



Leído que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la Ciudad de Hermosillo, Sonora a los 17 días del mes de Noviembre del 2005.

LA C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE HERMOSILLO, SONORA.

LIC. MARIA DOLORES DEL ROSARIO



LA C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.

LIC. MARIA U. ALCAZAR ORTEGA

EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.

C. ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA.
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS
"POR LA FRACCIONADORA"

C. ENRIQUE FRANCO TELLECHEA.

C. GERARDO FRANCO TELLECHEA.

C. ENRIQUE FRANCO ESPINOZA

C. GENOVEVA TELLECHEA RASCON

C. FRANCISCA MENDIVIL CECENA
C. SOCORRO HERNANDEZ DELGADO

"VIVECONSA S.A. DE C.V."

C. ING. JESUS FRANCISCO ANTONIO YANES FLORES.

C. ALMA JULIETA ENRIQUEZ CORRALES

"SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT"

C. GINO CAMPA LOPEZ.

C. JOSE CARLOS ESQUIER AGUIRRE.

BOLETIN OFICIAL



Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

CONTENIDO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO
Convenios de autorización de los fraccionamientos Real del Carmen V Sección y La Cholla
H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES
Convenio autorización del fracc. Palermo Residencial

CONVENIO AUTORIZACION No. 10-590-2005 PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO "REAL DEL CARMEN V SECCION" DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ, CON LA INTERVENCION DE LA C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO LIC. MARIA G. ALCARAZ ORTEGA, DEL C. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA, A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO" Y POR OTRA PARTE LA C. ING. MARIA AURORA GARCIA DE LEON PEÑUÑURI EN REPRESENTACION DE "DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL, S.A. DE C. V." A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA EL AYUNTAMIENTO:

I.1.- Que es un cuerpo colegiado que gobierna y administra el Municipio de Hermosillo, que fue instalado legalmente el día 16 de Septiembre del año 2003, según consta en acta de sesión solemne, de la que se advierte que fue declarada la instalación y se tomo protesta a los integrantes del mismo, presidiendo dicho cuerpo colegiado la C. LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ; con fecha 27 de Septiembre del 2004 se nombró como Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo a la C. LIC. MARIA G. ALCARAZ ORTEGA, lo que consta en acta número 34 relativa a sesión extraordinaria. Con fecha 17 de Septiembre del 2003 se nombró como Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas al C. ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA, lo que consta en acta número 2 relativa a sesión extraordinaria del Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo.

I.2.- Que por disposición legal contenida en el artículo 133 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, corresponde suscribir el Convenio-Autorización al Presidente Municipal, al Secretario del Ayuntamiento, al encargado de Desarrollo Urbano o su equivalente por una parte y por la otra al Fraccionador.

I.3.- Que el Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo en el artículo 33 fracciones IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal facultó a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a autorizar fraccionamientos; así como todas aquellas acciones relativas a la autorización.

I.4.- Que ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, se han realizado los tramites y se ha cumplido con los requisitos legales para autorizar y se autoriza el fraccionamiento REAL DEL CARMEN V SECCION.

II.- DECLARA LA FRACCIONADORA:

II.1.- Declara la C. ING. MARIA AURORA GARCIA DE LEON PEÑUÑURI que su representada "DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V." quedó legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 2,245, Vol. 94 expedida en la Ciudad de Hermosillo, en el Estado de Sonora, a los siete días del mes de Enero de mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del C. Lic. Héctor Guillermo Monteverde Mosquera, Notario Público No. 51 en ejercicio en esta residencia, e inscrita el día 15 de Enero de 1999, bajo el No. 16,712, de la Sección Comercio, Libro Uno, Vol. 338 del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Hermosillo, Sonora. Se acompaña copia como anexo No. 1.

II.2.- Declara la C. ING. MARIA AURORA GARCIA DE LEON PEÑUÑURI que su representada "DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V." 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

El "H. AYUNTAMIENTO" no podrá otorgar a "LA FRACCIONADORA" autorización de venta de lotes, si esta no le acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo anterior y dado cumplimiento a lo establecido en la cláusula Novena del presente Convenio.

Décima Novena.- Ambas partes convienen en que "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá en todo tiempo, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, vigilar mediante inspección y supervisión, el cumplimiento del presente Convenio en lo que se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo hacerle a "LA FRACCIONADORA" las observaciones que juzgue pertinente e incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

Vigésima.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso por escrito tanto al "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo como a Agua de Hermosillo cuando vayan a iniciarse las obras en el Fraccionamiento.

Vigésima Primera.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a Agua de Hermosillo la obras de cabeza y los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el Fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de urbanización y construcción de vivienda en su caso.

Vigésima Segunda.- "LA FRACCIONADORA" acepta que de no efectuar el pago señalado en el párrafo anterior. "EL H. AYUNTAMIENTO" suspenderá las obras y solo se reanudará cuando se haya cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito Agua de Hermosillo.

Vigésima Tercera.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar por su propia cuenta la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del distrito judicial correspondiente, previa protocolización, a fin de que surtan plenamente sus efectos la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula Décima Sexta contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la firma del presente Convenio, para tal acción.

Vigésima Cuarta.- "LA FRACCIONADORA" se compromete a que la lotificación autorizada mediante este Convenio no será sujeta a subdivisión, así como también 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 el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y utilizarlo para las actividades que se mencionan en la Cláusula Segunda de este Convenio, misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula como si hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

Vigésima Quinta.- Así mismo "LA FRACCIONADORA" se compromete 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 el adquirente queda obligado a obtener por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal el permiso correspondiente previo a llevar a cabo cualquier obra de construcción, modificación, ampliación, reconstrucción o demolición en su caso, sobre el lote de su propiedad, así como respetar las restricciones de construcción que para tal efecto establecen las Leyes, Programas y Reglamentos que rigen la materia.

Vigésima Sexta.- En caso de que la "LA FRACCIONADORA" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Convenio o derivadas de la Ley, "EL H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo podrá declarar la rescisión del presente instrumento en forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia, hacer efectiva las garantías, así como las exigencias legales.

Vigésima Séptima.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior "EL H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, quien en plenitud de jurisdicción podrá resolver la controversia aplicando en lo conducente las disposiciones del Capítulo III de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Décima Quinta.- Con fundamento en lo preceptuado por el Artículo 146 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de la misma, a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las Dependencias o Entidades Oficiales que intervienen en la supervisión de las Obras Públicas, que se presentan a hacer visitas de inspección y supervisión.

Décima Sexta.- Con fundamento en lo preceptuado por los Artículos 102 y 106 fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo y este acepta y recibe el Lote 1 de la Manzana M-21 con superficie de 18,161.870 m² para Equipamiento Urbano, que representa el 9.03 % de la superficie total vendible.

Así mismo "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo y este acepta y recibe los Lotes: Lote 1-J de la Manzana M-2 con superficie de 75.97 m², Lote 1-J de la Manzana M-3 con superficie de 84.38 m², Lote 1-J de la Manzana M-4 con superficie de 43.91 m², Lote 1 de la Manzana M-11 con una superficie de 1,641.520 m², Lote 2 de la Manzana M-21 con una superficie de 1,112.190 m², Lote 3 de la Manzana M-21 con una superficie de 1,114.44 m², Lotes 1-J y 44-J de la Manzana 22 con superficies de 103.82 m² y 279.90 m², respectivamente, Lote 1-J de la Manzana 23 con superficie de 153.23 m² y el Lote 1 de la Manzana M-36 con una superficie de 3,463.710 m², sumando una superficie total de 8,073.070 m², para Area Verde, que representa el 4.02 % de la superficie total vendible.

Así mismo, "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo, las áreas que ocupen las calles, avenidas y pasos considerados dentro del fraccionamiento que se autoriza con una superficie de 108,786.872 m², de acuerdo al plano de Lotificación y Uso de Suelo, anexo al presente Convenio, bajo el No. 21, así como el mobiliario y equipo con que se hayan dotado.

Dichas áreas de donación, para todos los efectos legales entrarán de pleno derecho al dominio público del "H. AYUNTAMIENTO" y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

Décima Séptima.- Todas las partes de la Urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en este Convenio, mismas que solo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

Décima Octava.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Hacienda Municipal y la Ley de Ingresos del Municipio de Hermosillo, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la Tesorería Municipal previo al inicio de las obras de urbanización la cantidad de \$ 177,468.90 (SON: CIENTO SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 90/100 MN.) por concepto de revisión de documentación, autorización de fraccionamiento y Supervisión de dichas obras del Fraccionamiento que se autoriza, conforme a la siguiente:

LIQUIDACION:

CONCEPTO	CANTIDAD	PRESUPUESTO TOTAL	IMPORTE	
71 de la Ley de Ingresos	I) Por Revisión de Documentación	0.0005	\$33,803,601.37	\$16,901.80
	II) Por Autorización de Fraccionamiento	0.0005	\$33,803,601.37	\$16,901.80
	III) Por Supervisión de Obras de Urbanización	0.0025	\$33,803,601.37	\$84,509.00
			SUBTOTAL	118,312.60
41 de la Ley de Ingresos	20% Para Asistencia Social			\$23,662.52
	20% Para Fomento Deportivo			\$23,662.52
	10% Para Mejoramiento de los Servicios Públicos			\$11,831.26
			SUBTOTAL	\$59,156.30
			TOTAL	\$177,468.90

(SON: CIENTO SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 90/100 MN.)

según lo especifica con la copia de la Escritura Pública No. 28,410, Vol. 637. Se acompaña copia como anexo No. 2.

II.3.- Declara la C. ING. MARIA AURORA GARCIA DE LEON PEÑUÑURI, que su representada "DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V." es propietaria de un predio identificado como Parcela 61 Z-1 P3/9 de esta ciudad con superficie de 7-70-02.52 Has., según lo acredita mediante Escritura Pública No. 10,084 Vol. 196, expedida en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, de fecha 08 de Noviembre del 2001 e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el No. 272,847 Vol. 6,269 de la Sección Registro Inmobiliario Libro Uno, el día 13 de Noviembre del 2001. Que este terreno se encuentra actualmente libre de todo gravamen según se acredita con el Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por la Autoridad Registral competente.

La Escritura Pública mencionada y el Certificado de Libertad de Gravamen, se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo como anexos Nos. 3 y 4 respectivamente.

II.4.- Continúa declarando la C. ING. MARIA AURORA GARCIA DE LEON PEÑUÑURI, en representación de "DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V.", que el terreno a que se refiere la Declaración II.3 anterior y que se ubica en la Ciudad de Hermosillo Sonora, se le efectuó un Levantamiento Topográfico resultando con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE:	En 245.072 metros con propiedad Particular.
AL SUR:	En línea quebrada 36.441 metros con la IV sección del Fraccionamiento "Real del Carmen" y 209.466 metros con Parcela 66.
AL ESTE:	En 302.707 metros con Fraccionamiento "Casa Real".
AL OESTE:	En 324.032 metros con Callejón de acceso a las Placitas.

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie de 76,751.183 m², según se describe gráficamente en el plano No. 14 que se anexa al presente Convenio para que surta los efectos legales correspondientes.

III.- DECLARAN LAS PARTES:

III.1.- Declara "LA FRACCIONADORA" que se dirigió por escrito a "EL H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo, solicitando Licencia de Uso de Suelo para un predio conocido como parcela "61" con superficie de 77,002.52, localizado al Poniente del Bulevar Quintero Arce entre los Bulevares Camino del Serí y Batallón San Patricio en el Ejido Villa de Seris, al Poniente de esta Ciudad, descrito en las Declaraciones II.3 y II.4 del presente instrumento.

A dicha solicitud correspondió una contestación expresada en el Oficio No. DUYOP/JQA/5043/2005 que con fecha 5 de Septiembre del 2005 expidió el propio "H. AYUNTAMIENTO", dictaminando que el uso para el predio que nos ocupa es Habitacional, por lo que se procedió a elaborar el proyecto integral de este Fraccionamiento. Se acompaña copia como anexo No. 12.

III.2.- Así mismo declara "LA FRACCIONADORA", que se dirigió a Agua de Hermosillo, solicitando Factibilidad de dotación de Agua y desalojo de la misma para el Fraccionamiento que nos ocupa.

Con fecha 13 de Junio del 2005 y mediante Oficio No. DG/0682/05 el citado organismo dictaminó que si cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

1.- Deberá participar económicamente en la perforación de un pozo profundo para agua potable, de acuerdo a la parte proporcional que corresponde al desarrollo.

2.- Deberá participar en la rehabilitación del Colector Libertad Minutas en un tramo aproximadamente de 250 metros.

3.- Presentar proyectos de Agua Potable y Alcantarillado sanitario para su revisión y/o aprobación respectiva.

4.- Construir la Infraestructura que para su desarrollo, ese organismo operador le señale. Se anexa al presente copia del Oficio, bajo el No. 6.

III.3.- También declara "**LA FRACCIONADORA**" que en acatamiento a lo dispuesto en el Artículo 126 Fracción I de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, tramitó por conducto del "**H. AYUNTAMIENTO**", de Hermosillo y obtuvo de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado, dictamen favorable acerca de la Congruencia del Anteproyecto del Fraccionamiento motivo del presente Convenio y lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y en la citada Ley, mismo que aparece en el oficio No. SDUE-0365-05 de fecha 6 de Octubre del 2005 y que también se anexa copia, bajo el No. 10 a este Convenio.

III.4.- Continúa declarando "**LA FRACCIONADORA**" que en acatamiento a lo establecido por el Artículo 126 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, solicitó ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, la aprobación del Anteproyecto de Lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la que precedió una contestación favorable expresada en el Oficio No. DUYOP/JQA/5932/2005, que con fecha 11 de Octubre del 2005 expidió la propia Dirección. Se acompaña copia como anexo No. 7.

III.5.- 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, mismos que se describen gráficamente en los planos No. 19 y 20, los cuales se agregan como anexos al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo.

Estos proyectos se presentaron para su estudio a Agua de Hermosillo, la cual mediante Oficio No. DG/1133/05 de fecha 08 de Septiembre del 2005, informa que se autorizan dichos proyectos, los cuales fueron revisados encontrándolos que cumplen con las especificaciones de construcción vigentes. Se anexa copia del oficio, bajo el No. 8.

III.6.- Así mismo declara "**LA FRACCIONADORA**" que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con el servicio 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 y bajo los anexos No. 21 y 22 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 aprobación mediante Oficio No. P1303/2005 de fecha 18 de Agosto del 2005 y que también se anexa al presente Convenio, bajo el No. 9.

De la misma manera se presentó el proyecto de Alumbrado Público al Fideicomiso Público Municipal de apoyo al programa de modernización y ampliación del sistema de servicio de Alumbrado Público, siendo autorizado con fecha del 19 de Septiembre del 2005.

III.7.- Así mismo declara "**LA FRACCIONADORA**" que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con Equipo contra Incendios, se elaboró el plano en el cual se especifican a detalle la colocación y el tipo de los Hidrantes, mismo que fue presentado ante la Dirección de Bomberos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, para su aprobación, el cual se agrega a este Convenio bajo el anexo No. 25, para que forme parte del mismo.

cuantificado en su momento por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, más un 50% (cincuenta por ciento) del mismo y que servirá para garantizar la terminación de las obras y el pago de la pena convencional, debiendo expresarse textualmente en el texto de la póliza de fianza, que el término de la garantía concluirá hasta que hayan sido debidamente terminadas y recibidas las Obras de Urbanización garantizadas, o bien, a través de un Fideicomiso de garantía constituido para tal fin.

En todo caso, la garantía deberá ser establecida a plena satisfacción de la propia Tesorería Municipal.

Décima.- Así mismo "**LA FRACCIONADORA**" se obliga a solicitar en su momento, ante "**EL H. AYUNTAMIENTO**" de Hermosillo, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 154 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, autorización para la publicidad destinada a promover la venta de los lotes marcados con uso habitacional exclusivamente del fraccionamiento que se autoriza mediante el presente Convenio previamente a darla a conocer al público, así como incluir en la publicidad que a través de cualquier medio de comunicación se realice, el nombre o la clave de autorización que para efectos publicitarios expida "**EL H. AYUNTAMIENTO**". Si dentro del fraccionamiento que se autoriza se pretende dar un uso diferente al asignado a los lotes de acuerdo a la Cláusula Segunda del presente Convenio, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal no otorgará la Licencia de Construcción correspondiente.

Décima Primera.- "**LA FRACCIONADORA**" se obliga a mantener y conservar por su cuenta y costo las Obras de Urbanización que vayan quedando concluidas, así como la limpieza de los solares que no hayan sido objeto de edificación y al pago del Alumbrado Público que el propio fraccionamiento que se autoriza demande, en tanto no se levante el "**ACTA DE RECEPCIÓN**" a que se refiere la Cláusula Décima Tercera del presente Convenio.

Décima Segunda.- Cuando "**LA FRACCIONADORA**" haya concluido las Obras de Urbanización autorizadas por este Convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá al "**H. AYUNTAMIENTO**" de Hermosillo. Al aviso mencionado en el párrafo anterior "**LA FRACCIONADORA**" deberá anexar los siguientes documentos.

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

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

c) Certificado o Acta de Aceptación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, por lo que corresponde a las obras de Trazo, Apertura de Calles, Rampas, Guarniciones, Banquetas, Pavimento, Alumbrado Público, Nomenclatura de Calles y Señalamientos de Tránsito, así como las Obras de Urbanización de la liga del Fraccionamiento con el resto de la Zona Urbana de la Ciudad de Hermosillo.

Décima Tercera.- Ambas partes convienen que cuando "**LA FRACCIONADORA**" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en la Cláusula Anterior de este instrumento, el "**H. AYUNTAMIENTO**" expedirá por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, la correspondiente "**ACTA DE RECEPCIÓN**" de las Obras de Urbanización autorizadas mediante el presente convenio.

Para este efecto, la Dirección antes mencionada, deberá efectuar una Inspección Técnica exhaustiva de las obras a las que deberá citar previamente a "**LA FRACCIONADORA**" a fin de que esta pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

Décima Cuarta.- "**LA FRACCIONADORA**" se compromete de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 143 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y los 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, contados a partir de la fecha de terminación 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 Público, siempre y cuando se cuente con el "**ACTA DE RECEPCIÓN**" correspondiente de parte de la Comisión Federal de Electricidad.

domiciliarias, instalación de hidrantes, electrificación, alumbrado público, así como aportar a la Comisión Federal de Electricidad el importe de la mano de obra correspondientes para su instalación, pavimentación de concreto asfáltico con mezcla caliente elaborada en planta en las vialidades del Fraccionamiento, guarniciones tipo "S", banquetas, rampas para acceso de vehículos al predio la cual se construirá sobre el área de arriate y guarnición sin modificar el nivel de banqueta, rampas para personas con capacidades diferentes de acuerdo a los lineamientos técnicos para la accesibilidad para personas con capacidades diferentes en edificios e instalaciones, publicado en el Boletín No. 34, Sección II, Tomo CLXXIII de fecha 26 de Abril del 2004, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, quedando también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liga del Fraccionamiento que nos ocupa, con el resto de la zona urbana de la Ciudad de Hermosillo.

Quinta.- Independientemente de lo convenido en la Cláusula anterior, la "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también por su cuenta las áreas provistas como Parques-Jardín, señaladas como Lote 1-J de la Manzana M-2, Lote 1-J de la Manzana M-3, Lote 1-J de la Manzana M-4, Lote 1 de la Manzana M-11, Lote 2 de la Manzana M-21, Lote 3 de la Manzana M-21 Lotes 1-J y 44-J de la Manzana 22, Lote 1-J de la Manzana 23 y el Lote 1 de la Manzana M-36, del plano No. 21 conforme al proyecto gráfico contenido en el plano No. 29 también agregado al presente Convenio.

Por otra parte "LA FRACCIONADORA" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respeto a los lotes del Fraccionamiento que se autoriza, una Cláusula en la que los adquirentes organizados en asociación de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los Parques-Jardín que se mencionan en el párrafo anterior.

Sexta.- De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 141 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso al "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo, cuando vayan a iniciarse las Obras de Urbanización autorizadas mediante el presente Convenio, o en su caso en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles posteriores a la fecha de iniciación.

Séptima.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las Obras de Urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta en un plazo no mayor de doce (12) meses para la 1 y 2 Etapa, la vialidad del polígono 3 y la Obra de liga, veinticuatro (24) meses para la 3 y 4 Etapa y treinta (30) meses para la 5 Etapa contados a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

Octava.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito "LA FRACCIONADORA" no terminará las Obras de urbanización, según lo estipulado en la Cláusula Anterior deberá notificarlo al "H. AYUNTAMIENTO" a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

Novena.- Para los efectos de los Artículos 140 de la Ley Número 174 que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y 155 Fracciones I y II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, ambas partes convienen en que para que la "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 General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, quien solo podrá otorgarla, si reúne los siguientes requisitos:

I) Que "LA FRACCIONADORA" presente el Boletín Oficial del Gobierno del Estado donde aparezca publicado el Convenio Autorización del Fraccionamiento que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente.

II) Que "LA FRACCIONADORA" exhiba comprobante de pago por concepto de revisión de documentación, autorización de fraccionamiento y supervisión de Obras de Urbanización, según liquidación descrita en la Cláusula Décima Octava del cuerpo del presente Convenio.

III) Que "LA FRACCIONADORA" acredite haber concluido satisfactoria y totalmente las Obras de Urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta o bien, si la "LA FRACCIONADORA" le acredita previamente haber constituido fianza a favor del "H. AYUNTAMIENTO" y depositado ante la Tesorería Municipal y a satisfacción de esta, por la cantidad que garantice la terminación de las Obras de Urbanización faltantes, importe que será

Con fecha 04 de Noviembre del 2005, y mediante Oficio No. ADP/820/05, la citada Dirección, aprobó el Dictamen de Seguridad contra Incendios, donde se establecen las características que deberán cumplir los Hidrantes y que se describen a continuación:

- a) Deberá estar conectado a la red de distribución de agua potable.
 - b) Deberá ser de columna seca.
 - c) Deberá tener dos tomas de 2.5" y una toma de 4.5", con rosca estándar NSPT.
 - d) Podrá tener una presión nominal de 200 PSI.
 - e) Deberá instalarse con la boquilla de 4.5" hacia la avenida y las de 2.5" quedarán hacia la banqueta.
 - f) La parte inferior de la sección de Boquilla del Hidrante quedará a nivel de banqueta de tal manera que pueda retirarse con facilidad para servicio o reparación.
- Se anexa oficio, bajo el No. 11.

III.8.- Declara el "H. AYUNTAMIENTO" que proporcionada la información por parte de "LA FRACCIONADORA" verificó la clave catastral 3600-09-792-001 del predio a desarrollar, encontrando que corresponden al predio descrito en las Declaraciones II.3, y II.4 del presente Convenio, y que "LA FRACCIONADORA" se obliga a desarrollar en los términos del presente acto.

III.9.- Declaran las partes que en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 129 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se presentó solicitud por escrito de la Aprobación del Proyecto definitivo del Fraccionamiento al que se acompaña la siguiente documentación:

- A. Escritura Pública No. 2,245 Volumen 94, mediante la cual se acredita la legal Constitución de "DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.", quedando inscrita en la Sección Comercio, Libro Uno con el No. 16712 del Volumen 338, bajo el No. 1.
- B. Escritura Pública No. 28,410, Vol. 637 misma en la que se otorga poder al representante legal a la C. ING. MARIA AURORA GARCIA DE LEON PENUÑURI, bajo el No. 2.
- C. Escrituras Públicas Nos. 10,084 Vol. 196 mediante la cual se acredita la propiedad del terreno identificado como Parcela 61 Z-1 P3/9, quedando inscrita en la sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, con el No. 272847 del Volumen 6269 bajo el No. 3.
- D. Certificado de libertad de gravamen de la parcela 61 Z-1 P3/9, bajo el No. 4.
- E. Presupuestos de Urbanización, bajo el No. 5.
- F. Oficio No. DG/0682/05 de fecha 13 de Junio del 2005 para la Factibilidad de dotación de agua potable y desalojo de la misma, bajo el No. 6.
- G. Oficio No. DUYOP/JQA/5932/2005 de aprobación de anteproyecto del Fraccionamiento por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, bajo el No. 7.
- H. Oficio No. DG/1133/05 de aprobación de los proyectos de agua potable y alcantarillado por parte de Agua de Hermosillo, bajo el No. 8.
- I. Oficio No. P1303/2005 de aprobación de los proyectos de electrificación por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el No. 9.
- J. Oficio No. SDUE-0365-05 de aprobación de Dictamen de Congruencia por parte de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, bajo el No. 10.
- K. Oficio No. ADP/820/05 de aprobación de Dictamen de Seguridad contra Incendios por parte del Departamento de Bomberos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, bajo el No. 11.

- L. Oficio No. DUYOP/JQA/5043/2005, de Licencia de Uso de Suelo, bajo el No. 12.
- M. Plano de Localización, bajo el No. 13.
- N. Plano de la Poligonal de los Terrenos, bajo el No. 14.
- O. Plano de la Topografía de los terrenos, bajo el No. 15.
- P. Plano de Lotificación y Uso de Suelo, bajo el No. 16.
- Q. Plano de Trazo de Ejes y Manzanas, bajo el No. 17.
- R. Plano de Vialidad, bajo el No. 18.
- S. Plano de la Red de Agua Potable, bajo el No. 19.
- T. Plano de la Red de Drenaje, bajo el No. 20.
- U. Plano de Electrificación, bajo el No. 21.
- V. Plano de Alumbrado Público, bajo el No. 22.
- W. Plano de Rasantes, bajo el No. 23.
- X. Plano del Parque-Jardín, bajo el No. 24.
- Y. Plano de Equipo contra Incendios, bajo el No. 25.

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

Ambas partes declaran que el presente Convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 5º Fracción II, 9º Fracción XI, 90, 91, 93, 94, 99, 100, 102, 106, 108, 125, 126, 128, 129, 133, y demás relativos y aplicables de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y la Ley Número 174 que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Ambas partes declaran que habiendo Factibilidad técnica para efectuar el Fraccionamiento del predio identificado como Parcela 61 Z-1 P3/9, al que se refieren las Declaraciones II.3 y II.4 y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente Convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- Que una vez cumplidos los requisitos legales a que hacen referencia la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora invocada, "EL H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA" para que esta lleve a cabo el Fraccionamiento del predio identificado como Parcela 61 Z-1 P3/9, al que se refieren las Declaraciones II.3 y II.4, mismas que se tienen por reproducidas en esta Cláusula para todos los efectos legales.

SEGUNDA.- El Fraccionamiento que se autoriza mediante este Convenio será tipo **Residencial para Vivienda de Interés Social** denominándose "REAL DEL CARMEN V SECCION", y cumple con la Infraestructura básica, con las dimensiones de vialidades locales y colectoras, superficies y dimensiones de lotes y áreas de donación, de conformidad con el Artículo No. 102 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora estableciéndose que el uso de sus lotes será único y exclusivamente **Habitacional**, a excepción del lote 19 de la Manzana V que será para uso **Comercial**, aprobando "EL H. AYUNTAMIENTO" los planos, especificaciones y presupuestos presentados por "LA FRACCIONADORA".

RELACION DE MANZANAS LOTES Y AREAS Polígono 2

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Área Lote (m2)	Área Vendible (m2)		Área de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
M-1	1	1	1	5,738.430		5,738.430		
TOTALES					0.000	5,738.430	0.000	0.000

CUADRO DE USO DE SUELO POLIGONO 2

ÁREA VENDIBLE	
HABITACIONAL	0.000 M2
COMERCIAL	5,738.430 M2
ÁREA TOTAL VENDIBLE	5,738.430 M2
ÁREA DE DONACION	
VIALIDADES	4,112.091 M2
ÁREA TOTAL DE DONACION	4,112.091 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	9,850.521 M2
No. DE LOTES	1

CUADRO DE USO DE SUELO POLIGONO 3 Vialidad

ÁREA DE DONACION	
VIALIDADES	2,092.761 M2
ÁREA TOTAL DE DONACION	2,092.761 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	2,092.761 M2

CUADRO DE USO DE SUELO GENERAL

ÁREA VENDIBLE	
HABITACIONAL	195,431.890 M2
COMERCIAL	5,738.430 M2
ÁREA TOTAL VENDIBLE	201,170.320 M2
ÁREA DE DONACION	
EQUIP. URBANO	18,161.870 M2
ÁREA VERDE	8,073.070 M2
PASO DE SERVICIOS	337.050 M2
VIALIDADES	108,449.822 M2
ÁREA TOTAL DE DONACION	135,021.812 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	336,192.132 M2
No. DE LOTES	988

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

Cuarta.- En cumplimiento a lo ordenado por los Artículos 102, 106 Fracción I y 141 Fracción II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refieren en la Declaración III.9 y la Cláusula Tercera de este Convenio, las obras de trazo y terracerías para apertura de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias a base de tubería de plástico con alma de aluminio, atendiendo las especificaciones que para tal efecto establece la dependencia respectiva, introducción de la red de alcantarillado y descargas

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-26	1	2	2	188.880	377.760			
	3	13	11	190.000	2,090.000			
	14	14	1	282.990	282.990			
	15	15	1	413.340	413.340			
M-29	16	27	12	190.000	2,280.000			
	1	2	2	188.880	377.760			
	3	17	15	190.000	2,850.000			
	18	18	1	362.200	362.200			
	19	19	1	302.510	302.510			
M-32	20	36	17	190.000	3,230.000			
	1	2	2	188.880	377.760			
	3	20	18	190.000	3,420.000			
	21	21	1	322.770	322.770			
	22	22	1	315.110	315.110			
M-35	23	40	18	190.000	3,420.000			
	1	2	2	188.880	377.760			
	3	20	18	190.000	3,420.000			
	21	21	1	303.240	303.240			
M-36	22	22	1	295.580	295.580			
	23	40	18	190.000	3,420.000			
	1	1	1	3,463.710				3,463.710
	1	1	1	358.410	358.410			
M-37	2	27	26	190.000	4,940.000			
	28	28	1	189.970	189.970			
	29	31	3	190.000	570.000			
TOTALES			221		43,667.530	0.000	0.000	3,896.840

CUADRO DE USO DE SUELO ETAPA 5	
AREA VENDIBLE	
HABITACIONAL	43,667.530 M2
COMERCIAL	0.000 M2
AREA TOTAL VENDIBLE	43,667.530 M2
AREA DE DONACION	
EQUIP. URBANO	0.000 M2
AREA VERDE	3,896.840 M2
PASO DE SERVICIOS	0.000 M2
VIALIDADES	19,651.670 M2
AREA TOTAL DE DONACION	23,548.510 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	67,216.040 M2
No. DE LOTES	221

CUADRO DE USO DE SUELO GENERAL FRACCION PRIMERA	
AREA VENDIBLE	
HABITACIONAL	195,431.890 M2
COMERCIAL	0.000 M2
AREA TOTAL VENDIBLE	195,431.890 M2
AREA DE DONACION	
EQUIP. URBANO	18,161.810 M2
AREA VERDE	8,073.070 M2
PASO DE SERVICIOS	337.850 M2
VIALIDADES	102,240.970 M2
AREA TOTAL DE DONACION	128,813.660 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	324,245.550 M2
No. DE LOTES	987

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por el Artículo 91 Fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" y que consta gráficamente en el anexo No. 16 de este Convenio, consistirá en la partición del predio identificado como Parcela 61 Z-1 P3/9, al que se refieren las Declaraciones II.3 y II.4, en Manzanas, Lotes y Calles, teniendo todos los Lotes acceso a la Vía Pública y que de acuerdo a las necesidades del propio proyecto serán de superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de las Manzanas, cantidad de Lotes por Manzanas, áreas vendibles y de donación, así como el número total de lotes:

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS ETAPA 1

FRACCIONAMIENTO REAL DEL CARMEN V SECCION

Manzana No.	Del lote	Al lote	No. Lotes	Área de Lote M2	AREA VENDIBLE (M2)		AREA DE DONACION (M2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
I	1	1	1	120.60	120.60			
I	2	10	9	117.00	1,053.00			
I	11	11	1	158.49	158.49			
I	12	12	1	179.47	179.47			
I	13	21	9	117.00	1,053.00			
I	22	22	1	121.75	121.75			
SUBTOTAL =			22		2,686.31			
II	1	1	1	1,608.79				1,608.79
II	3	3	1	120.44	120.44			
II	4	4	1	120.14	120.14			
II	5	5	1	119.83	119.83			
II	6	6	1	119.52	119.52			
II	7	7	1	119.21	119.21			
II	8	8	1	117.26	117.26			
II	9	9	1	117.02	117.02			
II	10	16	7	117.00	819.00			
II	17	17	1	120.06	120.06			
II	18	18	1	191.40	191.40			
II	19	32	14	117.00	1,638.00			
II	33	33	1	150.75	150.75			
SUBTOTAL =			32		3,752.63			
IV	1	1	1	119.48	119.48			
IV	2	10	9	117.00	1,053.00			
IV	11	11	1	208.41	208.41			
IV	12	12	1	207.91	207.91			
IV	13	21	9	117.00	1,053.00			
IV	22	22	1	121.72	121.72			
SUBTOTAL =			22		2,763.52			
V	20	20	1	161.82	161.82			

V	21	24	4	135.00	540.00
V	25	25	1	135.98	135.98
V	26	26	1	139.15	139.15
V	27	27	1	142.42	142.42
V	28	28	1	145.68	145.68
V	29	29	1	161.56	161.56
V-A	1	1	1	209.75	209.75
V-A	2	2	1	209.99	209.99
SUBTOTAL =			12		1,846.35
TOTAL DE LA ETAPA			88	11,048.81	1,608.79

CUADRO DE USO DE SUELO	
ETAPA 1	
AREA VENDIBLE	11,048.81 M2
Habitacional	11,048.81 M2
Comercial	0.00 M2
AREA DE DONACION	7,936.10 M2
Equipamiento Urbano	0.00 M2
Área Verde	1,608.79 M2
Área de Vialidad	6,163.916 M2
Paso de Servicio	163.40 M2
NUMERO TOTAL DE LOTES	88
AREA A DESARROLLAR EN ESTA ETAPA	18,984.916 M2

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS ETAPA 2

FRACCIONAMIENTO REAL DEL CARMEN V SECCION

Manzana No.	Del lote	Al lote	No. Lotes	Área de Lote M2	AREA VENDIBLE (M2)		AREA DE DONACION (M2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
II	34	34	1	259.71	259.71			
II	35	43	9	166.16	1,495.44			
II	44	44	1	166.99	166.99			
SUBTOTAL =			11		1,922.14			

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-25	1	2	2	188.880	377.760			
	3	16	14	190.000	2,660.000			
	17	18	2	328.880	657.760			
	19	32	14	190.000	2,660.000			
M-28	1	2	2	188.880	377.760			
	3	16	14	190.000	2,660.000			
	17	18	2	328.880	657.760			
	19	32	14	190.000	2,660.000			
M-31	1	2	2	188.880	377.760			
	3	16	14	190.000	2,660.000			
	17	18	2	328.880	657.760			
	19	32	14	190.000	2,660.000			
M-34	1	2	2	188.880	377.760			
	3	16	14	190.000	2,660.000			
	17	18	2	328.880	657.760			
M-37	19	32	14	190.000	2,660.000			
	32	49	18	190.000	3,420.000			
TOTALES			163		33,287.500	0.000	0.000	0.000

CUADRO DE USO DE SUELO ETAPA 4

AREA VENDIBLE	
HABITACIONAL	33,287.500 M2
COMERCIAL	0.000 M2
AREA TOTAL VENDIBLE	33,287.500 M2
AREA DE DONACION	
EQUIP. URBANO	0.000 M2
AREA VERDE	0.000 M2
PASO DE SERVICIOS	277.050 M2
VIALIDADES	14,564.040 M2
AREA TOTAL DE DONACION	14,841.090 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	48,128.590 M2
No. DE LOTES	163

ETAPA 5

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-22	36	36	1	278.780	278.780			
	37	37	1	280.500	280.500			
	38	36	1	282.230	282.230			
	39	39	1	283.960	283.960			
	40	40	1	285.690	285.690			
	41	41	1	287.420	287.420			
	42	42	1	289.140	289.140			
	43	43	1	290.860	290.860			
	44	44	1	286.700	286.700			
	44-J	44-J	1	279.900				279.900
M-23	1-J	1-J	1	153.230				153.230
	1	34	34	190.000	6,460.000			
	35	35	1	345.090	345.090			

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-24	1	16	16	190.000	3,040.000			
	17	18	2	290.000	580.000			
	19	32	14	190.000	2,660.000			
M-27	1	16	16	190.000	3,040.000			
	17	18	2	290.000	580.000			
	19	32	14	190.000	2,660.000			
M-30	1	16	16	190.000	3,040.000			
	17	18	2	288.880	577.760			
	19	32	14	190.000	2,660.000			
M-33	1	16	16	190.000	3,040.000			
	17	18	2	288.880	577.760			
	19	32	14	190.000	2,660.000			
M-37	50	65	16	190.000	3,040.000			
	66	66	1	243.390	243.390			
TOTALES			163		32,334.470	0.000	0.000	103.820

CUADRO DE USO DE SUELO ETAPA 3	
AREA VENDIBLE	
HABITACIONAL	32,334.470 M2
COMERCIAL	0.000 M2
AREA TOTAL VENDIBLE	32,334.470 M2
AREA DE DONACION	
EQUIP. URBANO	0.000 M2
AREA VERDE	103.820 M2
PASO DE SERVICIOS	0.000 M2
VIALIDADES	15,754.420 M2
AREA TOTAL DE DONACION	15,858.240 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	48,192.710 M2
No. DE LOTES	163

ETAPA 4

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-22	18	18	1	247.670	247.670			
	19	19	1	249.400	249.400			
	20	20	1	251.130	251.130			
	21	21	1	252.850	252.850			
	22	22	1	254.580	254.580			
	23	23	1	256.310	256.310			
	24	24	1	258.040	258.040			
	25	25	1	259.770	259.770			
	26	26	1	261.500	261.500			
	27	27	1	263.220	263.220			
	28	28	1	264.950	264.950			
	29	29	1	266.680	266.680			
	30	30	1	268.410	268.410			
	31	31	1	270.140	270.140			
	32	32	1	271.860	271.860			
	33	33	1	273.590	273.590			
	34	34	1	275.320	275.320			

V	1	1	1	122.76	122.76		
V	2	18	17	117.00	1,989.00		
V	19	19	1	949.50		949.50	
SUBTOTAL =			19		2,111.76	949.50	
VI	1	1	1	186.24	186.24		
VI	2	10	9	166.16	1,495.44		
VI	11	11	1	168.63	168.63		
SUBTOTAL =			11		1,850.31		
VII	1	1	1	167.75	167.75		
VII	2	7	6	166.16	996.96		
VII	8	8	1	269.31	269.31		
SUBTOTAL =			8		1,434.02		
TOTAL DE LA ETAPA			49		7,318.23	949.50	

CUADRO DE USO DE SUELO	
ETAPA 2	
AREA VENDIBLE	8,267.73 M2
Habitacional	7,318.23 M2
Comercial	949.50 M2
AREA DE DONACION	4,016.406 M2
Equipamiento Urbano	0.00 M2
Área Verde	0.00 M2
Vialidades	4,016.406 M2
NUMERO TOTAL DE LOTES	49
AREA A DESARROLLAR EN ESTA ETAPA	12,284.136 M2

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS ETAPA 3

FRACCIONAMIENTO REAL DEL CARMEN V SECCION

Manzana No.	Del lote	Al lote	No. Lotes	Área de Lote M2	AREA VENDIBLE (M2)		AREA DE DONACION (M2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
II	45	45	1	140.34	140.34			
II	46	56	11	117.00	1,287.00			
II	57	57	1	139.50	139.50			
II	58	58	1	201.52	201.52			
II	59	59	1	120.60	120.60			
II	60	67	8	117.00	936.00			
II	68	68	1	189.77	189.77			
II	69	69	1	139.45	139.45			
II	70	79	10	117.00	1,170.00			
II	80	80	1	139.44	139.44			
SUBTOTAL =			36		4,463.62			
III	1	1	1	139.52	139.52			
III	2	11	10	117.00	1,170.00			
III	12	13	2	138.62	277.24			
III	14	23	10	117.00	1,170.00			
III	24	24	1	139.52	139.52			
SUBTOTAL =			24		2,896.28			
VI	12	12	1	168.63	168.63			
VI	13	21	9	166.16	1,495.44			
VI	22	22	1	183.98	183.98			
SUBTOTAL =			11		1,848.05			
VII	9	9	1	285.63	285.63			
VII	10	14	5	191.58	957.90			
VII	15	15	1	191.52	191.52			
SUBTOTAL =			7		1,435.05			
VIII	1	1	1	192.41	192.41			
VIII	2	6	5	191.58	957.90			
VIII	7	7	1	288.29	288.29			
SUBTOTAL =			7		1,438.60			
TOTAL DE LA ETAPA			85		12,081.60			

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Área Lote (m2)	Área Vendible (m2)		Área de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
M-18	1	1	1	286.970	286.970			
	2	39	38	190.000	7,220.000			
M-19	1	2	2	283.880	567.760			
	3	17	15	190.000	2,850.000			
	18	19	2	209.800	419.600			
M-20	20	34	15	190.000	2,850.000			
	1	2	2	283.880	567.760			
	3	17	15	190.000	2,850.000			
M-20	18	19	2	209.800	419.600			
	20	34	15	190.000	2,850.000			
M-21	1	1	1	18,161.870			18,161.870	
	2	2	1	1,112.190				1,112.190
	3	3	1	1,114.440				1,114.440
TOTALES				272	53,678.570	0.000	18,161.870	2,270.540

CUADRO DE USO DE SUELO ETAPA 2

AREA VENDIBLE	
HABITACIONAL	53,678.570 M2
COMERCIAL	0.000 M2
AREA TOTAL VENDIBLE	53,678.570 M2
AREA DE DONACION	
EQUIP. URBANO	18,161.870 M2
AREA VERDE	2,270.540 M2
PASO DE SERVICIOS	0.000 M2
VIALIDADES	31,746.870 M2
AREA TOTAL DE DONACION	52,179.280 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR 105,857.850 M2	
No. DE LOTES 272	

ETAPA 3

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Área Lote (m2)	Área Vendible (m2)		Área de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
M-22	1-J	1-J	1	103.820				103.820
	1	1	1	218.260	218.260			
	2	2	1	219.990	219.990			
	3	3	1	221.720	221.720			
	4	4	1	223.450	223.450			
	5	5	1	225.170	225.170			
	6	6	1	226.900	226.900			
	7	7	1	228.630	228.630			
	8	8	1	220.360	220.360			
	9	9	1	232.090	232.090			
	10	10	1	233.810	233.810			
	11	11	1	235.540	235.540			
	12	12	1	237.270	237.270			
	13	13	1	239.000	239.000			
	14	14	1	240.730	240.730			
	15	15	1	242.490	242.490			
	16	16	1	244.210	244.210			
17	17	1	245.940	245.940				

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-18	40	40	1	190.820	190.820			
	41	51	11	190.000	2,090.000			
	52	52	1	350.870	350.870			
TOTALES			168		32,463.820	0.000	0.000	1,801.870

CUADRO DE USO DE SUELO ETAPA 1	
AREA VENDIBLE	
HABITACIONAL	32,463.820 M2
COMERCIAL	0.000 M2
AREA TOTAL VENDIBLE	32,463.820 M2
AREA DE DONACION	
EQUIP. URBANO	0.000 M2
AREA VERDE	1,801.870 M2
PASO DE SERVICIOS	60.000 M2
VIALIDADES	20,527.970 M2
AREA TOTAL DE DONACION	22,389.840 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	54,853.660 M2
No. DE LOTES	168

ETAPA 2

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-4	1-J	1-J	1	43.910				43.910
	1	1	1	285.000	285.000			
	2	19	18	190.000	3,420.000			
M-5	1	1	1	198.630	198.630			
	2	2	1	206.290	206.290			
	3	8	6	190.000	1,140.000			
M-6	1	1	1	179.100	179.100			
	2	2	1	186.760	186.760			
	3	8	6	190.000	1,140.000			
M-7	1	1	1	254.570	254.570			
	2	2	1	262.230	262.230			
	3	3	1	190.000	190.000			
	4	5	2	285.000	570.000			
M-8	6	6	1	190.000	190.000			
	1	1	1	235.040	235.040			
	2	2	1	242.700	242.700			
	3	3	1	190.000	190.000			
M-12	4	5	2	283.880	567.760			
	6	6	1	190.000	190.000			
	1	2	2	285.000	570.000			
	3	19	17	190.000	3,230.000			
M-14	20	21	2	343.880	687.760			
	22	38	17	190.000	3,230.000			
	1	2	2	283.880	567.760			
	3	19	17	190.000	3,230.000			
M-16	20	21	2	343.880	687.760			
	22	38	17	190.000	3,230.000			
	1	2	2	283.880	567.760			
	3	19	17	190.000	3,230.000			

CUADRO DE USO DE SUELO	
ETAPA 3	
AREA VENDIBLE	12,081.60 M2
Habitacional	12,081.60 M2
Comercial	0.00 M2
AREA DE DONACION	5,187.676 M2
Equipamiento Urbano	0.00 M2
Área Verde	0.00 M2
Vialidad	5,187.676 M2
NUMERO TOTAL DE LOTES	85
AREA A DESARROLLAR EN ESTA ETAPA	17,269.276 M2

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS ETAPA 4

FRACCIONAMIENTO REAL DEL CARMEN V SECCION									
Manzana No.	Del lote	Al lote	No. Lotes	Área de Lote M2	AREA VENDIBLE (M2)		AREA DE DONACION (M2)		
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde	
VIII	9	9	1	275.68	275.68				
VIII	10	15	6	166.16	996.96				
VIII	16	16	1	166.99	166.99				
SUBTOTAL =			8		1,439.63				
IX	1	1	1	179.92	179.92				
IX	2	7	6	166.16	996.96				
IX	8	8	1	152.52	152.52				
IX	9	9	1	153.80	153.80				
IX	10	10	1	193.11	193.11				
IX	17	17	1	268.27	268.27				
SUBTOTAL =			11		1,944.58				
X	1	1	1	165.19	165.19				
X	2	9	8	166.16	1,329.28				
X	10	10	1	271.19	271.19				
SUBTOTAL =			10		1,765.66				
TOTAL DE LA ETAPA			29		5,149.87				

CUADRO DE USO DE SUELO	
ETAPA 4	
AREA VENDIBLE	5,149.87 M2
Habitacional	5,149.87 M2
Comercial	0.00 M2
AREA DE DONACION	2,463.162 M2
Equipamiento Urbano	0.00 M2
Área Verde	0.00 M2
Vialidad	2,463.162 M2
NUMERO TOTAL DE LOTES	29
AREA A DESARROLLAR EN ESTA ETAPA	7,613.032 M2

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS ETAPA 5

FRACCIONAMIENTO REAL DEL CARMEN V SECCION

Manzana No.	Del lote	Al lote	No. Lotes	Área de Lote M2	AREA VENDIBLE (M2)		AREA DE DONACION (M2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
IX	11	11	1	200.52	200.52			
IX	12	12	1	195.30	195.30			
IX	13	13	1	190.08	190.08			
IX	14	14	1	184.86	184.86			
IX	15	15	1	179.64	179.64			
IX	16	16	1	174.42	174.42			
SUBTOTAL =			6		1,124.82			
X	11	11	1	258.62	258.62			
X	12	19	8	166.16	1,329.28			
X	20	20	1	166.85	166.85			
SUBTOTAL =			10		1,754.75			
XI	1	1	1	212.90	212.90			
XI	2	9	8	166.16	1,329.28			
XI	10	10	1	195.70	195.70			
XI	11	11	1	196.45	196.45			
XI	12	24	13	166.16	2,160.08			
XI	25	25	1	166.38	166.38			

que el uso de sus lotes será único y exclusivamente Habitacional, a excepción del Lote 1 de la Manzana M-1, del Polígono 2, que su uso será Comercial, aprobando "EL H. AYUNTAMIENTO" los planos, especificaciones y presupuestos presentados por "LA FRACCIONADORA".

Tercera.- De acuerdo a lo previsto por el Artículo 91 Fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" y que consta gráficamente en el anexo No. 20 de este Convenio, consistirá en la partición de los predios mencionados en la Cláusula Primera en manzanas, lotes y calles teniendo todos los lotes acceso a la vía pública, y que de acuerdo a las necesidades del propio proyecto serán de superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de las manzanas, cantidad de lotes por manzanas, áreas vendibles y de donación, así como el No. total de lotes:

**RELACION DE MANZANAS LOTES Y AREAS
Polígono Fracción Primera
ETAPA 1**

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-2	1-J	1-J	1	75.970				75.970
	1	25	25	190.000	4,750.000			
	26	26	1	240.580		240.580		
M-3	1-J	1-J	1	84.380				84.380
	1	17	17	190.000	3,230.000			
	18	18	1	297.800		297.800		
M-9	1	1	1	212.670	212.670			
	2	2	1	221.960	221.960			
	3	3	1	190.000	190.000			
	4	5	2	283.880	567.760			
M-10	6	6	1	190.000	190.000			
	1	1	1	188.970	188.970			
	2	2	1	198.270	198.270			
	3	3	1	190.000	190.000			
	4	5	2	285.000	570.000			
	6	6	1	190.000	190.000			
M-11	1	1	1	1,641.520				1,641.520
	2	2	1	239.570	239.570			
	3	3	1	190.000	190.000			
	4	4	1	220.000	220.000			
M-13	1	2	2	188.880	377.760			
	3	17	15	190.000	2,850.000			
	18	18	1	296.100	296.100			
	19	19	1	183.640	183.640			
M-15	20	34	15	190.000	2,850.000			
	1	2	2	188.880	377.760			
	3	16	14	190.000	2,660.000			
	17	17	1	198.050	198.050			
M-17	18	18	1	275.660	275.660			
	19	31	13	190.000	2,470.000			
	1	2	2	188.880	377.760			
	3	14	12	190.000	2,280.000			
M-17	15	15	1	290.130	290.130			
	16	16	1	177.690	177.690			
	17	28	12	190.000	2,280.000			

- O) Oficios Nos. DUYOP/JQA/2552/2005 y DUYOP/JQA/5394/2005 de Licencias de Uso de Suelo, bajo el No. 15
- P) Oficio No. ADP/499/05, de fecha 01 de Julio del 2005, de Dictamen de Seguridad Contra Incendios, bajo el No. 16
- Q) Plano de Localización, bajo el No. 17
- R) Plano de las Poligonales de los Terrenos, bajo el No. 18
- S) Plano de la Topografía de los terrenos, bajo el No. 19
- T) Plano de Lotificación y Uso de Suelo, bajo el No. 20
- U) Plano de Trazo de Ejes y Manzanas, bajo el No. 21
- V) Plano de Vialidad, bajo el No. 22
- W) Plano de la Red de Agua Potable, bajo el No. 23
- X) Plano de la Red de Drenaje, bajo el No. 24
- Y) Plano de Electrificación, bajo el No. 25
- Z) Plano de Alumbrado Público, bajo el No. 26
- AA) Plano de Rasantes, bajo el No. 27
- BB) Plano del Parque-Jardín, bajo el No. 28
- CC) Plano del Sistema contra Incendios, bajo el No. 29

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

Ambas partes declaran que el presente Convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 5º Fracción II, 9º Fracción XI, 90, 91, 93, 94, 99, 100, 102, 106, 108, 125, 126, 128, 129, 133, y demás relativos y aplicables de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y la Ley Número 174 que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Ambas partes declaran que habiendo Factibilidad técnica para efectuar el Fraccionamiento de los predios a que se refieren las Declaraciones II.6, II.7, II.8 y II.9 y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente Convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS:

Primera.- Que una vez cumplidos los requisitos legales a que hacen referencia la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora invocada, "EL H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA", para que esta lleve a cabo el Fraccionamiento de los predios a que se refieren las Declaraciones II.6, II.7, II.8 y II.9, mismas que se tienen por reproducidas en esta Cláusula para todos los efectos legales.

Segunda.- El Fraccionamiento que se autoriza mediante este Convenio será tipo Residencial para Vivienda de Interés Social denominándose "LA CHOLLA" 1, 2, 3, 4 y 5 ETAPA y cumple con la Infraestructura básica, con las dimensiones de vialidades locales y colectoras, superficies y dimensiones de lotes y áreas de donación, de conformidad con el Artículo No. 102 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora estableciéndose

XI	26	26	1	169.58	169.58		
XI	27	27	1	173.72	173.72		
XI	28	28	1	177.85	177.85		
XI	29	29	1	181.99	181.99		
XI	30	30	1	186.12	186.12		
XI	31	31	1	296.25	296.25		
SUBTOTAL =			31		5,446.30		
TOTAL DE LA ETAPA			47		8,325.87		

CUADRO DE USO DE SUELO	
ETAPA 5	
AREA VENDIBLE	8,325.87 M2
Habitacional	8,325.87 M2
Comercial	0.00 M2
AREA DE DONACION	0.00 M2
Equipamiento Urbano	0.00 M2
Área Verde	0.00 M2
AREA TOTAL DE VIALIDADES	4,098.44 M2
NUMERO TOTAL DE LOTES	47
AREA A DESARROLLAR EN ESTA ETAPA	12,424.31 M2

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS ETAPA 6

FRACCIONAMIENTO REAL DEL CARMEN V SECCION

Manzana No.	Del lote	Al lote	No. Lotes	Área de Lote M2	AREA VENDIBLE (M2)		AREA DE DONACION (M2)	
					Habitacional	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
II	2	2	1	4,290.67			4,290.67	
SUBTOTAL =			1				4,290.67	
TOTAL DE LA ETAPA			1				4,290.67	

CUADRO DE USO DE SUELO	
ETAPA 6	
AREA VENDIBLE	0,00 M2
Habitacional	0.00 M2
Comercial	0.00 M2
AREA DE DONACION	8,175.513 M2
Equipamiento Urbano	4,290.67 M2
Área Verde	0.00 M2
Vialidades	3,884.843 M2
NUMERO TOTAL DE LOTES	1
AREA A DESARROLLAR EN ESTA ETAPA	8,175.513 M2

CUADRO DE USO DE SUELO	
GENERAL	
AREA VENDIBLE	44,873.880 M2
Habitacional	43,924.380 M2
Comercial	949.500 M2
AREA DE DONACION	31,877.303 M2
Equipamiento Urbano	4,290.670 M2
Área Verde	1,608.790 M2
Paso de Servicio	163.400 M2
Área de Vialidades	25,814.443 M2
NUMERO TOTAL DE LOTES	299
AREA TOTAL A DESARROLLAR	76,751.183 M2

“LA FRACCIONADORA” se obliga a respetar los datos consignados en los cuadros anteriores, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización del “H. AYUNTAMIENTO” otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

CUARTA.- En cumplimiento a lo ordenado por los Artículos 102, 106 Fracción I y 141 Fracción II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora. “LA FRACCIONADORA” se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refieren la Declaración III.9 y la Cláusula Tercera de este Convenio, las obras de trazo y terracerías para apertura de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias a base de tubería de plástico con alma de aluminio, atendiendo las especificaciones que para tal efecto establece la dependencia respectiva, introducción de la red de alcantarillado y descargas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, debiendo entregar en especie el conductor y accesorios para las acometidas, así como aportar a la Comisión

otorga poder a los representante legal los C.C. ING. JESUS FRANCISCO ANTONIO YANES FLORES y ALMA JULIETA ENRIQUEZ CORRALES, bajo el No. 1

- B) Instrumento No. 23,395 mediante la cual se acredita la legal Constitución de “SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT”, inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de México D. F., bajo el No. 198,867 folio Mercantil, bajo el No. 2
- C) Escritura Pública No. 22,790 misma en la que se otorga poder al representante legal de “SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT” al C. GINO CAMPA LOPEZ, bajo el No. 3
- D) Escritura Pública No. 29,512 misma en la que se otorga poder al representante legal de “SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT” al C. JOSE CARLOS ESQUER AGUIRRE, bajo el No. 4
- E) Escritura Publica No. 11,768 Vol. 255 del Contrato de Fideicomiso Revocable Traslato de Dominio y de Administración, y mediante la cual se acredita la propiedad del predio con superficie de 32-42-48.85 Hectáreas, inscrita en las oficinas del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio bajo el No. 319,697, Volumen 11,698, de la Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, de fecha 04 de Agosto del 2005; Escritura Publica No. 11,767 Vol. 255, con lo cual se protocoliza la fusión cuatro predios y la subdivisión del predio resultante en tres fracciones, inscrita en las oficinas del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio bajo el No. 319,631, Volumen 11,690, de la Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, de fecha 02 de Agosto del 2005, Convenio de Regularización ante este H. Ayuntamiento de fecha 5 de Diciembre de 1996 de adquisición de predios y Escritura Pública No. 5,958, Volumen 220 de Fusión y Subdivisión de predios, bajo el No. 5
- F) Certificados de Libertad de Gravamen, bajo el No. 6
- G) Avaluo comercial, bajo el No. 7
- H) Oficio No. DUYOP/JQA/4407/2005 de fecha 10 de Agosto del 2005, de la Subdivisión del predio identificado como fracción Tercera de superficie de 10-00-00.65 Hectáreas, para quedar en tres fracciones, identificadas como Poligono 1 con superficie de 88,056.718 M2, Poligono 2 de 9,850.521 M2 que se destinara para area Comercial del fraccionamiento que se autoriza, y el Poligono 3 de 2,092.761 M2 que servira de acceso al fraccionamiento “LA CHOLLA”, bajo el No. 8
- I) Presupuestos de Urbanización, bajo el No. 9
- J) Oficio No. DG/0332/05 de fecha 04 de Marzo del 2005 para la Factibilidad de dotación de agua potable y desalojo de la misma, bajo el No. 10
- K) Oficio No. DUYOP/JQA/3250/2005 de Aprobación de Anteproyecto y No. DUYOP/JQA/3935/2005 de Modificación de Anteproyecto del Fraccionamiento por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, bajo el No. 11
- L) Oficio No. DG/0805/05 de aprobación de los proyectos de agua potable y alcantarillado por parte de Agua de Hermosillo, bajo el No. 12
- M) Oficio No. P1235/2005 de aprobación de los proyectos de electrificación por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el No. 13
- N) Oficio No. SDUE-0220-05 de aprobación de Dictamen de Congruencia por parte de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, bajo el No. 14

III.5.- 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, mismos que se describen gráficamente en los planos No. 23 y 24, los cuales se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo.

Estos proyectos se presentaron para su estudio a Agua de Hermosillo, la cual mediante Oficio No. DG/0805/05 de fecha 05 de Julio del 2005 informa que dichos proyectos fueron autorizados provisionalmente para efectos de tramite ante otras dependencias. Se anexa copia de oficio, bajo el No. 12.

III.6.- 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 y bajo los anexos No. 25 y 26, 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 aprobación provisional mediante Oficio No. P1235/2005 de fecha 18 de Julio del 2005 y que también se anexa al presente Convenio, bajo el No. 13.

De la misma manera se presentó el proyecto de Alumbrado Público al Fideicomiso Público Municipal de apoyo al programa de modernización y ampliación del sistema de servicio de Alumbrado Público, siendo autorizado con fecha del 01 de Septiembre del 2005.

III.7.- Así mismo declara "LA FRACCIONADORA" que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con Equipo contra Incendios, se elaboró el plano en el cual se especifican a detalle la colocación y el tipo de los Hidrantes, mismo que fue presentado ante la Dirección de Bomberos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, para su aprobación, el cual se agrega a este Convenio bajo el anexo No. 29, para que forme parte del mismo.

Con fecha 01 de Julio del 2005, y mediante Oficio No. ADP/499/05, la citada Dirección, aprobó el Dictamen de Seguridad contra Incendios, donde se establecen las características que deberán cumplir los Hidrantes y que se describen a continuación:

- a) Deberá estar conectado a la red de distribución de agua potable.
- b) Deberá ser de columna seca.
- c) Deberá tener dos tomas de 2.5" y una toma de 4.5", con rosca estándar NSPT.
- d) Podrá tener una presión nominal de 200 PSI.
- e) Deberá instalarse con la boquilla de 4.5" hacia la avenida y las de 2.5" quedarán hacia la banquetta.
- f) La parte inferior de la sección de Boquilla del Hidrante quedará a nivel de banquetta de tal manera que pueda retirarse con facilidad para servicio o reparación.

Se anexa oficio, bajo el No. 16.

III.8.- Declara el "H. AYUNTAMIENTO" que proporcionada la información por parte de "LA FRACCIONADORA" verificó las claves catastrales 3600-28-324-002 y 3600-28-324-006 de los predios a desarrollar, encontrando que corresponde a los predios descritos en las Declaraciones II.6, II.7, II.8 y II.9 del presente Convenio, y que "LA FRACCIONADORA" se obliga a desarrollar en los términos del presente acto.

III.9.- Declaran las partes que en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 129 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se presentó solicitud por escrito de la Aprobación del Proyecto definitivo del Fraccionamiento al que se acompaña la siguiente documentación:

- A) Escritura Pública No. 8,997 Vol. 170, de la Notaría 27, mediante la cual se acredita la legal constitución de "VIVECONSA, SA DE CV", inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, en el Sistema de Gestión Registral (SIGER) de la Sección Comercio bajo el Número de Folio 33527, con fecha de registro 19 de Julio del 2004, y se le

Federal de Electricidad el importe de la mano de obra correspondientes para su instalación, pavimentación de concreto asfáltico con mezcla caliente elaborada en planta en las vialidades del Fraccionamiento, con espesor de carpeta de 5 centímetros, guarniciones tipo "S", banquetas, rampas para acceso de vehículos al predio la cual se construirá sobre el área de arriate y guarnición sin modificar el nivel de banquetta, rampas para personas con capacidades diferentes de acuerdo a los lineamientos técnicos para la accesibilidad para personas con capacidades diferentes en edificios e instalaciones, publicado en el Boletín No. 34, Sección II, Tomo CLXXIII de fecha 26 de Abril del 2004, así como el señalamiento respectivo, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, quedando también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liga del Fraccionamiento que nos ocupa, con el resto de la zona urbana de la Ciudad de Hermosillo, así como las obras de Urbanización correspondientes a la vialidad sin nombrar ubicada al poniente del predio a desarrollar y que se encuentran dentro del mismo.

QUINTA.- Independientemente de lo convenido en la Cláusula anterior "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también por su cuenta el área provista como Parque-Jardín, señalada como Lote 1 de la Manzana II del plano No. 16, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano No. 24 agregado al presente Convenio.

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 asociación de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los Parques-Jardín que se mencionan en el párrafo anterior.

SEXTA.- De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 141 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora. "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso al "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo, cuando vayan a iniciarse las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio o en su caso en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles posteriores a la fecha de su iniciación.

SEPTIMA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta en un plazo no mayor de 6 (seis) meses para la Etapa 1, de 9 (nueve) meses para la Etapa 2, de 12 (doce) meses para la Etapa 3, de 15 (quince) meses para la Etapa 4, de 18 (dieciocho) meses para la Etapa 5 y 21 (veintiún) meses para la Etapa 6, contados a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

OCTAVA.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito "LA FRACCIONADORA" no terminara las obras de urbanización, según lo estipulado en la Cláusula anterior, deberá notificarlo al "H. AYUNTAMIENTO" a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

NOVENA.- Para los efectos de los artículos 140 de la Ley No. 174 que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y 155 Fracciones I y II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, ambas partes convienen en 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 General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal quien solo podrá otorgarla, si reúne los siguientes requisitos:

I).- Que "LA FRACCIONADORA" presente el Boletín Oficial del Gobierno del Estado donde aparezca publicado el Convenio Autorización del Fraccionamiento que nos ocupa así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente.

II).- Que "LA FRACCIONADORA" exhiba el comprobante de pago por concepto de revisión de documentación, autorización de fraccionamiento y supervisión de obras de urbanización, según liquidación descrita en la Cláusula Décima Octava del cuerpo del presente Convenio.

III).- Que "LA FRACCIONADORA" acredite haber concluido satisfactoria y totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta o bien si "LA FRACCIONADORA" le acredita previamente haber constituido fianza a favor del "H. AYUNTAMIENTO" y depositado ante la Tesorería Municipal y a satisfacción de ésta, por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, más un 50% (Cincuenta por Ciento) del mismo y que servirá para garantizar la terminación de las obras y el pago de la pena convencional, debiendo expresarse textualmente en el texto de póliza de fianza, que el término de la garantía concluirá hasta que hayan sido debidamente terminadas y recibidas las obras de urbanización garantizadas, o bien, a través de un fideicomiso de garantía, constituido para tal fin.

En todo caso la garantía deberá ser establecida a plena satisfacción de la propia Tesorería Municipal.

DECIMA.- Así mismo "LA FRACCIONADORA" se obliga a solicitar en su momento ante "EL H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 154 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, autorización para la publicidad destinada a promover la venta de los lotes marcados con uso habitacional exclusivamente del Fraccionamiento que se autoriza mediante el presente Convenio, previamente a darlo a conocer al público, así como incluir en la publicidad que a través de cualquier medio de comunicación se realice, el nombre o la clave de autorización que para efectos publicitarios expida "EL H. AYUNTAMIENTO". Si dentro del Fraccionamiento que se autoriza se pretende dar un uso diferente al asignado a los lotes de acuerdo a la Cláusula Segunda del presente Convenio, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal no otorgará la Licencia de Construcción correspondiente.

DECIMA PRIMERA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a mantener y conservar por su cuenta y costo las Obras de Urbanización que vayan quedando concluidas así como la limpieza de los solares que no hayan sido objeto de edificación y al pago del alumbrado público que el propio Fraccionamiento que se autoriza demande, en tanto no se levante el "ACTA DE RECEPCION" a que se refiere la Cláusula Décima Tercera del presente Convenio.

DECIMA SEGUNDA.- Cuando "LA FRACCIONADORA" haya concluido las Obras de Urbanización autorizadas por este Convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá al "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo.

Al aviso mencionado en el párrafo anterior "LA FRACCIONADORA" deberá anexar los siguientes documentos:

a).- Certificado o Acta de Recepción expedida por Agua de Hermosillo por lo que se refiere a la introducción de agua potable y alcantarillado del Fraccionamiento que nos ocupa.

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

c).- Certificado o Acta de Aceptación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal por lo que corresponde a las Obras de Trazo, Apertura de Calles, Rampas, Guarniciones, Banquetas, Pavimento, Alumbrado Público, Nomenclatura de Calles y Señalamiento de Tránsito, así como las Obras de Urbanización de la liga del Fraccionamiento con el resto de la zona urbana de la Ciudad de Hermosillo.

POLIGONO 3
Vialidad de acceso.

AL NORTE: En línea quebrada de 54.937 y 53.701 metros con Polígono 1 de su propiedad.

AL SUR: En línea quebrada de 54.676 y 47.208 metros con fracción segunda propiedad de los C. C. ENRIQUE Y GERARDO DE APELLIDO FRANCO TELLECHEA.

AL ESTE: En 20.737 metros con propiedad particular.

AL OESTE: En 20.00 metros con Polígono 2 de su propiedad.

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie real de 00-20-92.761 Has. según se describe gráficamente en el plano No. 18 que se anexa al presente Convenio para que surta los efectos legales correspondientes.

III.- DECLARAN LAS PARTES

III.1.- Declara "LA FRACCIONADORA" que se dirigió por escrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Hermosillo, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para el predio, identificado como Fracción Primera con superficie de 32-42-48.85 Hectáreas, localizado al norte del Aeropuerto Internacional, por la prolongación del Eje Perimetral, al Poniente de la ciudad.

A dicha solicitud correspondió contestación expresada en el oficio No. DUYOP/JQA/2552/2005, que con fecha del 16 de Mayo del 2005, expidió la propia Dirección dictaminando que el uso para el predio que nos ocupa es Habitacional, así mismo se dirigió por escrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Hermosillo, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para un predio, identificado como Polígono 2 con superficie de 00-98-50.521 Hectáreas, a dicha solicitud correspondió contestación expresada en el oficio No. DUYOP/JQA/5394/2005, que con fecha del 20 de Septiembre del 2005, expidió la propia Dirección dictaminando que el uso para el predio que nos ocupa es Habitacional, por lo que se procedió a elaborar el Proyecto Integral de este Fraccionamiento. Se anexa copia de oficio, bajo el No. 15.

III.2.- Así mismo declara "LA FRACCIONADORA" que se dirigió a Agua de Hermosillo, solicitando la ratificación de la factibilidad de dotación de Agua y desalojo de la misma, para el Fraccionamiento que nos ocupa.

Con fecha 04 de Marzo del 2005, y mediante Oficio No. DG/0332/05, el citado organismo dictaminó que si es susceptible de desarrollar, una vez que construya por su cuenta un pozo profundo para agua potable de 80 l.p.s., pago de derechos, su conducción, Equipamiento, Electrificación y línea de Conducción desde la ubicación del pozo (Terrenos de PIMH) hasta los terrenos a desarrollar por su empresa y Promotoa Inmobiliaria del Municipio de Hermosillo, así como su participación en la construcción del colector Aeropuerto o de una laguna de oxidación o la construcción de una planta de tratamiento en su fraccionamiento para descargar las aguas negras de su desarrollo. Se anexa copia del oficio, bajo el No. 10.

III.3.- También declara "LA FRACCIONADORA" que en acatamiento a lo dispuesto por el Artículo 126 Fracción I de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, tramitó por conducto del "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo y obtuvo de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado Dictamen favorable acerca de la Congruencia del Anteproyecto del Fraccionamiento motivo del presente Convenio y lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano y en la citada Ley, mismo que aparece en el Oficio No. SDUE-0220-05 de fecha 15 de Junio del 2005 y que también se anexa a este Convenio, bajo el No. 14.

III.4.- Continúa declarando "LA FRACCIONADORA" que en acatamiento a lo establecido por el Artículo 126 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, solicitó ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, la aprobación del Anteproyecto de Lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el Oficio No. DUYOP/JQA/3250/2005, que con fecha 15 de Junio del 2005 y modificado mediante Oficio No. DUYOP/JQA/3935/2005 de fecha 15 de Julio del 2005, que expidió la propia Dirección y de los cuales se anexan copias, bajo el No. 11.

fracción segunda, con superficie de 10-00-00.65 Hectáreas se encuentran libre de todo gravamen según se acredita con Certificados de Libertades de Gravamen, expedidos por la Autoridad Registral competente.

Las Escrituras Publicas mencionadas, los Certificados de Libertad de Gravamen y los Avaluos Comerciales, se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo como anexos No. 5, 6 y 7 respectivamente.

II.7.- Continúan declarando "LA FRACCIONADORA", que la fracción de terreno identificada como fracción primera, a que se refiere la Declaración II.6, anterior y que se ubica en la Ciudad de Hermosillo Sonora, cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En línea quebrada de 316.53, 117.448, 580.278, 72.995 y 162.57 metros con propiedad particular.

AL SUR: En 1,088.64 metros con fracción segunda propiedad de los C. C. ENRIQUE Y GERARDO DE APELLIDO FRANCO TELLECHEA.

AL ESTE: En 276.65 metros con fracción tercera propiedad de los C. C. ENRIQUE Y GERARDO DE APELLIDO FRANCO TELLECHEA.

AL OESTE: En línea quebrada de 236.27y 138.144 metros con propiedad particular.

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie real de 32-42-48.85 Has. según se describe gráficamente en el plano No. 18 que se anexa al presente Convenio para que surta los efectos legales correspondientes.

II.8.- Declaran los C. C. ENRIQUE Y GERARDO DE APELLIDO FRANCO TELLECHEA, ENRIQUE FRANCO ESPINOZA, GENEVEVA TELLECHEA RASCON, FRANCISCA MENDIVIL CECENA y SOCORRO HERNANDEZ DELGADO, que llevarán a cabo ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Publicas, la subdivisión del predio identificado como fracción tercera, con superficie de 10-00-00.65 Hectáreas, descrito en la Declaración II.6, misma que fue otorgada mediante oficio No. DUYOP/JQA/4407/2005, de fecha 10 de Agosto del 2005, resultando tres fracciones, Polígono 1 con superficie de 88,056.718 M2, Polígono 2 con superficie de 9,850.521 M2, el cual se destinara para área comercial del fraccionamiento "LA CHOLLA" motivo del presente convenio y el Polígono 3 con superficie de 2,092.761 M2, el cual servirá de acceso al fraccionamiento "LA CHOLLA" motivo del presente convenio, se anexa copia bajo el No. 8.

II.9.- Continúa declarando los C. C. ENRIQUE Y GERARDO DE APELLIDO FRANCO TELLECHEA, ENRIQUE FRANCO ESPINOZA, GENEVEVA TELLECHEA RASCON, FRANCISCA MENDIVIL CECENA y SOCORRO HERNANDEZ DELGADO, que las fracciones de terreno identificadas como Polígonos 2 y 3, a que se refiere la Declaración II.8, anterior y que se ubican en la Ciudad de Hermosillo Sonora, cuentan con las siguientes medidas y colindancias:

POLIGONO 2
Area Comercial.

AL NORTE: En 204.021 metros con Polígono 1 de su propiedad.

AL SUR: En 190.00 metros con fracción segunda propiedad de los C. C. ENRIQUE Y GERARDO DE APELLIDO FRANCO TELLECHEA.

AL ESTE: En 50.00 metros con Polígonos 1 y 3 de su propiedad.

AL OESTE: En 51.929 metros con Fracción Primera propiedad de "LA FRACCIONADORA".

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie real de 00-98-50.521 Has. según se describe gráficamente en el plano No. 18 que se anexa al presente Convenio para que surta los efectos legales correspondientes.

DECIMA TERCERA.- Ambas partes convienen que cuando "LA FRACCIONADORA" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en la Cláusula Anterior de este instrumento, el "H. AYUNTAMIENTO" expedirá por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, la correspondiente "ACTA DE RECEPCION" de las Obras de Urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

Para este efecto, la Dirección antes mencionada, deberá efectuar una inspección técnica exhaustiva de las obras a las que deberá citar previamente a "LA FRACCIONADORA" a fin de que ésta pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

DECIMA CUARTA.- "LA FRACCIONADORA" se compromete de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 143 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y los acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto autorizado mediante el presente Convenio. Para este efecto "LA FRACCIONADORA" atento a lo dispuesto por el Artículo 106 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano 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, contado a partir de la fecha de terminación de las Obras y por un importe igual al 5% (Cinco por Ciento) 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 RECEPCION" correspondiente de parte de la Comisión Federal de Electricidad.

DECIMA QUINTA.- Con fundamento en lo preceptuado por el Artículo 146 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de la misma, a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las Dependencias o Entidades Oficiales que intervienen en la supervisión de las Obras Públicas, que se presenten a hacer visitas de Inspección y Supervisión.

DECIMA SEXTA.- Con fundamento en lo preceptuado por los Artículos 102 y 106 fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA", dona al Municipio de Hermosillo y este acepta y recibe el Lote 2 de la Manzana II, con superficie de 4,290.67 m2 para Equipamiento Urbano, que representa el 9.56 % de la superficie total vendible del presente convenio.

Así mismo "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo y este acepta y recibe el Lote 1 de la Manzana II con una superficie de 1,608.79 m2, para Área Verde, que representa el 3.58 % de la superficie total vendible del presente convenio.

De la misma manera, "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo, las áreas que ocupen las calles, avenidas y pasos considerados dentro del fraccionamiento que se autoriza, con superficie de 25,977.843 m2, de acuerdo al plano de Lotificación y Uso de Suelo, anexo bajo el No. 16 así como el mobiliario y equipo con que se hayan dotado.

Dichas áreas de donación, para todos los efectos legales entrarán de pleno derecho al dominio público del "H. AYUNTAMIENTO" y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

DECIMA OCTAVA.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Hacienda Municipal, la Ley de Ingresos del Municipio de Hermosillo y al Decreto No. 393 publicado en el Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Sonora, en el cual se autoriza una reducción del 50 % en el costo del Convenio Autorización, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la Tesorería Municipal previo al inicio de las Obras de Urbanización la cantidad de \$ 21,016.80 (SON: VEINTIUN MIL DIEZ Y SEIS PESOS 80/100 M.N.) por

concepto de Revisión de Documentación, Autorización de Fraccionamiento y Supervisión de dichas Obras del Fraccionamiento que se autoriza, conforme a la siguiente:

LIQUIDACION:

ARTICULO	CONCEPTO	CANTIDAD	PRESUPUESTO TOTAL	IMPORTE
71 de la Ley de Ingresos	I) Por Revisión de Documentación	0.00025	\$ 8'006,401.22	\$2,001.60
	II) Por Elaboración y Autorización de Convenio	0.00025	\$ 8'006,401.22	\$2,001.60
	III) Por Supervisión de Obras de Urbanización	0.00125	\$ 8'006,401.22	\$10,008.00
			SUBTOTAL	\$14,011.20
41 de la Ley de Ingresos	20% Para Asistencia Social			\$2,802.24
	20% Para Forpento Deportivo			\$2,802.24
	10% Para Mejoramiento de los Servicios Públicos			\$1,401.12
			SUBTOTAL	\$ 7,005.60
			TOTAL	\$21,016.80

(SON: VEINTIUN MIL DIEZ Y SEIS PESOS 80/100 M.N.)

“EL H. AYUNTAMIENTO” no podrá otorgar a “LA FRACCIONADORA” autorización de venta de lotes, si esta no le acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo anterior, así como dado cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Novena del presente Convenio.

DECIMA NOVENA.- Ambas partes convienen en que “EL H. AYUNTAMIENTO” podrá en todo tiempo, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, vigilar mediante inspección y supervisión, el cumplimiento del presente Convenio en lo que se refiere a la ejecución de las Obras de Urbanización, pudiendo hacerle a “LA FRACCIONADORA” las observaciones que juzgue pertinentes e incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

VIGESIMA.- “LA FRACCIONADORA” se obliga a dar aviso por escrito tanto al “H. AYUNTAMIENTO” de Hermosillo como a Agua de Hermosillo cuando vayan a iniciarse las Obras en el Fraccionamiento.

VIGESIMA PRIMERA.- “LA FRACCIONADORA” se obliga a pagar a Agua de Hermosillo los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el Fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de Urbanización y Construcción de viviendas en su caso.

VIGESIMA SEGUNDA.- “LA FRACCIONADORA” acepta que de no efectuar el pago señalado en el párrafo anterior, “EL H. AYUNTAMIENTO”, suspenderá las Obras y solo se reanudarán cuando se haya cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito Agua de Hermosillo.

VIGESIMA TERCERA.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, “LA FRACCIONADORA” se obliga a ordenar

que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna según lo especifica con la copia de la Escritura Pública No. 8,997, Vol. 170, descrita en la Declaración anterior.

II.3.- Declaran los C. C. GINO CAMPA LOPEZ y JOSE CARLOS ESQUER AGUIRRE, que su representada “SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT”, quedó legalmente constituida en los términos que señala el Instrumento No. 23,395 expedida en la Ciudad de México D. F., el 12 de Enero del 2001, ante la Fe de la C. Lic. Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario Público No. 195 en ejercicio en esa Residencia e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ese Distrito Judicial, bajo el No. 198,867 folio Mercantil. Se acompaña copia como anexo No.2

II.4.- Declara el C. GINO CAMPA LOPEZ, que su representada “SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT”, 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 especifica con la copia del Instrumento No. 22,790 de fecha 18 de Septiembre del 2000, se acompaña copia como anexo No. 3.

II.5.- Declara el C. JOSE CARLOS ESQUER AGUIRRE, que su representada “SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT”, 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 especifica con la copia del Instrumento No. 29,512 de fecha 26 de Agosto del 2004, se acompaña copia como anexo No. 4

II.6.- Declaran los C. C. ENRIQUE Y GERARDO DE APELLIDO FRANCO TELLECHEA, ENRIQUE FRANCO ESPINOZA, GENOVEVA TELLECHEA RASCON, FRANCISCA MENDIVIL CECEÑA y SOCORRO HERNANDEZ DELGADO, que eran propietarios de cuatro predios con las siguientes medidas: 264,813.60 m², 264,817.675 m², 300,001.564 m² y 300,000.001 m², los cuales lo acreditan mediante Convenio de Regularización ante este “H. AYUNTAMIENTO” el día cinco de diciembre de mil novecientos noventa y seis, e inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el No. 222,105 Vol. 1,273, Libro Uno de la Sección Registro Inmobiliario del día 19 de Mayo de 1997. Posteriormente y mediante Escritura Pública No. 5,958 Vol. 220, de fecha 03 de Diciembre del 2004, pasada ante la fe del C. Lic. Miguel Angel Maguregui Ramos, Notario Público No. 63, llevaron a cabo la fusión de los predios con superficies de 264,813.260 m², 264,817.675 m² y de 300,001.564 m², para quedar en uno solo con superficie de 829,576.10 m², para después realizar la Subdivisión de dicho predio en cinco porciones con las siguientes superficies: 16-28-42.19 Hectáreas, 14-30-28.10 Hectáreas, 8-97-19.14 Hectáreas, 35-99-48.76 Hectáreas (Porción vendida en este mismo acto) y el último con superficie de 7-40-37.91 Hectáreas. Así mismo se tomaron tres de los predios anteriores con superficies de 16-28-42.19 Hectáreas, 14-30-28.10 hectáreas, 8-97-19.14 Hectáreas y se fusionaron al predio con superficie de 30-00-00.01 Hectáreas, anteriormente descrito, para quedar en un solo predio con superficie de 69-56-46.08 Hectáreas; y la posterior Subdivisión en tres predios la primera con superficies de 32-42-48.85 Hectáreas, en el cual se llevará a cabo el fraccionamiento motivo del presente Convenio, la segunda con superficie de 27-13-96.75 Hectáreas y la tercera con superficie de 10-00-00.65 Hectáreas, lo cual quedo asentado en la Escritura Pública No. 11,767 Vol. 255, de fecha 30 de Marzo del 2005, pasada ante la fe del C. Lic. Iván Flores Salazar, Notario Público No. 53, con residencia en este distrito judicial de Hermosillo, Sonora, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el No. 319,631 Vol. 11,690, Libro Uno de la Sección Registro Inmobiliario del día 02 de Agosto del 2005. Que posteriormente llevaron a cabo un Fideicomiso Revocable TraslATIVO de Dominio y de Administración, en el predio con superficie 32-42-48.85 Hectáreas, identificado como fracción Primera, con “SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT”, como Fiduciario, como una segunda parte como Fideicomitente y Fideicomisarios “VIVECONSA, SA de CV.”, y como una tercera parte, como Fideicomitente B y Fideicomisario en Segundo Lugar, según se acredita con Escritura Pública No. 11,768 Vol. 255, de fecha 30 de Marzo del 2005, pasada ante la fe del C. Lic. Iván Flores Salazar, Notario Público No. 53, con residencia en este distrito judicial de Hermosillo, Sonora, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el No. 319,697 Vol. 11,698, Libro Uno de la Sección Registro Inmobiliario del día 04 de Agosto del 2005. Que el terreno identificado como fracción primera con superficie de 32-42-48.85 Hectáreas y el predio identificado como

CONVENIO AUTORIZACIÓN No. 10-594-2005 PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "LA CHOLLA" 1, 2, 3, 4 y 5 ETAPA DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ, CON LA INTERVENCIÓN DE LA C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO LIC. MARIA G. ALCARAZ ORTEGA, DEL C. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO" Y POR OTRA PARTE LOS C.C. ING. JESUS FRANCISCO ANTONIO YANES FLORES Y ALMA JULIETA ENRIQUEZ CORRALES EN REPRESENTACION DE "VIVECONSA, SA DE CV."; LOS C. C. ENRIQUE Y GERARDO DE APELLIDO FRANCO TELLECHEA, ENRIQUE FRANCO ESPINOZA, GENOVEVA TELLECHEA RASCON, FRANCISCA MENDIVIL CECENA Y SOCORRO HERNANDEZ DELGADO; Y LOS C. C. GINO CAMPA LOPEZ Y JOSE CARLOS ESQUER AGUIRRE EN REPRESENTACION DE "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT" A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA EL AYUNTAMIENTO

I.1.- Que es un cuerpo colegiado que gobierna y administra el Municipio de Hermosillo, que fue instalado legalmente el día 16 de Septiembre del año 2003, según consta en acta de sesión solemne, de la que se advierte que fue declarada la instalación y se tomo protesta a los integrantes del mismo, presidiendo dicho cuerpo colegiado la C. LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ; con fecha 27 de Septiembre del 2004 se nombró como Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo a la C. LIC. MARIA G. ALCARAZ ORTEGA, lo que consta en acta número 34 relativa a sesión extraordinaria, con fecha 17 de Septiembre del 2003 se nombró como Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas al C. ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA, lo que consta en acta número 2 relativa a sesión extraordinaria del Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo.

I.2.- Que por disposición legal contenida en el artículo 133 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, corresponde suscribir el Convenio-Autorización al Presidente Municipal, al Secretario del Ayuntamiento, al encargado de Desarrollo Urbano o su equivalente por una parte y por la otra al Fraccionador.

I.3.- Que el Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo en el artículo 33 fracciones IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal facultó a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a autorizar fraccionamientos; así como todas aquellas acciones relativas a la autorización.

I.4.- Que se han realizado los tramites ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y se ha cumplido con los requisitos legales para autorizar y se autoriza el fraccionamiento "LA CHOLLA" 1, 2, 3, 4 y 5 ETAPA.

II.- DECLARA LA FRACCIONADORA

II.1.- Declaran los C.C. ING. JESUS FRANCISCO ANTONIO YANES FLORES y ALMA JULIETA ENRIQUEZ CORRALES, que su representada "VIVECONSA, SA de CV.", quedó legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 8,997 Vol. 170, expedida en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, el 10 de Julio del 2004, ante la Fe del C. Lic. Rafael Gastelum Salazar, Notario Público No. 97, en ejercicio en esta Residencia e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, en el Sistema de Gestión Registral (SIGER), de la Sección Comercio bajo el Numero de Folio 33527-7 con fecha de registro 19 de Julio del 2004. Se acompaña copia como anexo No. 1.

II.2.- Declaran los C.C. ING. JESUS FRANCISCO ANTONIO YANES FLORES y ALMA JULIETA ENRIQUEZ CORRALES que su representada "VIVECONSA, SA de CV.", les otorgó poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio, con facultades para la celebración del presente Convenio y

por su propia cuenta la Publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y a Inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial correspondiente, a fin de que surtan plenamente sus efectos la Traslación de Dominio de las superficies mencionadas en la Cláusula Décima Sexta contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha de firma del presente Convenio, para tal acción.

VIGESIMA CUARTA.- "LA FRACCIONADORA" se compromete a que la Lotificación autorizada mediante este Convenio no será sujeta a subdivisión, así como también 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 el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y utilizarlo para las actividades que se mencionan en la Cláusula Segunda de este Convenio, misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula como si se hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

VIGESIMA QUINTA.- Así mismo "LA FRACCIONADORA" se compromete 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 el adquirente queda obligado a obtener por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal el permiso correspondiente previo a llevar a cabo cualquier Obra de Construcción, Modificación, Ampliación, Reconstrucción ó Demolición en su caso, sobre el lote de su propiedad, así como respetar las restricciones de construcción que para tal efecto establecen las Leyes, Programas y Reglamentos que rigen la materia.

VIGESIMA SEXTA.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Convenio o derivadas de la Ley "EL H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo podrá declarar la rescisión del presente instrumento en forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las Leyes en vigor sobre la materia, hacer efectiva las garantías, así como las exigencias legales.

VIGESIMA SEPTIMA.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la Cláusula inmediata anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, quien en plenitud de Jurisdicción podrá resolver la controversia aplicando en lo conducente las disposiciones del Capítulo III del Título VI de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Leído que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en siete ejemplares en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, a los 25 días del mes de Noviembre del 2005.

LA C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE HERMOSILLO, SONORA.

LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ. PRESIDENCIA

LA C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO

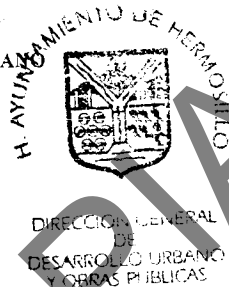
LIC. MARIA G. ALCARAZ ORTEGA.

EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.

C. ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA.

"POR LA FRACCIONADORA" "DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL, S.A. DE C. V."

C. ING. MARIA AURORA GARCIA DE LEON PENUNURI APODERADO LEGAL



AYUNTAMIENTO" podrá solicitar la rescisión del mismo, conforme a lo dispuesto por las Leyes del Estado de Sonora en vigor sobre la materia.

DÉCIMA SEXTA: Jurisdicción. En caso de inconformidad de "LA FRACCIONADORA" 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, quien en plenitud de jurisdicción, podrá resolver la controversia, aplicando en lo conducente las disposiciones del Artículo 202 de la Ley 101 de Desarrollo del Estado de Sonora.

Leído que fue el presente contrato y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en siete ejemplares en la ciudad de Nogales, Sonora a los 08 días del mes de Noviembre del año dos mil cinco.

POR EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES

C. LORENZO ANTONIO DE LA FUENTE MANRIQUEZ PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. LUIS ALBERTO CORONADO ARRIOLA SINDICO MUNICIPAL

DR. DEMETRIO FANTOPULOS AGUILAR SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO ARQ. JUAN ROBERTO NAVARRO VELARDE DIRECTOR DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

POR LA FRACCIONADORA

LIC. FRANCISCO JAVIER BRITO HERRERA ADMINISTRADOR UNICO GRUPO VAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V. DIRECCION DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO



a.- Presentar ante "EL 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.- Demostrar haber cumplido satisfactoriamente con las obras de urbanización conforme a las especificaciones que obran en los archivos municipales; si no las ha cumplido, deberá exhibir fianza a favor de la Tesorería Municipal 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.- Incluir en la publicidad de la venta el número de autorización de "EL AYUNTAMIENTO", en el entendido de que este negará autorizaciones para construcciones dentro del fraccionamiento, si no se destinan única y exclusivamente a los usos de suelo establecidos en este instrumento.

DÉCIMA SEGUNDA: Conservación de las obras. "LA FRACCIONADORA" se obliga a ejecutar por su cuenta los gastos de conservación de la obra de urbanización relativa al convenio, dar el servicio de recolección de basura y el pago del alumbrado público que el propio fraccionamiento que se autoriza demande, en tanto no se levante el "ACTA DE RECEPCION" a que se refiere la Cláusula Cuarta del presente Convenio.

DÉCIMA TERCERA: Entrega-recepción. Para llevar a cabo la entrega-recepción de obras de urbanización, "LA FRACCIONADORA" se obliga a llevar a cabo el procedimiento establecido en los artículos 149, 150 y 151 de la Ley 101. Las instalaciones de los servicios de agua potable, alcantarillado y electrificación serán entregadas para su operación y mantenimiento a los organismos operadores correspondientes, así como las áreas donde se alojan los transformadores eléctricos y los derechos de paso. Adicionalmente, LA FRACCIONADORA se obliga a otorgar una fianza o garantía real que garantice la buena calidad de las obras por el término de un año, contado a partir de la fecha de recepción de las obras, por un importe igual al 5% de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, según lo establece el Artículo 106, Fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Ambas partes convienen que cuando "La Fraccionadora" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en el párrafo anterior el "Ayuntamiento" expedirá por conducto de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano la correspondiente "ACTA DE RECEPCION" de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente convenio.

DÉCIMA CUARTA: Publicación. En cumplimiento de las prevenciones contenidas en el Capítulo III Sección V, Artículos 137, 138 y 139 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar por su cuenta la publicación del presente convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, a fin de que surta efecto de traslación de dominio la donación mencionada en la CLÁUSULA SEGUNDA, de conformidad con lo establecido en el artículo 106 Fracción IV de la citada Ley.

DÉCIMA QUINTA: Incumplimiento. En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente contrato, "EL

CONVENIO DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO "PALERMO RESIDENCIAL" QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA, POR CONDUCTO DE SU PRESIDENTE MUNICIPAL C. LORENZO ANTONIO DE LA FUENTE MANRÍQUEZ; EL SÍNDICO MUNICIPAL LIC. LUIS ALBERTO CORONADO ARRIOLA, EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DR. DEMETRIO IFANTÓPULOS AGUILAR Y EL DIRECTOR DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, ARQ. JUAN ROBERTO NAVARRO VELARDE, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL AYUNTAMIENTO", Y POR OTRA PARTE GRUPO VAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. LIC. FRANCISCO JAVIER BRITO HERRERA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA FRACCIONADORA". AMBAS PARTES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

- I Ambas partes declaran que el presente convenio es en los términos que marcan los artículos 99,102 y 106 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.
- II "LA FRACCIONADORA" es una compañía con personalidad jurídica constituida el día 11 de Marzo de 2004 en la ciudad de Nogales, Sonora, según escritura número 10541, volumen número 156, registrada bajo el número 3554 Libro I, Vol. 154 de la sección comercio del Registro Público de la Propiedad de Nogales, Sonora con fecha 2 de Junio de 2004, la cual sufrió una primera modificación el día 29 de Septiembre de 2004 en la ciudad de Nogales, Sonora, según escritura número 6111, volumen número 120, registrada bajo el número 3745 Libro I, Vol. 164 de la sección comercio del Registro Público de la Propiedad de Nogales, Sonora con fecha 12 de Enero de 2005. y una segunda modificación el día 3 de Octubre del 2005 en la ciudad de Nogales, Sonora, según escritura número 6741, volumen número 127, registrada bajo el folio electrónico número 3247*12 del Registro Público de la Propiedad de Nogales, Sonora con fecha 5 de Octubre del 2005.
- III Declara el C. Lic. Francisco Javier Brito Herrera, que en su carácter de Administrador Único de "LA FRACCIONADORA", según se establece en la escritura pública número 6111, volumen número 120 de fecha 29 de septiembre del año 2004, registrada bajo el número 3745, Libro Uno, Vol. 164 de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad de Nogales, Sonora con fecha 12 de enero de 2005, declara así mismo bajo protesta de decir verdad que a la fecha dicho puesto no le ha sido revocado ni limitado.
- IV Declara "LA FRACCIONADORA", ser propietarios de un predio con una superficie de 91,465.7715 m², ubicado en la ciudad de Nogales, Sonora y amparado bajo escritura número 6489 volumen 125 de fecha 19 de Mayo del 2005, registrada bajo el numero 49611 libro I, Vol. 2075 de la Sección Comercio del Registro Publico de la Propiedad de Nogales, Sonora de fecha 24 de mayo del 2005.
- V Declara "LA FRACCIONADORA" que el terreno que se pretende fraccionar se encuentra libre de gravamen como se hace constar en el Certificado N° ICR-199675 de fecha 17 del mes de Octubre del 2005.
- VI Declara "LA FRACCIONADORA" que solicito ante "EL AYUNTAMIENTO" la fusión de la fracción de terreno objeto de este convenio, misma que fue contestada en forma favorable bajo oficio N° 0017/0505, mismo que se anexa al presente convenio para que forme parte de el.
- VII Sigue declarando "LA FRACCIONADORA", que solicito ante "EL AYUNTAMIENTO" la Licencia de Uso de Suelo para un fraccionamiento tipo Habitacional, para la fracción de terreno mencionada en la declaración inmediata anterior, la cual fue autorizada bajo Oficio N° 0066/0505, mismo que se anexa al presente para que surta todos los fines legales a que haya lugar.

VIII Así mismo declara "LA FRACCIONADORA" que se dirigió ante los organismos operadores de servicios para solicitar la autorización de los Proyectos de Redes de Agua Potable y Alcantarillado ante COAPAES unidad Nogales, y los Proyectos de Red de Electrificación y Alumbrado Público ante Comisión Federal de Electricidad zona Nogales, obteniendo las autorizaciones y factibilidades correspondientes, mismas que anexan y forman parte del presente documento.

IX Declara "LA FRACCIONADORA" que en el cumplimiento de las disposiciones legales en vigor, con fecha 3 de Octubre del 2005 se presentó ante el H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, la solicitud de aprobación del proyecto de Fraccionamiento, adjuntando todos y cada uno de los documentos exigidos por las normas jurídicas aplicables en el Estado de Sonora.

X Declara el "Ayuntamiento" que se solicitó ante la Secretaría de Infraestructura Urbana Y Ecología, del Gobierno del Estado, la congruencia del anteproyecto la cual fue autorizada bajo oficio No. SDUE-0397-05, mismo que se anexa al presente para que surta todos los fines legales a que haya lugar

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

CLÁUSULAS

PRIMERA: Lotificación. Por medio del presente instrumento, "EL AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA" para que se lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración CUARTA.

Se anexan los cuadros que integran los lotes con dimensiones y superficies que constituyen las Manzanas del Fraccionamiento "PALERMO RESIDENCIAL", para quedar como sigue:

MANZANA 1				
Lote No.	Dimensión (m)	Uso del suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1	irregular	Área verde	80.32	1
2	9.00x20.00	Habitacional	180.00	1
3	irregular	Habitacional	176.89	1
4	irregular	Habitacional	158.50	1
TOTAL MANZANA			595.71	4

MANZANA 2				
Lote No.	Dimensión (m)	Uso del suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1	irregular	Área verde	193.90	1
2-4	9.99x20.00	Habitacional	540.00	3
5	irregular	Habitacional	185.32	1
6	irregular	Área verde	246.16	1
7-8	9.99x20.00	Habitacional	360.00	2
9	irregular	Habitacional	176.88	1
10	irregular	Habitacional	167.12	1
TOTAL MANZANA			1,869.38	10

MANZANA 3				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1	irregular	A. Verde	196.66	1
2-9	9.00x20.00	Habitacional	1440.00	8
10	irregular	Habitacional	205.94	1
11	irregular	A. Verde	141.80	1
12-21	9.00x20.00	Habitacional	1800.00	10
22	irregular	Habitacional	180.43	1
TOTAL MANZANA =			3964.83	22

MANZANA 4				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1	irregular	A. Verde	75.55	1
2-11	9.00x20.00	Habitacional	1800.00	10
12	irregular	Habitacional	168.03	1
13	irregular	Habitacional	153.43	1
14	irregular	A. Verde	128.89	1
15-25	9.00x20.00	Habitacional	1980.00	11
26	irregular	Habitacional	213.48	1
27	irregular	Habitacional	233.59	1
TOTAL MANZANA =			4752.97	27

proyecto gráfico presentado.

Por otra parte, la "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.

NOVENA: Inicio y plazo de ejecución. Conforme a lo establecido por el artículo 141 de la Ley 101, "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso a "EL AYUNTAMIENTO" del inicio de las obras en un plazo no mayor a 5 días hábiles después de haber iniciado los trabajos.

"LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las obras de urbanización del presente fraccionamiento, en un plazo no mayor de 36 meses contados a partir de la firma del presente instrumento; así mismo, ambas partes convienen que la entrega de las obras de urbanización, a los organismos correspondientes, será por etapas, para su operación y mantenimiento. La terminación y entrega se realizará en seis etapas de seis meses cada una, como se muestra a continuación:

ETAPA	MZ	LOTES
I		
	I	1-4
	II	1-5
	XIV	1-16
	XV	1-15
II		
	II	6-10
	III	1-10
	XIII	1-16
	XIV	17-33
III		
	III	11-22
	IV	1-13
	XII	1-16
	XIII	17-30

ETAPA	MZ	LOTES
IV		
	IV	14-27
	V	1-18
	XI	1-9
	XII	17-40
V		
	V	19-29
	VI	1-24
	VII	1-10
	X	1-11
VI		
	VII	11-20
	VIII	1-7
	IX	1-14
	X	12-22
NO. LOTE		287

Nota: la recepción del Blvd. Palermo se llevara a cavo cuando sea entregada la etapa VI de acuerdo a las tablas antes mencionadas.

DÉCIMA: Prórroga. Si por causa 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 quedara otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

DÉCIMA PRIMERA: Ventas. De conformidad con los Artículos 140 y 155 fracciones I y II y demás relativos de la Ley 101 de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, para que la "LA FRACCIONADORA" sea autorizada para proceder con la venta de los lotes, deberán cumplir con lo siguiente:

Uso de Suelo	Superficie (m ²)	Porcentaje/ Área Total	Porcentaje/ Área Vendible
AREA TOTAL	91.465,77	100,00%	
HABITACIONAL	53.235,02	58,20%	100,00%
COMERCIAL	-	0,00%	
DONACIÓN	6.086,26	6,65%	11,43%
Equipamiento	3.772,32		
Área verde	2.313,94		
TALUDES Y LAVADEROS	1.396,86	1,53%	2,62%
VÍA PÚBLICA	30.747,63	33,62%	57,76%
AREA VENDIBLE TOTAL	53.235,02	58,20%	
ÁREA NO VENDIBLE *	38.230,75	41,80%	
AREA TOTAL DESARROLLO FUTURO		0,00%	
TOTAL=	91.465,77 m²		

"LA FRACCIONADORA" se obliga a respetar los datos consignados en esta cláusula, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "EL AYUNTAMIENTO", otorgada de acuerdo a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

Así mismo declara la "FRACCIONADORA" que el 2.57% que falta para llegar al 14% del área de donación para a que esta obligado por los artículos 99, 101 y 106 fracción IV de la ley 101, fueron otorgados al H. Ayuntamiento con anterioridad, mediante acuerdo de fecha 10 de Octubre de 1994 y autorizado en acuerdo de cabildo no. 6, el día 7 de Septiembre de 1994.

QUINTA: Áreas de Desarrollo Futuro. Ambas partes convienen que en el caso de las fracciones de terreno marcadas como DESARROLLO FUTURO HABITACIONAL, "LA FRACCIONADORA" se reserva el derecho para poder subdividir, fusionar, vender ceder o donar según se requiera en su momento, previa autorización de "EL AYUNTAMIENTO", estableciéndose que las fracciones que no cumplan con la superficie mínima que establece la Ley 101 del Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora en su artículo 102 numeral II, en su momento se fusionarán a alguno de los lotes adyacentes a ellas, o bien se destinarán como áreas verdes.

SEXTA: "LA FRACCIONADORA" se compromete a que la Lotificación autorizada mediante este convenio no será sujeta a subdivisión, así como también 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 el adquiriente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y utilizarlo para la actividades que se mencionan en la Cláusula Primera de este Convenio.

SEPTIMA: Obras de urbanización. En cumplimiento con lo ordenado por los artículos 102, 106 Fracción I y 141 Fracción II de la ley 101 del Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones y datos a los que se refieren las CLÁUSULAS PRIMERA y TERCERA de este instrumento, las obras de cabeza, de trazo, terracerías, apertura de calles, introducción de agua potable, tomas domiciliarias, red de atarjeas y descargas, electrificación, alumbrado público, guarniciones, banquetas, pavimentación, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito.

OCTAVA: Equipamiento de áreas verdes. Adicionalmente a 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, señalándose para este efecto los lotes considerados en la cláusula segunda de este instrumento, conforme al

MANZANA 5				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1	irregular	A. Verde	326.65	1
2-8	9.00x19.00	Habitacional	1197.00	7
9	irregular	Habitacional	330.00	1
10	irregular	Habitacional	318.88	1
11	irregular	Habitacional	306.80	1
12	irregular	Habitacional	294.71	1
13	irregular	Habitacional	282.63	1
14	irregular	Habitacional	270.54	1
15	irregular	Habitacional	258.46	1
16	irregular	Habitacional	238.25	1
17	irregular	Habitacional	176.92	1
18	irregular	Habitacional	188.42	1
19	irregular	A. Verde	148.88	1
20-28	9.00x19.00	Habitacional	1539.00	9
29	irregular	Habitacional	217.17	1
TOTAL MANZANA =			6094.31	29

MANZANA 7				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1-8	9.00x17.00	Habitacional	1224.00	8
9	irregular	Habitacional	162.26	1
10	irregular	Habitacional	199.46	1
11-17	9.00x17.00	Habitacional	1071.00	7
18	irregular	Habitacional	152.81	1
19	irregular	Habitacional	184.11	1
20	irregular	Habitacional	208.85	1
TOTAL MANZANA =			3202.49	20

MANZANA 9				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1	irregular	Habitacional	178.91	1
2	irregular	Habitacional	181.47	1
3	irregular	Habitacional	184.00	1
4	irregular	Habitacional	186.48	1
5	irregular	Habitacional	188.97	1
6	irregular	Habitacional	191.46	1
7	irregular	Habitacional	193.94	1
8	irregular	Habitacional	196.44	1
9	irregular	Habitacional	198.93	1
10	irregular	Habitacional	201.42	1
11	irregular	Habitacional	203.91	1
12	irregular	Habitacional	206.40	1
13	irregular	Habitacional	304.91	1
14	irregular	Habitacional	386.52	1
TOTAL MANZANA =			3003.76	14

MANZANA 6				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1	irregular	A. Verde	51.65	1
2-10	9.00x17.50	Habitacional	1417.50	9
11	irregular	Habitacional	289.58	1
12	irregular	A. Verde	24.06	1
13-22	9.00x17.50	Habitacional	1575.00	10
23	irregular	Habitacional	169.94	1
24	irregular	Habitacional	229.62	1
TOTAL MANZANA =			3757.35	24

MANZANA 8				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1	irregular	Habitacional	153.41	1
2	irregular	Habitacional	154.04	1
3	irregular	Habitacional	154.03	1
4	irregular	Habitacional	166.33	1
5	irregular	Habitacional	165.76	1
6	irregular	Habitacional	174.83	1
7	irregular	A. Verde	29.01	1
TOTAL MANZANA =			997.41	7

MANZANA 10				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1-9	9.00x20.00	Habitacional	1620.00	9
10	irregular	Habitacional	182.56	1
11	irregular	Habitacional	271.20	1
12-20	9.00x20.00	Habitacional	1620.00	9
21	irregular	Habitacional	170.30	1
22	irregular	Habitacional	181.67	1
TOTAL MANZANA =			4045.73	22
MANZANA 11				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m ²)	Cant. Lotes
1	irregular	Equipamiento	3169.98	1
2	irregular	Habitacional	185.93	1
3	9.00x20.00	Habitacional	180.00	1
4	irregular	Habitacional	186.13	1
5-8	9.00x20.00	Habitacional	720.00	4
9	irregular	Habitacional	222.63	1
TOTAL MANZANA =			4664.67	10

MANZANA 12				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m2)	Cant. Lotes
1	irregular	A. Verde	84.54	1
2	irregular	Habitacional	179.16	1
3-13	9.00x20.00	Habitacional	1980.00	11
14	irregular	Habitacional	186.92	1
15	irregular	Habitacional	204.87	1
16	irregular	Habitacional	279.69	1
17	irregular	A. Verde	189.85	1
18	irregular	Habitacional	167.53	1
19-28	9.00x20.00	Habitacional	1800.00	10
29	irregular	Habitacional	302.00	1
30	irregular	Habitacional	286.24	1
31	irregular	Habitacional	180.15	1
32	9.00x20.00	Habitacional	180.00	1
33	irregular	Habitacional	197.00	1
34-38	9.00x20.00	Habitacional	900.00	5
39	irregular	Habitacional	181.81	1
40	irregular	A. Verde	186.75	1
TOTAL MANZANA =			7486.51	40

MANZANA 15				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m2)	Cant. Lotes
1	irregular	A. verde	78.67	1
2-14	9.00x20.00	Habitacional	2340.00	13
15	irregular	Habitacional	224.88	1
TOTAL MANZANA =			2643.55	15

MANZANA 13				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m2)	Cant. Lotes
1	irregular	A. Verde	130.60	1
2	irregular	Habitacional	179.23	1
3-13	9.00x20.00	Habitacional	1980.00	11
14	irregular	Habitacional	179.79	1
15	irregular	Habitacional	249.37	1
16	irregular	Habitacional	273.66	1
17	irregular	Habitacional	216.27	1
18-29	9.00x20.00	Habitacional	2160.00	12
30	irregular	Habitacional	231.96	1
TOTAL MANZANA =			5600.88	30

MANZANA 14				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m2)	Cant. Lotes
1	irregular	A. Verde	398.67	1
2-13	9.00x20.00	Habitacional	2160.00	12
14	irregular	Habitacional	266.33	1
15	irregular	Habitacional	333.43	1
16	irregular	Habitacional	384.30	1
17	irregular	A. Verde	203.67	1
18-31	9.00x20.00	Habitacional	2520.00	14
32	irregular	Habitacional	179.09	1
33	irregular	Habitacional	196.24	1
TOTAL MANZANA =			6641.73	33

En este acto, EL AYUNTAMIENTO aprueba las manzanas y lotes del Fraccionamiento Palermo Residencial, teniendo todos ellos acceso a la vía pública, tal y como se indican en el plano de lotificación que acompaña al presente instrumento y que se tiene por reproducido en esta cláusula para surtir todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA: Donación. Las áreas de donación del convenio de fraccionamiento citado en la cláusula IV del presente instrumento se indican en el siguiente cuadro:

Áreas de Donación					
No de Manzana	No de Lote	Dimensión (mts)	Uso del Suelo	Superficie en m2	Cantidad de Lotes
1	1	Irregular	Area Verde	80.32	1
2	1	Irregular	Area Verde	193.90	1
2	6	Irregular	Area Verde	246.16	1
3	1	Irregular	Area Verde	196.66	1
3	11	Irregular	Area Verde	141.80	1
4	1	Irregular	Area Verde	75.55	1
4	14	Irregular	Area Verde	128.89	1
5	1	Irregular	Area Verde	326.65	1
5	19	Irregular	Area Verde	148.88	1
6	1	Irregular	Area Verde	51.65	1
6	12	Irregular	Area Verde	24.06	1
8	7	Irregular	Area Verde	29.01	1
11	1	Irregular	Equipamiento	3.169.98	1

12	1	Irregular	Area Verde	84.54	1
12	17	Irregular	Area Verde	189.85	1
12	40	Irregular	Area Verde	186.75	1
13	1	Irregular	Area Verde	130.60	1
14	1	Irregular	Equipamiento	398.67	1
14	17	Irregular	Equipamiento	203.67	1
15	1	Irregular	Area Verde	78.67	1
Total				6.086,26	20

Además de las áreas de donación indicadas en el cuadro, se consideran como donación al Municipio de Nogales todas las áreas indicadas como *vía pública* y *derechos de paso* de los servicios públicos indicados en el cuadro de uso de suelo vigente que se muestra en la CLÁUSULA CUARTA del presente instrumento, así como el mobiliario y equipo del que se hayan dotado.

TERCERA: Documentos. El fraccionamiento que se autoriza en este convenio es de tipo Residencial y se denominará "**Fraccionamiento Palermo Residencial**".

"EL AYUNTAMIENTO" en este acto aprueba los planos y especificaciones presentados por "LA FRACCIONADORA" y que se relacionan a continuación:

1. Dictamen de impacto ambiental; oficio No. 10-0333-05, a cargo de la Secretaria de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado.
2. Licencia del uso del suelo del predio; oficio No. 0066/0505, expediente U/0010/ 05
3. Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, oficio CO-OP-FV16/05, a cargo de COAPAES unidad Nogales.
4. Factibilidad de suministro de energía de C.F.E.; oficio No.P0125/2005
5. Título de propiedad del terreno de LA FRACCIONADORA", mediante la escrituras pública mencionada en las declaraciones IV, de este convenio.
6. Acta constitutiva de Grupo Vaf Desarrollos, S.A. de C.V.
7. Planos:
 - 7.1. Localización
 - 7.2. Zona y servicios
 - 7.3. Polígono general
 - 7.4. Lotificación, con el trazo de manzanas y vialidades
 - 7.4.1. Polígono
 - 7.4.2. Topográfico
 - 7.4.3. Lotificación
 - 7.4.4. Sembrado
 - 7.4.5. Manzanero
 - 7.4.6. Uso de suelo
 - 7.4.7. Pavimentos y señalamiento vial
 - 7.4.8. Perfiles y rasantes
 - 7.4.9. Hidrológico
 - 7.4.10. Agua potable
 - 7.4.11. Alcantarillado
 - 7.4.12. Electrificación
 - 7.4.13. Alumbrado público

CUARTA: Uso de suelo. El uso de suelo del convenio, del presente instrumento es el siguiente: