotal:	\$ 23,282.00
			+ 50%:	\$ 11,641.00
			TOTAL:	\$ 34,923.50

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.

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 alumbrado público, mallas protectoras de alumbrado público, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, hidrantes, así como las obras de urbanización que liga con el fraccionamiento con el resto de la zona urbana de Guaymas.

XIII.- Con fundamento en el artículo 158 de la Ley 101, la Fraccionadora permutará el área de donación ante el H. Ayuntamiento y este acepte dos lotes con superficie total conjunta de 946.95 M2., equivalente al 12.02% de la superficie total vendible.

Así mismo, la "Fraccionadora" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con los adquirentes organizados en asociaciones de vecinos se obliguen al mantenimiento y conservación con respecto a las áreas de calles, Avenidas y Paseos.

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 a lo 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/004-2003 se autorizó las obras de urbanización del fraccionamiento "TIERRA BONITA" 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 \$34,923.00 (SON: TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTITRES PESOS con 00/100 M. N.) por concepto de revisión de documentación, Subdivisión de lotes y manzanas, elaboración de convenio, autorización y supervisión de dichas obras del fraccionamiento que se autoriza conforme a la siguiente:

quedar un solo predio con superficie de 37,600.82 m2.; para el mismo efecto se autoriza la modificación al cuadro de uso de suelo de acuerdo a las tablas anexas al presente.

El nuevo cuadro de Uso de Suelo corresponde a los planos autorizados que se acompañan como parte de este oficio, debiéndose:

a).- Publicar el presente oficio con sus anexos, por única vez, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora,

b).- Efectuar los Trámites legales respectivos y pagos de derechos correspondientes,

Cualquier modificación que se solicite en lo futuro, al Cuadro de Uso de Suelo que se autoriza mediante el presente oficio, requerirá de un Convenio modificatorio.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted. **A T E N T A M E N T E SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN EL SECRETARIO ING. JAVIER HERNANDEZ ARMENTA RUBRICA.-**

## ANEXO AL OFICIO NUMERO 10-0688-03 DE FECHA 3 DE JUNIO DE 2003.

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

MANZANA "A" CONDOMINIO VERTICAL					
EDIFICIO	PLANTA	DE LA UNIDAD A LA UNIDAD	No. DE UNIDADES	AREA HABITACIONAL	AREA COMUN
I	1	I 101 al I 105	5	611.97	137.83
	2	I 201 al I 205	5	657.16	95.0758
	3	I 301 al I 305	5	657.16	95.0758
	4	I 401 al I 405	5	657.16	95.0758
	5	I 501 al I 505	5	657.16	95.0758
	6	I 601 al I 605	5	657.16	95.0758
	7	I 701 al I 705	5	657.16	95.0758
SUBTOTAL			35	4,554.92	708.28
MANZANA "A" CONDOMINIO VERTICAL					
EDIFICIO	PLANTA	DE LA UNIDAD A LA UNIDAD	No. DE UNIDADES	AREA HABITACIONAL	AREA COMUN
II	1	II 101 al II 105	5	611.97	137.83
	2	II 201 al II 203A	6	657.16	95.0758
		II 203B al II 205			
	3	II 301 al II 303A	6	657.16	95.0758
		II 303B al II 305			
	4	II 401 al II 403A	6	657.16	95.0758
		II 403B al II 405			
	5	II 501 al II 505A	6	657.16	95.0758
		II 503B al II 505			
	6	II 601 al II 603A	6	657.16	95.0758
		II 603B al II 605			
	7	II 701 al II 703A	6	657.16	95.0758
		II 703B al II 705			
	SUBTOTAL			41	4,554.92
MANZANA "C" CONDOMINIO VERTICAL					
III	1	III 101 al III 105	5	611.97	137.83
	2	III 201 al III 205	5	657.16	95.0758
	3	III 301 al III 305	5	657.16	95.0758
	4	III 401 al III 405	5	657.16	95.0758

La relación de medidas y colindancias de los lotes que forman parte del plan Director del Fraccionamiento "TIERRA BONITA" y que se localiza en *Boulevard Manlio Fabio Beltrones Rivera* y *Boulevard Sin Nombre, de San Carlos Nuevo 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 adquirentes 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 Junio del 2004.

IX.- Si por causa de fuerza mayor o caso fortuito, la Fraccionadora no terminara 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:

- 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.
- 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.
- 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.

## RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS

Manzanas	Lotes	Cantidad Lotes	Tipo de Lote	Área por Lote	Superficie Total	
					Área habitable	Área de donación
I	1 al 5	5	Irregular	162.90 m <sup>2</sup>	814.05 m <sup>2</sup>	---
II	1	1	Irregular	222.96 m <sup>2</sup>	222.96 m <sup>2</sup>	---
	2 al 10	9	Irregular	209.18 m <sup>2</sup>	1,882.62 m <sup>2</sup>	---
	11	1	Irregular	223.39 m <sup>2</sup>	223.39 m <sup>2</sup>	---
III	2	1	Irregular	148.14 m <sup>2</sup>	148.14 m <sup>2</sup>	---
	2 al 14	13	Irregular	144.00 m <sup>2</sup>	1,872.00 m <sup>2</sup>	---
	15	1	Irregular	147.86 m <sup>2</sup>	147.86 m <sup>2</sup>	---
IV	1	1	Irregular	220.01 m <sup>2</sup>	220.01 m <sup>2</sup>	---
	2 al 10	9	Irregular	209.18 m <sup>2</sup>	1,882.62 m <sup>2</sup>	---
	11	1	Irregular	223.08 m <sup>2</sup>	223.08 m <sup>2</sup>	---
V	1	1	Irregular	147.60 m <sup>2</sup>	147.60 m <sup>2</sup>	---
	2 al 7	6	Irregular	144.00 m <sup>2</sup>	864.00 m <sup>2</sup>	---
VI	1	1	Irregular	357.93 m <sup>2</sup>	---	357.93 m <sup>2</sup>
	2 al 10	9	Irregular	196.90 m <sup>2</sup>	1,772.10 m <sup>2</sup>	---
	11	1	Irregular	197.99 m <sup>2</sup>	197.99 m <sup>2</sup>	---
	12	1	Irregular	221.87 m <sup>2</sup>	221.87 m <sup>2</sup>	---
	13 al 21	9	Irregular	209.20 m <sup>2</sup>	1,882.80 m <sup>2</sup>	---
	22	1	Irregular	222.56 m <sup>2</sup>	222.56 m <sup>2</sup>	---
SUMAS		71 LOTES		12,945.65 m <sup>2</sup>	357.93 m <sup>2</sup>	

Cuadro de uso del suelo

AREA VENDIBLE	habitable:	
AREA VERDE		12,945.65 m <sup>2</sup>
AREA DE VIALIDAD		357.93 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL A DESARROLLAR		5,076.48 m <sup>2</sup>
NUMERO DE LOTES HABITACIONALES		18,380.06 m <sup>2</sup>
NUMERO TOTAL DE LOTES		70
		71

## ANEXO AL OFICIO NUMERO 10-0688-03 DE FECHA 3 DE JUNIO DE 2003.

EDIFICIO	PLANTA DE LA UNIDAD A LA UNIDAD	No. DE UNIDADES	AREA HABITACIONAL	AREA COMUN
<b>MANZANA "C"</b>				
<b>CONDominio VERTICAL</b>				
III	5 III 501 al III 505	5	657.16	95.0758
	6 III 601 al III 605	5	657.16	95.0758
	7 III 701 al III 705	5	657.16	95.0758
SUBTOTAL		35	4,554.92	708.28
<b>MANZANA "C"</b>				
<b>CONDominio VERTICAL</b>				
IV	1 IV 101 al IV 105	5	611.97	137.83
	2 IV 201 al IV 203A	6	657.16	95.0758
	IV 203B al IV 205			
	3 IV 301 al IV 303A	6	657.16	95.0758
	IV 303B al IV 305			
	4 IV 401 al IV 403A	6	657.16	95.0758
	IV 403B al IV 405			
5 IV 501 al IV 503A	6	657.16	95.0758	
IV 503B al IV 505				
6 IV 601 al IV 603A	6	657.16	95.0758	
IV 603B al IV 605				
7 IV 701 al IV 703A	6	657.16	95.0758	
IV 703B al IV 705				
SUBTOTAL		41	4,554.92	708.28

## MANZANA "B"

## CONDominio HORIZONTAL (VILLAS) LOTES UNIFAMILIARES

No. DE MANZANA	DEL LOTE AL LOTE	No. DE LOTES	AREA HABITABLE (M2)	AREA EXTERIOR
B	1 al 20	20	6,049.8746	4,358.33
<b>TOTALES</b>		<b>20</b>	<b>6,049.8746</b>	<b>4,358.33</b>

## ANEXO AL OFICIO NUMERO 10-0688-03 DE FECHA 3 DE JUNIO DE 2003.

## CUADRO DE USOS DEL SUELO

	SUPERFICIE
AREAS HABITACIONAL DE USO EXCLUSIVO:	13,404.59 M2.
DEPARTAMENTOS	2,996.3804 M2.
VILLAS	10,408.2100 M2.
AREAS RECREATIVAS DE USO EXCLUSIVO:	2,059.9451 M2.
ALBERCA I	496.9593 M2.
ALBERCA III	497.8749 M2.
ASADORES II	531.0608 M2.
ASADORES IV	534.0501 M2.
AREAS RECREATIVAS DE USO GENERAL:	3,225.4573 M2.
CASA CLUB	3,225.4573 M2.
AREAS VERDE DE USO EXCLUSIVO:	3,285.5125 M2.
AREA VERDE I	595.9275 M2.
AREA VERDE II	837.4108 M2.
AREA VERDE III	679.7779 M2.
AREA VERDE IV	1,172.3963 M2.
AREAS VERDE DE USO GENERAL:	3,998.9099 M2.
AREA VERDE DE VILLAS	3,533.7651 M2.
AREA VERDE DE SERVICIOS	465.1448 M2.
AREAS DE EQUIPAMIENTO DE USO EXCLUSIVO:	276.2079 M2.
BASURERO I	24.8668 M2.
BASURERO II	24.8668 M2.
BASURERO III	24.7575 M2.
BASURERO IV	25.0000 M2.
TRANSFORMADOR I	22.7253 M2.
TRANSFORMADOR II	22.7253 M2.
TRANSFORMADOR III	22.7253 M2.
TRANSFORMADOR IV	22.7253 M2.
TRANSFORMADOR ORIENTE	53.1365 M2.
TRANSFORMADOR PONIENTE Y ANEXO	32.6791 M2.
AREAS DE EQUIPAMIENTO DE USO GENERAL:	213.3323 M2.
CASA DE MAQUINAS Y CISTERNA	183.5848 M2.
CASETA DE CONTROL	29.7475 M2.
AREAS DE INFRAESTRUCTURA DE USO EXCLUSIVO:	5,529.6704 M2.
ESTACIONAMIENTO I	1,153.4316 M2.
ESTACIONAMIENTO II	1,163.8106 M2.
ESTACIONAMIENTO III	1,129.4480 M2.
ESTACIONAMIENTO IV	1,892.9181 M2.
ESTACIONAMIENTO VILLAS ORIENTE	74.6856 M2.
ESTACIONAMIENTO VILLAS PONIENTE	115.3765 M2.
AREAS DE INFRAESTRUCTURA DE USO GENERAL:	5,605.7126 M2.
VIALIDAD	4,423.8530 M2.
ANDADOR	531.7178 M2.
ESTACIONAMIENTO SERVICIOS	267.1827 M2.
ESTACIONAMIENTO MANZANA D	202.0718 M2.
ESTACIONAMIENTO CASA CLUB	180.8873 M2.

AREA TOTAL DEL POLIGONO

37,599.338 M2.

9.- Estudio de Mecanica de Suelo

10.- Estudio de Impacto Ambiental

11.- Plano de lotificación

12.- Plano poligonal del terreno

13.- Plano de la topografía del terreno

14.- Plano del trazo de manzanas

15.- Plano de localización

16.- Plano de vialidad

17.- Plano de rasantes

18.- Plano de red de agua potable

19.- Plano de alcantarillado.

20.- Plano de electrificación.

21.- Plano de alumbrado público.

22.- Plano de Sembrado

23.- Plano Arquitectónicos 4 Modelos

24.- Plano de Instalaciones 4 Modelos

25.- Plano Estructurales 4 Modelos

26.- Presupuesto de Obra de Urbanización

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, asentándose a continuación los datos de los lotes y manzanas:

- 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-03/092 de fecha 21 de Febrero del 2003 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. P0038/2003 de fecha 28 de Febrero del 2003, 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:

#### CI.AUSULAS

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 Condominal y se denomina "TIERRA BONITA" 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. 12265, volumen CXLVI, pasada ante el notario público No. 37 Lic. Alfredo Ortega Jiménez con residencia en la Ciudad de Guaymas, Sonora e inscrita en el registro público de la propiedad y comercio de la ciudad de Guaymas con el número 64909, Vol. 1360, libro Uno del Registro Inmobiliario con fecha 3 de junio del 2003, donde se acredita que la Desarrollos Urbanos Navi, S.A. de C.V. es propietaria de este predio.
- 2.- Escritura constitutiva de Desarrollos Urbanos Navi, S. A. de C. V. y poder otorgado por ella misma al Sr. Jesús García Álvarez.
- 3.- Certificado de libertad de gravamen del predio.
- 4.- Resumen de costos de urbanización.
- 5.- Oficio DGIUE/ DPCU/ 216-2003 con Régimen Condominal.
- 6.- Oficio CO-03/092 del 21 de Febrero del 2003 donde COAPAES aprueba la factibilidad de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento.
- 7.- Oficio P0038/2003 de fecha 28 de Febrero del 2003 de la Comisión Federal de Electricidad, aprobado el proyecto de electricidad y de alumbrado del fraccionamiento.
- 8.- Oficio DGPD/DPCU/166-/2003 Licencia de Uso de Suelo.

#### FE DE ERRATAS

Relativa al Convenio Autorización No. 10-518-2003 de fecha 01 de Abril del 2003, para la autorización de las obras de urbanización del Fraccionamiento "Real del Carmen Residencial Segunda Sección", publicado en el Boletín Oficial de Gobierno No. 37 Sección I Tomo CLXXI, el día 08 de Mayo del 2003, en el cual entre otras cosas SE DICE:

CUADRO DE USO DE SUELO ETAPA 2	
HABITACIONAL	7,080.77 m2
COMERCIAL	0.000
RESERVA	36.180 m2
LOTES CFE	3.840 m2
AREA VENDIBLE	7,118.56 m2
AREA VERDE	0.000
EQUIP. URBANO	0.000
AREA DE DONACIÓN	0.000
VIALIDADES	2,932.98 m2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	10,051.54 m2
NUMERO DE LOTES	60

#### RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS ETAPA 5

No. De Manzana	Del Lote al Lote	No. De Lotes	Area del Lote (m2)	AREA VENDIBLE (m2)				AREA DE DONACIÓN (m2)	
				Habitacional	Comercial	Reserva	CFE	Equipamiento Urbano	Area Verde
III	44	1	122.400	122.400					
	45 al 50	6	120.600	723.600					
VII	22 al 46	23	120.600	2,773.800					
	46-A	1	106.700			106.700			
VIII	F-CFE	1	1.520				1.520		
	1-A	1	116.900			116.900			
	1 al 23	23	120.600	2,773.800					
TOTALES		56		6,393.600	0.000	223.600	1.520	0.000	0.000

La necesidad de la presente fe de erratas, obedece al hecho de que la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, en el Cuadro de Uso de Suelo de la Etapa 2 la suma de los Lotes de C. F. E. y en la Relación de Manzanas, Lotes y Areas de la Etapa 5 en la Manzana VII en los Lotes del 22 al 46, no coinciden con los cuadros publicados a los que antes se hizo mención, por lo que en su lugar DEBEN DECIR:

CUADRO DE USO DE SUELO ETAPA 2	
HABITACIONAL	7,080.77 m <sup>2</sup>
COMERCIAL	0.000
RESERVA	36.180 m <sup>2</sup>
LOTES CFE	1.610 m <sup>2</sup>
AREA VENDIBLE	7,118.56 m <sup>2</sup>
AREA VERDE	0.000
EQUIP. URBANO	0.000
AREA DE DONACIÓN	0.000
VIALIDADES	2,932.98 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	10,051.54 m <sup>2</sup>
NUMERO DE LOTES	60

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS  
ETAPA 5

No. De Manzana	Del Lote al Lote	No. De Lotes	Area del Lote (m <sup>2</sup> )	AREA VENDIBLE (m <sup>2</sup> )				AREA DE DONACIÓN (m <sup>2</sup> )	
				Habitacional	Comercial	Reserva	CFE	Equipamiento Urbano	Area Verde
III	44	1	122.400	122.400					
	45 al 50	6	120.600	723.600					
VII	24 al 46	23	120.600	2,773.800					
	46-A	1	106.700			106.700			
VIII	F-CFE	1	1.520				1.520		
	1-A	1	116.900			116.900			
	1 al 23	23	120.600	2,773.800					
TOTALES		66		6,393.600	0.000	223.600	1.520	0.000	0.000

ATENTAMENTE POR LA FRACCIONADORA.- "DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V."  
C. ING. JESÚS HECTOR ALMEIDA FLORES.- RUBRICA.- POR EL FRACCIONADOR SOLIDARIO  
BANCO INTERNACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO  
FINANCIERO BITAL.- C. SECUNDINO VILLA CARDENAS.- RUBRICA.- AL MARGEN INFERIOR  
DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO MUNICIPAL QUE DICE: H. AYUNTAMIENTO DE  
HERMOSILLO.- DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.- EL  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.- C. ING. JUVENTINO  
QUINTANA AMAYA.- RUBRICA.-  
M 73 49 SECC. I

CONVENIO DE AUTORIZACIÓN No. DGIUE/DPCU/004-2003 DEL FRACCIONAMIENTO "TIERRA BONITA" DE LA COMISARIA DE SAN CARLOS NUEVO GUAYMAS, SONORA, 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 SR. JESÚS GARCÍA ALVAREZ EN REPRESENTACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS NAVI, S.A. DE C.V. 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 Desarrollos Urbanos Navi S.A. de C.V. 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. Sr. Jesús García Álvarez, que su representada DESARROLLOS URBANOS NAVI S.A. DE C.V. quedó legalmente constituida según Escritura Pública No. 19,324 Vol. 242, otorgada en Hermosillo, Sonora, con fecha 20 de Julio de 2001 ante la fe del Lic. David Martín Magaña Monreal Notario Público No. 16 en ejercicio en Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la propiedad y Comercio de esa Ciudad bajo el número 20641 de la sección comercio, Volumen 624 Libro UNO, el día 31 de Julio de 2001. Se acompaña copia como anexo 2.
- 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. 19,324 Vol. 242, otorgada en Hermosillo, Sonora, con fecha 20 de Julio de 2001 ante la fe del Lic. David Martín Magaña Monreal Notario Público No. 16 en ejercicio en Hermosillo, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la propiedad y Comercio de esa Ciudad bajo el número 20641 de la sección comercio, Volumen 624 Libro UNO, el día 31 de Julio de 2001. Se acompaña copia como anexo No. 2
- QUINTA: Continuo declarando el Sr. Jesús García Álvarez; que su representada es dueña del terreno ubicado sobre Periférico Oriente Rafael Jesús, colindando con terreno donado al Municipio con las siguientes medidas y colindancias:
  - Al norte: En 152.53 m<sup>2</sup>. colindando con Inmobiliaria Gema Autofin, S.A. de C.V.
  - Al sur: En 152.66 m<sup>2</sup>. colindando con Rolando Ochoa Zazueta.
  - Al este: En 120.45 m<sup>2</sup>. colindando con Ejido 13 de Julio.
  - Al oeste: En 120.45 m<sup>2</sup>. colindando con Periférico Oriente.

Para dar una superficie total de 18, 380.06 m<sup>2</sup>; 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 a "El H. Ayuntamiento" solicitando Licencia de Uso de Suelo para un lote de terreno urbano identificado como Fraccionamiento "Tierra Bonita" de San Carlos Nuevo, Guaymas. A dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número DGPD/DPCU/166-/2003 con fecha 28 de Febrero del 2003, concediéndose Licencia de Uso de Suelo habitacional para el predio motivo de este CONVENIO.