



# BOLETIN OFICIAL



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

## CONTENIDO ESTATAL

### DIRECCION DE TRANSPORTE

Acuerdo que se delega en el Director General de Transporte, la facultad de emitir Resolución Definitiva, relativo al otorgamiento de concesiones para explotar el Servicio Público de Transporte en la modalidad de pasaje, en el sistema exclusivo de Turismo, de los municipios de Puerto Peñasco y Gral. Plutarco Elías Calles, Sonora

### MUNICIPAL

#### H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA

Convenio de Autorización del Fraccionamiento "San Alberto"

#### H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS DE ZARAGOZA, SONORA

Convenio Autorización del Fraccionamiento "Privada los Vergeles"

XXIII.- "LA FRACCIONADORA" se compromete a que la lotificación autorizada mediante éste 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 adquiriente queda 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 este fraccionamiento sea siempre de uso habitacional, pudiendo llegar el "H Ayuntamiento", en caso de que se de un uso distinto al mencionado, a cancelar el contrato de compra venta que celebre "LA FRACCIONADORA" con el adquiriente; comprometiéndose el fraccionador a insertar también ésta disposición en todos los contratos traslativos de dominio que celebre para quede obligado el adquiriente.

XXIV.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla una o mas de las obligaciones establecidas a su cargo en éste CONVENIO o derivadas de la Ley, e "H. Ayuntamiento" podrá declarar la rescisión del presente instrumento unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confiere las leyes en vigor sobre la materia.

XXV.- 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 No. 101.

XXVI.- Mediante el presente CONVENIO se autoriza el Plan Director del "Fraccionamiento Privada Los Vergeles", así como la ejecución de la urbanización del fraccionamiento objeto de éste convenio.

LEIDO que fue el presente CONVENIO y enteradas las partes del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Guaymas, Sonora, a los 19 días del mes de Agosto del año 2003.

CONVENIO FRACCIONAMIENTO "PRIVADA LOS VERGELES". POR EL H. AYUNTAMIENTO.- PRESIDENTE MUNICIPAL.- C. LIC. BERNARDINO CRUZ RIVAS.- RUBRICA.- SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.- C. DR. FRANCISCO SANCHEZ LOPEZ.- RUBRICA.- SINDICO PROCURADOR.- C. GUADALUPE MORALES LOPEZ.- RUBRICA.- DIR. GRAL. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- C. ING. SALVADOR PEREZ MORENO.- RUBRICA.- POR LA FRACCIONADORA.- ADMICONS EL ALAMO, S.A. DE C. V., REPRESENTANTE LEGAL.- C. ING. SERGIO DABDOUB AGUILAR.- RUBRICA.-  
M118 20 SECC. III

TOMO CLXXII  
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 20 SECC. III  
LUNES 8 DE SEPTIEMBRE AÑO 2003



GOBIERNO DEL ESTADO  
DE SONORA

ARMANDO LÓPEZ NOGALES, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTICULOS 79, FRACCION I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO, 6 Y 14 DE LA LEY ORGANICA DEL PODER EJECUTIVO, 2, 5, 7 Y 35 DE LA LEY 120 DE TRANSPORTE PARA EL ESTADO (ABROGADA) EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO DE LA LEY 149 DE TRANSPORTE PARA EL ESTADO, Y

#### CONSIDERANDO

Que con fecha 8 de marzo del año 2002, se publicó en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado la Ley Número 149 de Transporte para el Estado de Sonora, la cual abrogó la Ley 120 de Transporte para el Estado de Sonora, publicada en el mismo órgano de difusión el 20 de julio de 1992.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo Tercero Transitorio de la mencionada Ley 149, los procedimientos de otorgamiento de concesiones que se encuentren en trámite al momento de entrar ésta en vigor, deberán resolverse conforme a las disposiciones de la Ley 120 de Transporte para el Estado de Sonora que se abroga.

Que ante la Dirección General de Transporte del Estado se tramita el procedimiento administrativo **SC-079/2002 ACUMULADO**, relativo a las solicitudes de otorgamiento de concesiones del servicio público de transporte en la modalidad de pasaje, en el sistema exclusivo de turismo, a explotarse específicamente en los municipios de Puerto Peñasco, Caborca y General Plutarco Elías Calles, Sonora, mismo procedimiento que ya se encontraba en trámite con anterioridad a la fecha en que fue publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, la Ley 149 de Transporte para el Estado.

Que de conformidad con lo establecido por los artículos 6, 7, fracción I, 35 y demás relativos de la Ley 120 de Transporte para el Estado que se abroga, es atribución del Gobernador del Estado emitir resoluciones definitivas para el otorgamiento de concesiones para la explotación del servicio público de transporte en la Entidad.

un representante debidamente autorizado que atienda el 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 No. 101, ambas partes aceptan que mediante CONVENIO autorizado No. DGPD/DPCU/007-2003 que autorizó las obras de urbanización del "Fraccionamiento Privada Los Vergeles" y el plan maestro con los siguientes porcentajes y usos del suelo.

XVIII.- Todas las partes de la urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en éste CONVENIO, mismo que sólo 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 la obras de urbanización, la cantidad de \$ 29,020.77 (SON VEINTINUEVE MIL VEINTE PESOS CON 77/100 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:

#### LIQUIDACION.

Concepto	Cantidad	Unidad	Tarifa	Importe
Autorización Fraccionamiento	3 517,668	PPTO. URB	0.001	3 517.67
Revisión Documentación	3 517,668	PPTO. URB	0.001	3,517.67
Supervisión Obras Urbanización	3 517 668	PPTO. URB	0.0035	12,311.84
				-----
				Subtotal \$ 19,347.18
				+ 50% adicionales 9,673.59
				-----
				Total \$ 29,020.77

XX.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso por escrito tanto al H. Ayuntamiento como a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

XXI "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora 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 No. 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 en la traslación de dominio de la superficie mencionada en éste CONVENIO.

XII.- Cuando "LA FRACCIONADORA" haya cumplido las obras de urbanización autorizadas en éste 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 la comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, 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" por lo que corresponde a las obras de trazo, apertura de calles, rampa para discapacitados, pavimento, alumbrado público, mallas protectoras de alumbrado público, 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 158 de la Ley No. 101, "LA FRACCIONADORA" hace donación al H. Ayuntamiento, y éste acepta y recibe el "Lote A Y B" con una superficie de 100.56 m2 cada uno y el Lote "C" con una superficie de 460.00 m2 para área verde equivalente al 3% de la superficie total vendible.

Así mismo "LA FRACCIONADORA" cede al Municipio de Guaymas, las áreas que ocupen las calles, avenidas y pasos consideradas dentro del fraccionamiento que se autoriza, así como el mobiliario y equipo con que se haya dotado.

La fraccionadora, equipara con juegos infantiles y demás.

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 de Gobierno 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 a lo establecido en el artículo 143 de la Ley No. 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 éste 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 5% 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 No. 101, "LA FRACCIONADORA" deberá tener en el lugar de la obra durante el período de ejecución de las mismas, a

Que el artículo 5° de dicha Ley, en su párrafo segundo, faculta al Gobernador del Estado para delegar en la Dirección General de Transporte, las atribuciones que en materia de transporte le otorga esa misma ley, sin perjuicio de su ejercicio directo cuando lo juzgue conveniente.

Que en el marco de las acciones de simplificación administrativa para agilizar los procedimientos relativos al otorgamiento de concesiones para la explotación del servicio público de transporte en el Estado, se estima conveniente delegar al Director General de Transporte del Estado la atribución de emitir resolución definitiva en el procedimiento administrativo SC-079/2002 ACUMULADO, que se tramita ante la Dirección General a su cargo, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

#### ACUERDO

POR EL QUE SE DELEGA EN EL DIRECTOR GENERAL DE TRANSPORTE DEL ESTADO DE SONORA, LA FACULTAD DE EMITIR RESOLUCIÓN DEFINITIVA EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SC-079/2002 ACUMULADO, TRAMITADO EN LA PROPIA DIRECCIÓN, RELATIVO A LAS SOLICITUDES TENDIENTES AL OTORGAMIENTO DE CONCESIONES PARA EXPLOTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE, EN LA MODALIDAD DE PASAJE, EN EL SISTEMA EXCLUSIVO DE TURISMO, A EXPLOTARSE ESPECÍFICAMENTE EN LOS MUNICIPIOS DE PUERTO PEÑASCO, CABORCA Y GENERAL PLUTARCO ELÍAS CALLES, SONORA.

**ARTICULO UNICO.-** Se delega en el Director General de Transporte en el Estado, la facultad de emitir resolución definitiva en el procedimiento administrativo SC-079/2002 ACUMULADO, tramitado en la propia Dirección, relativo a las solicitudes tendientes al otorgamiento de concesiones para explotar el servicio público de transporte en la modalidad de pasaje, en el sistema exclusivo de turismo, a explotarse específicamente en los municipios de Puerto Peñasco, Caborca y General Plutarco Elías Calles, Sonora.

#### TRANSITORIO

**ARTICULO UNICO.-** El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**DADO** en la residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los veinte días del mes de agosto del año dos mil tres.

EL GOBERNADOR DEL ESTADO.- ARMANDO LOPEZ NOGALES.- RUBRICA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO.- GENARO ENCINAS EZRRÉ.- RUBRICA.- E286 20 SECC. III

## CONVENIO

CONVENIO DE AUTORIZACIÓN DE **FRACCIONAMIENTO "SAN ALBERTO"**, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA, REPRESENTADO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL **LIC. RAMON GUZMAN MUÑOZ**; EL SECRETARIO, **C. LUIS ALFONSO CORONADO MERANCIO**; Y EL DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, **ING. JESÚS RAFAEL GARCÍA AULCY**; A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL AYUNTAMIENTO"; Y POR OTRA PARTE, LOS **C.C. ALBERTO MARTIN SANCHEZ GAYOU Y LUIS CARLOS SÁNCHEZ GAYOU** A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA, "EL FRACCIONADOR".

## DECLARACIONES

**I.-** Ambas partes declaran que el presente convenio, es en los términos que marcan los artículos 99, 102 y 106 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

**II.-** Declaran los C.C. Alberto Martín Sánchez Gayou y Luis Carlos Sánchez Gayou, que son dueños y legítimos propietarios de un predio ubicado al suroeste de esta ciudad, con una superficie de 6,576.26 m<sup>2</sup>, mismo que acreditan mediante escritura pública número 5,431 (cinco mil cuatrocientos treinta y uno), Tomo 96 (noventa y seis) de fecha treinta y uno de julio de dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Manuel M. Rivadeneyra Ruiz, Notario Público No. 75, de esta ciudad; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número 38,004 (treinta y ocho mil cuatro), Libro I (uno), volumen 859 (ochocientos cincuenta y nueve), con fecha veinte y seis de octubre de dos mil, de la Sección Registro Inmobiliario.

**III.-** Declara "EL FRACCIONADOR" que en cumplimiento de las disposiciones legales en vigor, en agosto de dos mil tres, se presentó al H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, a través de la Dirección de Planeación y Control del Desarrollo Urbano y Ecología, la solicitud de aprobación de proyecto de Fraccionamiento, adjuntando todos y cada uno de los documentos exigidos por las normas jurídicas aplicables en el Estado de Sonora.

**IV.-** Ambas partes declaran en que habiendo factibilidad técnica para efectuar el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración SEGUNDA, y no habiendo ningún impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente contrato, acordando obligarse al contenido de las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Por medio del presente instrumento, "EL AYUNTAMIENTO" autoriza a "EL FRACCIONADOR" para que se lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración SEGUNDA.

**SEGUNDA:** El fraccionamiento que se autoriza mediante este contrato es para uso habitacional tipo Interés Social, y se denominará FRACCIONAMIENTO "SAN ALBERTO", el uso de sus lotes será única y exclusivamente para el objeto que se describe, aprobado por "EL AYUNTAMIENTO", así mismo, se anexan al presente convenio los siguientes documentos para que formen parte integrante del mismo:

- Escritura de propiedad del predio mencionados en la Declaración II.
- Autorización de Uso de Suelo Habitacional, oficio No. 0202/0803 trece de agosto de dos mil tres.
- Resolutivo de Impacto Ambiental No. 004/0803, D/0060/03, otorgado por el Departamento de Ecología de la Dirección, con fecha trece de agosto de dos mil tres.

VIII.- Conforme a lo establecido por el artículo 141 de la mencionada ley No. 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 en tres etapas.

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 No. 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 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.- Presentara 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, mas 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 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 Interés Social.

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 hayan vendido y al pago de alumbrado público hasta en tanto se levanten "El Acta de Recepción" de la obra por parte del H. Ayuntamiento. Después de recibida la obra se hará este quien se haga cargo de ella.

V	14	1	Irregular	176.15	176.15	
V	15	1	Irregular	174.02	174.02	
V	16 al 27	12	Regular	126.00	1512.00	
V	28	1	Irregular	155.96	155.96	
V	C	1	Irregular	460.79	0.00	460.00
VI	1	1	Irregular	205.02	205.02	
VI	2 al 13	12	Regular	126.00	1512.00	
VII	1	1	Irregular	176.93	176.93	
VII	2 al 17	16	Regular	126.00	2016.00	
VII	18	1	Irregular	165.17	165.17	
VII	19	1	Irregular	164.48	164.48	
VII	20 a 29	10	Regular	126.00	1260.00	
VII	30	1	Irregular	138.05	138.05	
VIII	1	1	Irregular	158.52	158.52	
VIII	2 al 15	14	Regular	126.00	1764.00	
Banquetas						3183.86
Calles						7340.41
<b>TOTA</b>		<b>171</b>		<b>2,2072.89</b>	<b>661.12</b>	

AREA TOTAL 33,258.27 MT2

La relación de medidas y colindancias de los lotes que forman parte del plan director del fraccionamiento "PRIVADAS LOS VERGELES" y que se localiza en Poblado San German, en Guaymas, Sonora, se agregan al presente instrumento como anexo 6.

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, terracería de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias.

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, destinado a vivienda 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.

- Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, expedido por COAPAES con número CO-OP-F49/02 de fecha 15 de junio de 2002.
- Factibilidad de servicios, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, con número de oficio REF. 140-464/03 de fecha veinte y cuatro de julio de dos mil tres.
- Presupuesto de urbanización del proyecto de fraccionamiento.
- Planos de:
  - a) Localización.
  - b) Plano de la poligonal.
  - c) Curvas de nivel
  - d) Plano de Lotificación
  - e) Drenaje Pluvial
  - f) Usos de suelo
  - g) Plano de Trazo
  - h) Señalización y vialidad
  - i) Sembrado
  - j) Secciones
  - k) Perfil
  - l) U-16 Agua Potable
  - m) U-18 Drenaje Pluvial
  - n) U-19 Obras complementarias
  - o) Plano de Red de Distribución Eléctrica

**TERCERA:** De acuerdo a lo previsto en el Artículo 91, Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano para el 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 Sexta, en manzanas, lotes y calles, teniendo todos los lotes acceso a vía pública, y de acuerdo a las necesidades del proyecto estos tendrán una superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de manzanas, áreas verdes, áreas de donación, así mismo, como el número total de lotes.

MANZANA 1		
LOTES	SUPERFICIE	USO
1	127.5416 m <sup>2</sup>	Habitacional
2 al 14	117.6000 m <sup>2</sup> c/u	Habitacional
15	159.1763 m <sup>2</sup>	Habitacional
16	124.2873 m <sup>2</sup> c/u	Donación

MANZANA 2		
LOTES	SUPERFICIE	USO
1	176.0120 m <sup>2</sup>	Habitacional
2	34.3742 m <sup>2</sup>	Area verde
3	126.2548 m <sup>2</sup>	Area verde
4	6.1426 m <sup>2</sup>	Area verde

MANZANA 3		
LOTES	SUPERFICIE	USO
1	132.4752 m <sup>2</sup>	Habitacional
2 y 3	117.6000 m <sup>2</sup> c/u	Habitacional
4	177.2841 m <sup>2</sup>	Habitacional
5	239.6163 m <sup>2</sup>	Donacion
6 al 14	117.6000 m <sup>2</sup>	Habitacional
15	159.1763 m <sup>2</sup>	Habitacional
16	124.2873 m <sup>2</sup> c/u	Habitacional
17	7.4388 m <sup>2</sup>	Donacion

RESUMEN	
<b>AREA HABITACIONAL</b>	<b>3,830.0891 m<sup>2</sup></b>
<b>DONACION</b>	<b>543.1140 m<sup>2</sup></b>
<b>VIALIDADES</b>	<b>2,203.0569 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>6,576.2600 m<sup>2</sup></b>

**CUARTA:** "EL FRACCIONADOR" se obliga a respetar los datos mencionados en la Cláusula anterior, los que solo podrán ser modificados previa autorización de "EL AYUNTAMIENTO".

**QUINTA:** En cumplimiento con lo ordenado por los artículos 90 y 93 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones y datos a los que se refieren las cláusulas segunda y tercera de este instrumento, las obras de trazo, de terracerías para apertura de la red de agua potable y tomas

domiciliarias, red de alcantarillado y descargas sanitarias, electrificación, alumbrado público, guarniciones, pavimentación y nomenclatura de calles, así como 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.

**SEXTA:** "EL FRACCIONADOR" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la cláusula QUINTA, en un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir de la firma del presente instrumento; así mismo serán entregadas para su operación y mantenimiento a los organismos correspondientes.

**SEPTIMA:** Para efectos del Artículo 155 de la Ley 101, ambas partes convienen para que "EL FRACCIONADOR" pueda proceder con 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.

**OCTAVA:** "EL FRACCIONADOR" se obliga a ejecutar por su cuenta los gastos de conservación de las obras de urbanización relativas al convenio, por el período comprendido entre la fecha de aprobación de las obras y la fecha de entrega de las mismas al H. Ayuntamiento, según lo estipulado en el Artículo 106, Fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

**NOVENA:** Para llevar a cabo la entrega-recepción de obras de urbanización, "EL FRACCIONADOR" se obliga a otorgar una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por el término de un año, contado a partir de la fecha de terminación-recepción de las obras, y por un importe igual al 5% de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado a público, según lo establece el Artículo 106, Fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

**DECIMA:** Queda acordado por ambas partes que los LOTES 16, MANZANA 1; LOTES 2,3 y 4, MANZANA 2; LOTES 5 y 17, MANZANA 3, del fraccionamiento, cuyas áreas representan el 14.18% del total de área vendible, serán considerados como ÁREA DE DONACIÓN para el H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora; los cuales serán entregados por "EL FRACCIONADOR" a entera satisfacción de "EL AYUNTAMIENTO", en condiciones óptimas para ser utilizados.

**DECIMA PRIMERA:** "EL FRACCIONADOR" cede al H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, las áreas que ocupan las calles, avenidas y pasos considerados dentro del fraccionamiento que se autoriza, así como, el mobiliario y equipo con que se hayan dotado todas las partes a urbanizar, y deberán de conservar siempre el uso indicado en éste contrato, mismo que solo podrá modificarse por "EL AYUNTAMIENTO" cuando existan razones sociales que así lo justifiquen.

**DECIMA SEGUNDA:** En el cumplimiento de las prevenciones contenidas en la sección V, artículos 137, 138, y 139 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR", se obliga a ordenar por su cuenta la publicación del presente convenio en el Boletín Oficial del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, a fin de que se complementen sus efectos.

**DÉCIMA TERCERA:** En caso de que "EL FRACCIONADOR" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente contrato, "EL AYUNTAMIENTO" podrá solicitar la rescisión del mismo, conforme a lo dispuesto por las Leyes del Estado de Sonora en vigor, sobre la materia.

- 14.- Plano de localización
- 15.- Plano de vialidades
- 16.- Plano de rasantes.
- 17.- Plano de red de aguas potable.
- 18.- Plano de red de alcantarillado.
- 19.- Plano de electrificación.
- 20.- Plano de alumbrado público.
- 21.- Plano de Sembrado

III.- Aprobados por el H. Ayuntamiento, los planos especificaciones y presupuestos Presentados por "LA FRACCIONADORA" se agregan al presente CONVENIO formando parte del mismo.

IV.- De acuerdo a lo previsto 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 superficie variable, asentándose a continuación los datos de los lotes y manzanas:

LOTIFICACION POR AREAS EN M2

MANZANA	LOTES	CANT. LOTES	TIPO LOTE	AREA PI/LOTE(M2)	SUPERFICIE TOTAL	
					AREA HABIT.	AREA VERDE
I	1 al 3	3	Irregular	140.00	420.00	
I	4	1	Irregular	132.45	132.45	
I	5 al 7	3	Regular	126.00	378.00	
I	B	1	Irregular	100.56	0.00	100.56
II	1	1	Irregular	174.02	174.02	
II	2 al 4	3	Regular	160.70	482.11	
II	5 al 12	8	Regular	126.00	1008.00	
II	13	1	Irregular	140.00	140.00	
II	A	1	Irregular	100.56	0.00	100.56
III	1 al 17	17	Regular	126.00	2142.00	
III	18 y 19	2	Regular	144.00	288.00	
III	20	1	Irregular	174.88	174.88	
IV	1	1	Irregular	190.69	190.69	
IV	2 al 20	19	Regular	126.00	2394.00	
IV	21	1	Irregular	138.05	138.05	
IV	22	1	Irregular	142.56	142.56	
IV	23 al 41	19	Regular	126.00	2394.00	
IV	42	1	Irregular	151.70	151.70	
V	1	1	Irregular	154.77	154.77	
V	2 al 11	10	Regular	126.00	1260.00	
V	12 y 13	2	Regular	154.68	329.36	

declaración quinta; y no existiendo impedimento legal alguno para ello, acuerdan celebrar el presente convenio, obligándose conforme al contenido de las siguientes:

## CLÁUSULAS

- 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 ésta cláusula para todos los efectos legales a la letra.
- II.- El fraccionamiento que se autoriza con éste CONVENIO es de tipo Interes Social y se denomina "FRACCIONAMIENTO PRIVADA LOS VERGELES" conforme a los planos y especificaciones examinado por el H. Ayuntamiento. Estos documentos obran en los archivos Municipales con el siguiente orden:
- 01.- Escritura pública No. 6,810 volumen 266 pasada ante la fe del C. Licenciado Cuauhtémoc Benavides Figueroa, Notario Público Suplente No. 89 con residencia en la Ciudad de Guaymas, Sonora; e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el No. 65,323 Volumen 1397 de fecha 01/08/03 respectivamente donde se acredita que "LA FRACCIONADORA es dueña legítima propietaria de la porción de terreno urbano identificada como fracción H-12 Etapa 1 de la reserva territorial de Guaymas, Sonora con superficie de 33,258.2762 m2.
  - 02.- Escritura Constitutiva de "ADMICONS EL ALAMO, S. A. De C. V."
  - 03.- Certificados de libertad de gravamen del terreno.
  - 04.- Presupuesto de Urbanización.
  - 05.- Oficio DGIUE/DPCU/527-2003 de la Dirección de Planeación y Control Urbano del H. Ayuntamiento.
  - 06.- Oficio No CO-03/312 de fecha 03 de junio del 2003 de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora aprobando factibilidad de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento.
  - 07.- Oficio PO150/2003 de la Comisión Federal de Electricidad aprobando el proyecto de electrificación del fraccionamiento.
  - 08.- Licencia de uso del suelo expedida por H. ayuntamiento de Guaymas
  - 09.- Dictamen de impacto ambiental
  - 10.- Plano de lotificación y uso del suelo
  - 11.- Plano poligonal.
  - 12.- Plano de Curvas de nivel.
  - 13.- Plano Manzanero

**DÉCIMA CUARTA:** En caso de inconformidad de parte de "EL FRACCIONADOR" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, ambas partes se someten en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, a quien plenitud de jurisdicción, podrá resolver la controversia, aplicando lo conducente a las disposiciones del artículo 202 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

**DÉCIMA QUINTA:** Leído que fue el presente contrato, y enterados de los alcances y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Nogales, Sonora a los quince días del mes de agosto de dos mil tres.

POR EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA PRESIDENTE MUNICIPAL.- LIC. RAMON GUZMÁN MUÑOZ.- RUBRICA.- SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.- C. LUIS ALFONSO CORONADO MERANCIO.- RUBRICA.- AL MARGEN CENTRAL DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- DIRECCION DE PLANEACION Y CONTROL DEL DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.- DIRECTOR DE PLANEACION Y CONTROL DEL DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.- ING. JESÚS RAFAEL GARCIA AULCY.- RUBRICA.- EL FRACCIONADOR: C. ALBERTO MARTÍN SANCHEZ GAYOU.- RUBRICA.- C. LUIS CARLOS SANCHEZ GAYOU.- RUBRICA.- M117 20 SECC. III

CONVENIO DE AUTORIZACIÓN No. DGIUE/DPCU/007-2003 DEL FRACCIONAMIENTO "PRIVADA LOS VERGELES" DE LA CIUDAD Y PUERTO 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 LA OTRA PARTE C. ING. SERGIO DABDOUB AGUILAR, EN REPRESENTACIÓN DE ADMICONS EL ALAMO, S.A. DE C.V. A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## DECLARACIONES:

PRIMERA.- En beneficio de la brevedad de éste contrato, además de las abreviaturas arriba mencionadas, se harán las siguientes: a la Dirección de Infraestructura Urbana y Ecología del H. Ayuntamiento de Guaymas se le denominará "La DIRECCIÓN"; a ADMICONS EL ALAMO, S.A. DE C.V.; 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 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a la cual en lo sucesivo se le denominará "LEY 101".

Declara el C. ING. SERGIO DABDOUB AGUILAR:

TERCERA.- Que su representada, "ADMICONS EL ALAMO, S.A. DE C. V." quedó legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 4,560, Volumen 165 otorgada en la Ciudad de Hermosillo, Son., con fecha 21 de Septiembre de 1999, ante la fe del Lic. RENE RAMÍREZ BUENTELLO Notario Público Suplente No. 80 en ejercicio en residencia Hermosillo e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de ese distrito Judicial bajo No. 17894. De la sección Comercio, Volumen 411, Libro Uno el día 24 de septiembre de 1999. Se acompaña copia como Anexo No. 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. 4,560 de fecha 21 de Septiembre de 1999.

Se acompaña copia como Anexo No. 2

QUINTA.- Declara que su representada es propietaria de 1 (Una) porción de terreno urbano identificado como Fracción H-12 Etapa 1, con una superficie de 33,258.2762 m<sup>2</sup>, según se acredita mediante escritura No. 6810 Volumen 266 pasada ante la fe del Lic. Cuauhtémoc Benavides Figueroa, Notario Público No. 89 Suplente, con residencia en la Ciudad de Guaymas, Sonora e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en ésta Ciudad bajo No. 65323 de la sección Registro Inmobiliario Volumen 1397 de fecha 01 de Agosto de 2003. Que éste terreno se encuentra libre de todo gravamen, según se acredita con certificado de libertad de gravamen expedido por la actividad registral competente y que al efecto se anexa como 1.

Continúa declarando el C. ING. SERGIO DABDOUB AGUILAR en representación de "ADMICONS EL ALAMO, S. A. De C. V." Que el terreno que se refiere a la declaración anterior se ubica en la Ciudad de Guaymas, Son., con la siguientes medidas y colindancias:

**FRACCION DE TERRENO URBANO IDENTIFICADO COMO NUMERO H12 ETAPA 1,** Ubicado en el cuartel de "san Germán" al noroeste de los ejidos san Fernando y san José de Guaymas, de esta ciudad, con superficie de 33,258.2762 m<sup>2</sup>. y las siguientes medidas y colindancias:- partiendo de la estación 516 y recorriendo una distancia de 105.276 metros con rumbo N36°34'33.45"E se llega a la estación 108; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 15.561 metros con rumbo N24°26'14.32"E con centro de curva en el punto 552 delta=30°51'27.81" longitud de la curva=15.750, radio=29.245 y sub.tan.=8.071 se llega a la estación 545; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 106.923 metros con rumbo N69°56'05.65"W se llega a la estación 12a; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 34.434 metros con rumbo S20°03'54.35"W se llega a la estación 12b; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 122.558 metros con rumbo S36°34'33.45"W se llega a la estación 12d; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 80.320 metros con rumbo S84°05'14.17"W se llega a la estación 12e; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 30.00 metros con rumbo S88°20'26.20"W se llega a la estación 12f colindando estos puntos con e1a propiedad de inmobiliaria Sanalona de Guaymas, S.A de C.V.; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 92.175 metros con rumbo

S01°39'33.80"E se llega a la estación 114 colindando en este punto con casco san german; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 24.954 metros con rumbo S81°16'52.54"E se llega a la estación 104 colindando con crece promociones inmobiliarias, s.a. de c.v.; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 126.672 metros con rumbo N84°05'14.17"E se llega a la estación 515 colindando con h11; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 24.725 metros con rumbo n05°54'45.83"w se llega a la estación 526; partiendo de este punto y recorriendo una distancia de 58.700 metros con rumbo N15°19'53.81"E con centro de curva en el punto 527 delta=42°29'19.28", radio=81.000, longitud curva=60.067 y sub.tan.=31.490 se llega a la estación 516 punto de partida para así cerrar el polígono, colindando en este punto con resto de E1a propiedad de inmobiliaria sanalona de guaymas, s.a. de c.v.

La localización del terreno que consta en el plano que se anexa a éste CONVENIO, así como las escrituras mencionadas y los certificados de libertad de gravamen se agregan al presente convenio para que formen parte integrante del mismo como nexos 13, y 14 respectivamente.

SEXTA.- Declara "LA FRACCIONADORA" a través de su representante, que se dirigió por escrito al H. Ayuntamiento solicitando licencia de uso del suelo para un lote de terreno urbano identificado como fracción H-12 Etapa 1 privada "Los Vergeles". A dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio No. DGIUE/DPCU/527-2003 con fecha 06 de Agosto de 2003 concediéndole licencia de uso de suelo habitacional para casas de interés social para predio motivo de éste convenio.

SÉPTIMA - Declara "LA FRACCIONADORA" que procedió a solicitar a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, la Autorización de los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado misma que le fue aprobada y refrendada mediante oficio No.CO-03/312/ del 03 junio del 2003.

OCTAVA.- Así mismo continúa declarando "LA FRACCIONADORA" que solicitó la factibilidad de servicio de energía eléctrica para el predio que nos ocupa misma que le fue otorgada mediante oficio No. P0150/2003 con fecha 11 de Agosto de 2003 firmado por el Ing. Jesús Ernesto Bueno Corvera, Superintendente de Zcna.

Que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por el H. Ayuntamiento, se elaboraron los proyectos 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 La Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora.

Que la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado de Sonora elaboró el dictamen de impacto ambiental que se agrega también a este CONVENIO para formar parte del mismo, y que se cumplieron los ajustes a que el mismo dictamen se refiere.

NOVENA.- El H. Ayuntamiento y "LA FRACCIONADORA" declaran que habiendo factibilidad técnica para llevar a cabo el fraccionamiento del predio a que se refiere la