



BOLETIN OFICIAL



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

**CONTENIDO
MUNICIPAL**
H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑASCO
Modificación al convenio autorización del desarrollo turístico
"Central Park"
H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
Convenios autorización de los fraccionamientos "Urbi Villa del Real
I Etapa", "El Paraíso" y "Villas del Palmar"

TOMO CLXXX
HERMOSILLO, SONORA.

NÚMERO 14 Secc. III
JUEVES 16 DE AGOSTO DEL AÑO 2007

13.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en el Artículo 102, de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar, por su cuenta, la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del distrito judicial de Ciudad Obregón, Sonora a fin de que surtan plenamente sus efectos en cuanto a la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula 3 del presente convenio. Así mismo se conviene que "LA FRACCIONADORA" deberá acudir a "LA SECRETARÍA" a entregar un ejemplar de dicho boletín una vez que hay sido registrado, así mismo deberá entregar un ejemplar a la Comisión De Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento territorial.

14.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla con una o más obligaciones establecidas a su cargo en el presente instrumento o derivadas de "LA LEY", "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá declarar la rescisión del presente instrumento de forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

15.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, quién con plenitud en jurisdicción podrá resolver las controversias aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo III de "LA LEY".

Leído que fue el presente Convenio, y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en Ciudad Obregón, Sonora a los 12 días del mes de Julio de 2007.

POR EL H. AYUNTAMIENTO:

C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA SALAZAR
PRESIDENTE MUNICIPAL



ING. JAIME MARTÍN IVICH CAMPOY
SINDICO MUNICIPAL

C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

ING. MARCELO AGUILAR GONZALEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,
OBRAS PÚBLICAS Y ECOLOGÍA

POR LA FRACCIONADORA:

ING. GUILLERMO PINEDA CRUZ
REPRESENTANTE LEGAL
EDIFICADORA PI-BO, S.A. DE C.V.

FRACCIONADORA PIBO, S.A. de C.V.
Carretera Industrial No. 2145 PICO
Tel. 411-06-03 (04) Fax: 411-05-45
Cp. Obregón, Sonora 85065 México
R.F.C. EPB-830418-RA3



Gobierno del Estado
Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología
Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Oficio Número 10-0078-07

Hermosillo, Sonora, a 21 de Febrero de 2007.

"2007: AÑO CONTRA LAS ADICCIONES EN SONORA".

Asunto: Se autoriza modificación al Cuadro de Uso de Suelo.

C. LIC. LUIS FERNANDO RADILLO GONZALEZ,

Representante Legal de Desarrollo Marina Vallarta, S. A. de C. V.

P r e s e n t e .

En atención a su escrito en el cual su representada solicita a esta Secretaría la modificación de las cláusula Primera, Segunda incisos "O" y "Q" así como la cláusula Tercera y modificación al oficio número 10-1454-05 de fecha 8 de Noviembre del año 2005, relativas a descripción del proyecto, modificación del plano de conjunto y al cuadro de uso de suelo, en lo referente a las áreas privativas y comunes del Convenio Autorización 10-TC-013-05 de fecha 11 de Agosto del año 2005, del desarrollo turístico bajo el régimen de condominio "Central Park", localizado en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, se le informa que:

Previo análisis efectuado a la documentación referida por personal adscrito a esta Secretaría, y con fundamento en lo establecido en el artículo quinto transitorio de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y en apego a lo establecido en los artículos 184, 188 y Séptimo Transitorio de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, así como en el antepenúltimo párrafo de la Cláusula Tercera del Convenio citado con anterioridad **se autoriza** la modificación de las cláusulas y oficio señalados en el párrafo primero quedando estas de la siguiente manera:

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, "LA SECREATRIA" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que este lleve a cabo un Desarrollo Turístico Bajo el

6.- En cumplimiento a lo establecido por la Ley de Ingresos para el Municipio de Cajeme en vigor, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la TESORERÍA MUNICIPAL DE CAJEME la cantidad de \$ 32,897.70 (Son: Treinta y dos mil ocho cientos noventa y siete pesos 70/100 M.N.), como consta en la forma de pago No. 121666, por concepto de revisión de documentos, subdivisión inicial del predio en lotes y autorización de fraccionamiento, de acuerdo al siguiente cuadro de liquidación:

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	TARIFA	IMPORTE
SUBDIV. EN LOTES Y MANZ.	346	LOTE	\$ 98.00	\$ 33,908.00
REV. DE DOCUMENTACION	\$ 9,955,604.10	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 4,977.80
AUTORIZACION DEL FRACC.	\$ 9,955,604.10	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 4,977.80
			SUBTOTAL	\$ 43,863.60
* MONTO A CUBRIR APLICANDO EL DESCUENTO				\$ 21,931.80
IMPUESTO ADICIONAL DEL 50%, DESGLOSADO EN LA FORMA DE PAGO				\$ 10,965.90
TOTAL DEL MONTO DE PAGO				\$ 32,897.70

NUM. DE INSCRIPCION AL INVES.- 18/061/01

(*) APLICANDO CONVENIO DE DESREGULACION DE GASTOS ENTRE EL GOBIERNO DEL ESTADO Y AYUNTAMIENTOS PARA LA PROMOCION DE LA VIVIENDA.

7.- "LA FRACCIONADORA", cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" las áreas que ocupan las calles y avenidas, junto con el mobiliario urbano con que vaya dotado. Las partes urbanizadas deberán conservarse de acuerdo al uso asignado en este convenio, y sólo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que lo justifiquen.

8.- "LA FRACCIONADORA", deberá dar aviso a "EL H. AYUNTAMIENTO" de cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto autorizado o cambio en el régimen de propiedad a fin de que se expida la autorización complementaria.

9.- Con fundamento en lo establecido en los Artículos 95, 102 y 103 de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" una área de donación con una superficie total de 14,177.046 m², que representa el 28.545% del área vendible, del cual el 3.499 % (1,737.737 m²) se han destinado para áreas verdes, el 0.136% (67.395 m²) para prados, el 7.066 % (3,509.350 m²) para equipamiento urbano y el 17.844% (8,862.564 m²) que será destinado como área de donación extra, a cuenta de las áreas de Equipamiento Urbano, correspondiente a el desarrollo de futuros fraccionamientos (Los Encinos II y La Calzada) propiedad de "LA FRACCIONADORA". Dichas áreas deberán contemplarse acorde al uso asignado en este convenio y, solo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

10.- Para que "LA FRACCIONADORA" pueda proceder a la traslación de Dominio de los lotes del fraccionamiento que nos ocupa deberá haber terminado la urbanización correspondiente a cada lote, incluyendo la liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondientes.

11.- "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 el adquirente se obliga a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y a utilizarlo conforme a los usos que se mencionan en la cláusula 3 del presente Convenio Autorización. La violación a lo dispuesto en la presente cláusula causara los efectos que dictan los Artículos 149 y 150 de "LA LEY".

12.- "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 indique los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas.

RELACION DE MANZANAS LOTES Y SUPERFICIES DE LAS AREAS COMUNES
(ESPACIOS VERDES EN "CENTRAL PARK")

MANZANA	NOMBRE	No. DE LOTE	SUPERFICIE (m2.)
N/A	PARK	ACV1	624.78
N/A	PARK	ACV2	491.19
N/A	PARK	ACV3	314.16
N/A	PARK	ACV4	5,063.63
N/A	PARK	ACV5	656.72
N/A	PARK	ACV6	9,006.79
N/A	PARK	ACV7	6,738.18
N/A	PARK	ACV8	2,491.64
N/A	PARK	ACV9	1,667.48
N/A	PARK	ACV10	365.29
TOTALES		10	27,419.86

CUADRO DE USO DE SUELO DE "CENTRAL PARK"

AREA VENDIBLE	167,706.11 m2.
Area vendible unifamiliar	87,165.54 m2.
Area vendible plurifamiliar (M7)	80,540.57 m2.
AREA COMUN	53,144.63 m2.
Recreativas	27,419.86 m2.
Vialidad y andadores	25,724.77 m2.
Polígono Central Park Remanente	368,477.64 m2.
Area de Reserva del Polígono II-B	1'295,485.28 m2.
Area de Reserva del PolígonoIIA-2	2'570,296.22 m2.
Superficie según Escrituras	4'455,109.88 m2.

	IRREGULAR	28	1	1	125.388	125.388						
	IRREGULAR	29	1	1	226.358	226.358						
	6.500x18.000	30 al 40	11	11	117.000	1.287.000						
	7.000x18.000	41 al 48	8	8	125.000	1.008.000						
	IRREGULAR	49	1	1	226.108	226.108						
	IRREGULAR	50	1	1	126.183	126.183						
	6.500x18.000	51 al 54	4	4	117.000	488.000						
	7.000x18.000	55 al 57	3	3	126.000	378.000						
	IRREGULAR	58	1	1	134.686	134.686						
	IRREGULAR	59	1	1	187.738	187.738						
	7.000x18.000	60 al 72	13	13	126.000	1.638.000						
	IRREGULAR	73	1	1	125.388	125.388						
	IRREGULAR	74	1	1	117.399	117.399						
	6.500x18.000	75 al 96	22	22	117.000	2.574.000						
	IRREGULAR	97	1	1	193.686	193.686						
3	IRREGULAR	1	1	1	123.682	123.682						
	7.000x17.645	2 al 10	9	9	123.515	1.111.635						
	IRREGULAR	11	1	1	161.750	161.750						
	IRREGULAR	12	1	1	133.020	133.020						
	7.000x17.645	13 al 21	9	9	123.515	1.111.635						
	IRREGULAR	22	1	1	122.918	122.918						2.764.640
4	IRREGULAR	1	1	1	123.706	123.706						
	7.000x17.648	2 al 7	6	6	123.538	741.228				878.414		
	IRREGULAR	8	1	1	878.414							
	7.000x17.643	9 al 14	6	6	123.504	741.024						
	IRREGULAR	15	1	1	122.907	122.907						2.607.279
5	IRREGULAR	1	1	1	859.323					859.323		
	6.500x18.000	2 al 9	8	8	117.000	936.000						
	IRREGULAR	10	1	1	120.783	120.783						
	IRREGULAR	11	1	1	119.988	119.988						
	6.500x18.000	12 al 19	8	8	117.000	936.000						2.972.094
6	IRREGULAR	1	1	1	157.644	157.644						
	6.500x18.000	2 al 11	10	10	117.000	1.170.000						
	IRREGULAR	12	1	1	158.403	158.403						
	IRREGULAR	13	1	1	157.608	157.608						
	6.500x18.000	14 al 23	10	10	117.000	1.170.000						2.972.094
	IRREGULAR	24	1	1	158.439	158.439						
	IRREGULAR	1	1	1	130.003	130.003						
	7.000x18.000	2 al 16	15	15	126.000	1.890.000						
	IRREGULAR	17	1	1	133.663	133.663						
	IRREGULAR	18	1	1	67.395					67.395		
	IRREGULAR	19	1	1	180.404	180.404						
	6.500x18.000	20 al 32	13	13	117.000	1.521.000						
	IRREGULAR	33	1	1	223.892	223.892						
	IRREGULAR	34	1	1	171.864	171.864						
	6.500x18.000	35 al 44	10	10	117.000	1.170.000						
	IRREGULAR	45	1	1	144.183	144.183						
	IRREGULAR	46	1	1	223.892	223.892						
	6.500x18.000	47 al 61	15	15	117.000	1.755.000						
	IRREGULAR	62	1	1	162.723	162.723						
	IRREGULAR	63	1	1	126.190	126.190						
	6.500x18.000	64 y 65	2	2	117.000	234.000						
	7.000x18.000	66 al 80	15	15	126.000	1.890.000						
	IRREGULAR	81	1	1	120.267	120.267						
	IRREGULAR	82	1	1	135.399	135.399						
	7.500x18.000	83 al 99	17	17	135.000	2.295.000						12.710.955
	IRREGULAR	100	1	1	136.080	136.080						4.457.396
8	IRREGULAR	1	1	1	4.457.396					4.457.396		4.457.396
9	IRREGULAR	1	1	1	885.826						885.826	
	IRREGULAR	2	1	1	3.509.350					3.509.350		
	IRREGULAR	3	1	1	7.976.738						7.976.738	12.371.914



FRACCIONADORA". El uso de suelo asignado fue debidamente aprobado por "EL H. AYUNTAMIENTO"; Se anexan también al presente convenio para que formen parte del mismo los siguientes documentos:

- I) Copia de la Escritura Pública debidamente certificada que ampara la propiedad del predio referido.
- II) Copia certificada del Acta Constitutiva de la Empresa responsable y del Poder del Representante Legal
- III) Certificado de Libertad de Gravamen del Inmueble.
- IV) Factibilidad y Licencia de Uso de Suelo.
- V) Aprobación de Anteproyecto
- VI) Plano de localización del predio dentro de la ciudad, Plano de construcción del Polígono, Plano de las Curvas de Nivel, Plano Manzanero, Plano de la Lotificación, Plano del Proyecto de Vialidad, Estudio de Drenaje Pluvial,
- VII) Factibilidad de suministro de Agua Potable y Alcantarillado y Factibilidad de suministro de Energía Eléctrica.
- VIII) Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental

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

3.- De acuerdo a lo previsto en el Artículo 100, de "LA LEY" el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" que consta en el plano de lotificación de este convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la declaración QUINTA en manzanas, lotes y calles; en el que todos los lotes tendrán acceso a la vía pública y de acuerdo a las necesidades del propio proyecto éstos tendrán una superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de manzanas, número total de lotes y cuadro general de uso del suelo.

TABLAS DE LOTIFICACION

MANZ.	MEDIDAS DE LOTES	No. LOTE	CANT. LOTES	No. VIV	ÁREA UNIT. m ²	ÁREA TOTAL POR USO (m ²)								TOTAL MANZ. (m ²)		
						HABITAC.	COMER.	PRADOS	VERDE	EQ.URB.	RESERVA	DON. EXTRA				
1	IRREGULAR	1	1		310.915		310.915									
	IRREGULAR	2	1		222.811		222.811									
	IRREGULAR	3	1		216.421		216.421									
	IRREGULAR	4	1		239.728		239.728									
	IRREGULAR	5	1		252.653		252.653									
	IRREGULAR	6	1		265.417		265.417									
	IRREGULAR	7	1		274.196		274.196									
	IRREGULAR	8	1		281.104		281.104									
	IRREGULAR	9	1		288.011		288.011									
	IRREGULAR	10	1		1,010.666		1,010.666									
	IRREGULAR	11	1		634.621		634.621									
	IRREGULAR	12	1	1	152.012	152.012										
	6.500x18.000	13 al 16	6	6	117.000	702.000										
	IRREGULAR	19	1	1	124.791	124.791										
	6.500x18.000	20 al 32	13	13	117.000	1,521.000										
	IRREGULAR	33	1	1	121.350	121.350										
	IRREGULAR	34	1	1	123.225	123.225										
	6.500x18.000	35 al 37	3	3	117.000	351.000										
IRREGULAR	38	1	1	121.193	121.193											
													7,213.114			
2	IRREGULAR	1	1	1	126.399	126.399								12,182.171		
	7.000x18.000	2 al 15	14	14	126.000	1,764.000										
	IRREGULAR	16	1	1	130.712	130.712										
	IRREGULAR	17	1	1	139.126	139.126										
	7.000x18.000	18 al 20	3	3	126.000	378.000										
	6.500x18.000	21 al 26	6	6	117.000	702.000										
7.000x18.000	27	1	1	126.000	126.000											

EDIFICIO	UNIDADES POR NIVEL	UNIDADES	SUPERFICIE (m2.)
T1	4	12	702.07
T2	4	12	702.07
T3	4	12	702.07
T4	4	12	702.07
T5	4	12	702.07
T6	4	12	702.07
T7	4	12	702.07
T8	4	12	702.07
T9	4	12	702.07
T10	4	12	702.07
T11	4	12	702.07
T12	4	12	702.07
T13	4	12	702.07
T14	4	12	702.07
TOTALES	56	168	9,828.98

NOMBRE	SUPERFICIE (m2.)	
ACR1	3,899.16	
ACR2	2,062.27	
ACR3	1,968.25	
ACR4	1,814.22	
ACR5	2,077.20	
ACR6	7,789.04	
ACR7	94.66	
ACR8	98.31	
ACR9	33,636.37	
ACS1	344.00	
ACS2	12.55	
ACS3	250.00	
ACS4	6,791.23	
TOTALES	13	60,837.26

CUADRO DE USO DE SUELO DE LA MANZANA 7 "MAYAN LAKES"

AREA VENDIBLE		9,828.98 m2.
Area vendible habitacional	9,828.98 m2.	
AREA COMUN		60,837.26 m2.
Recreativas ACR	53,439.48 m2.	
Servicios ACS	7,397.78 m2.	
AREA DE VIALIDAD		9,874.33 m2.
Superficie a desarrollar		80,540.57 m2.

Dado que "EL DESARROLLADOR" la empresa "Desarrollo Marina Vallarta, S. A. de C. V. por medio de su representada dio cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Séptima incisos I, II y III del Convenio Autorización y dada la aceptación por parte de la Secretaría de Hacienda a la póliza de fianza que garantiza las obras de urbanización faltantes dentro del desarrollo, esta Dependencia expide oficio número 10-1504-05 de fecha 8 de Julio de 2005 mediante el cual se autoriza las ventas de las unidades y lotes que lo conforman, por lo que el oficio de ventas se hace extensivo para las nuevas áreas privativas de "Central Park" y la manzana 7 "Mayan Lakes". Este oficio deberá de publicarse por única ocasión en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora a efecto de que surta los efectos legales a que haya lugar.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

**ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
EL SECRETARIO**

ING. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ

correspondió una contestación mediante oficio número DDU/249/07 con fecha 07 de Marzo del 2007, concediéndose factibilidad de uso de suelo para vivienda de interés social para el predio motivo de este contrato.

OCTAVA.- "LA FRACCIONADORA" manifiesta que solicitó ante "EL H. AYUNTAMIENTO" por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano, la aprobación del anteproyecto de lotificación del fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el oficio No. DDU/722/07 del cual se anexa copia, que con fecha 6 de Julio de 2007 expidió la propia Dirección aprobando en él la distribución urbana para manzanas y lotes que comprenden el citado fraccionamiento.

NOVENA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por "OOMAPASC", se dirigió mediante oficio a esa dependencia solicitando y obteniendo la PreFactibilidad de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, mediante oficio OOM-DT-050/07 de fecha 23 de Abril de 2007, firmado por el Director Técnico de dicho organismo, la Ing. Tyla Meza Chávez. Documento que se anexa al presente convenio.

DÉCIMA.- Sigue declarando "LA FRACCIONADORA", que tiene la Factibilidad de Electrificación del predio descrito en la declaración QUINTA por parte de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, según consta en el oficio No. F-012/2007 de fecha 19 de Abril de 2007 que fue firmado por el Ing. Ricardo Rochin McPerson, Jefe del Dpto. de Planeación Zona Obregón. Dicho documento, se anexa al presente convenio.

DÉCIMA PRIMERA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que habiendo obtenido la aprobaciones correspondientes, solicitó a "LA SECRETARÍA", a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la expedición de la LICENCIA DE USO DE SUELO, misma que le fue otorgada mediante el oficio No. DDU/723/07, con fecha 09 de Julio de 2007, la cual se anexa al presente convenio.

DÉCIMA SEGUNDA: Continúa declarando "LA FRACCIONADORA", que solicitó ante la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora, la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad general, obteniendo respuesta aprobatoria según lo muestra el oficio No. DG-0549/07, Exp.: EPB-VDP-025/07, Clave: DGA-AUT-MIA-EXC/07, el día 25 de Abril de 2007 el cual fue firmado por el Lic. César Alejandro Salazar Platt, titular de la mencionada Comisión.

DÉCIMA TERCERA.- Ambas partes declaran que habiendo factibilidades para efectuar el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración quinta; y no habiendo ningún impedimento legal para ello, se pusieron de acuerdo para celebrar el presente convenio, acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLAU S U L A S

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

2.- El Fraccionamiento que se autoriza será residencial para Vivienda de Tipo Interés Social al cual se le denominará FRACCIONAMIENTO "VILLAS DEL PALMAR", El uso de sus lotes será única y exclusivamente para el objeto que se describe, excepto el lote 8 de la Manzana 4 y el lote 1 de la manzana 5 que serán utilizados como área verde, el lote 18 de la Manzana 7 como área de prado, los lotes 1 al 11 de la manzana 1 como área comercial, lote 1 de la manzana 8 como área de reserva, el lote 2 de la Manzana 9 que será utilizado como área de Equipamiento Urbano del mencionado fraccionamiento y los lotes 1 y 3 de la manzana 9 como área de donación extra, a cuenta de las áreas de Equipamiento Urbano, correspondiente a el desarrollo de) futuros fraccionamientos (Los Encinos II y La Calzada) propiedad de "LA

CONVENIO AUTORIZACIÓN NO. 120707-05 del FRACCIONAMIENTO "VILLAS DEL PALMAR" ubicado en Ciudad Obregón, Sonora, Municipio de Cajeme; que celebran por una parte El Presidente Municipal **C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA SALAZAR**, El Secretario del H. Ayuntamiento **C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG**, El Síndico Municipal **C. ING. JAIME MARTÍN IVICH CAMPOY** y El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología **C. ING. MARCELO AGUILAR GONZÁLEZ**, a quienes en lo sucesivo se les denominará **"EL H. AYUNTAMIENTO"**, y por otra parte la empresa denominada **"EDIFICADORA PI-BO, S.A. DE C.V."**, representada en este acto por el **ING. GUILLERMO PINEDA CRUZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará **"LA FRACCIONADORA"**. Ambas partes se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

PRIMERA: Ambas partes, convienen para el beneficio de este Convenio, se hagan las siguientes abreviaturas; a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología se le denominará **"LA SECRETARIA"**; al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Cajeme se le denominará **"OOMAPASC"**.

SEGUNDA: Ambas partes declaran, que el presente instrumento lo celebran con fundamento en la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, a la que en lo sucesivo se le denominará **"LA LEY"**.

TERCERA: Declara **"LA FRACCIONADORA"** que es una Sociedad Anónima de Capital Variable legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 7,717 Vol. CCXXII expedida en la Ciudad de Obregón, Sonora el 18 de Abril de 1983 ante la fé del C. Lic. Carlos Serrano Patterson Notario Público Suplente No. 64 en ejercicio en la Ciudad de Obregón, Sonora. Obtuvieron permiso de La Secretaría de Relaciones Exteriores con Número 17538, expediente número 827911, Folio No.27959, de fecha 18 de Abril de 1983, para la constitución de la edificadora.

CUARTA.- Declara el **ING. GUILLERMO PINEDA CRUZ**, tener poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, lo cual se acredita en la cláusula transitoria primera de la misma Escritura de Constitución de la Empresa.

QUINTA.- Declara **"LA FRACCIONADORA"** que es propietaria de un predio rústico con superficie de 9-95-56.04 Has de la porción Noreste del Polígono II de la Parcela 13 Z-2 P 1/7 del Ejido Cajeme, Municipio de Cajeme, Sonora, según lo muestra La Escritura Pública Número 31,396, Volumen 761, expedida en Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme, Sonora; El 30 de Diciembre del 2006 ante la fé del C. Lic. Jesús Luis Castro Flores titular de la Notaría Pública No. 25, en ejercicio en Ciudad Obregón, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de La Propiedad y del Comercio de esta Ciudad con Número de inscripción 171403, Volumen 6019, en la Sección Registro Inmobiliario, Libro uno, el día 12 de Abril de 2007, al que corresponden las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: en línea desfasada en 102.844 m., 92.752 m. y 294.213 m. con fracción misma parcela 13 Z- 2 P1/7, mismo Ejido Cajeme.
Al Sur: en línea desfasada en 92.143 m., 102.117 m. y 299.176 m. con fracción de la misma parcela 13 Z-2 P1/7, mismo Ejido Cajeme.
Al Este: en línea desfasada de norte a sur en 37.811 m., 45.00 m., 178.898 m., 49.517 m. y 55.403 m. con fracción de la misma parcela 13 Z-2 P1/7, mismo Ejido Cajeme.
Al Oeste: en 366.747 m. con fracción misma parcela 13 Z-2 P1/7, mismo Ejido Cajeme.

SEXTA.- Declara **"LA FRACCIONADORA"** que las 9-95-56.04 Has de terreno, mencionadas en la declaración quinta, se encuentran actualmente libres de todo gravamen, según se acredita con certificado de libertad de gravamen ICR-034878, expedidos por la autoridad registral competente según Folio 305114, de fecha 19 de Abril de 2007.

SÉPTIMA.- Declara **"LA FRACCIONADORA"** que se dirigió por escrito a **"EL H. AYUNTAMIENTO"** solicitando factibilidad de uso de suelo para un terreno localizado al Noreste de esta ciudad, a dicha solicitud

CONVENIO AUTORIZACIÓN NO. 160707-07 del FRACCIONAMIENTO "URBI VILLA DEL REAL I ETAPA" ubicado en Ciudad Obregón, Sonora, Municipio de Cajeme; que celebran por una parte El Presidente Municipal **C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA SALAZAR**, El Secretario del H. Ayuntamiento **C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG**, El Síndico Municipal **C. ING. JAIME MARTÍN IVICH CAMPOY** y El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología **C. ING. MARCELO AGUILAR GONZÁLEZ**, a quienes en lo sucesivo se les denominará **"EL H. AYUNTAMIENTO"**, y por otra parte el **C. ING. FELIX CAMPOA QUIROZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará **"LA FRACCIONADORA"**. Ambas partes se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

PRIMERA: Ambas partes, convienen para el beneficio de este Convenio, se hagan las siguientes abreviaturas; a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología se le denominará **"LA SECRETARIA"**; al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Cajeme se le denominará **"OOMAPASC"**.

SEGUNDA: Ambas partes declaran, que el presente instrumento lo celebran con fundamento en la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, a la que en lo sucesivo se le denominará **"LA LEY"**.

TERCERA.- Declara **"LA FRACCIONADORA"**, que es una empresa legalmente constituida bajo las leyes mexicanas y lo demuestra con la presentación de Acta Constitutiva Número 82,763, Volumen 2,213 pasada ante la fé del Notario Público No. 5, LIC. LUIS ALFONSO VIDALES MORENO, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Mexicali, B.C., con fecha 1° de Octubre de 2002, con permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores No. 4207222, folio BE050RL9, expediente 200242000724 de fecha 20 de Septiembre de 2002 y que se encuentra debidamente inscrita bajo el No. 5240825 de la Sección Comercio, el día 16 de Octubre de 2002 en el Registro Público de la propiedad y del Comercio de Mexicali, B.C.

CUARTA.- Declara el **SR. ING. FELIX CAMPOA QUIROZ**, Ser Representante Legal de la negociación mercantil denominada **"PROMOCION Y DESARROLLOS URBI, S.A. DE C.V."**, quien lo acredita con el poder otorgado el día 8 de agosto de 2005, mediante Escritura No. 54059, Vol. 909, Pagina 120, ante la fe del Lic. Víctor Ibáñez Bracamontes, Notario Público No. 8 con ejercicio y residencia en la Ciudad de Mexicali, Baja California, y que fue debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Obregón, bajo el No. 195297, Volumen 141, en la sección registro de personas morales, libro uno, el día 8 de Septiembre de 2006.

QUINTA.- Manifiesta **"LA FRACCIONADORA"** a través de su representante legal ser propietarios de 98-46-06.885 Has., según escritura:

- Número 30,091 Volumen 720 de fecha 31 de Agosto de 2006, de un predio localizado en fracción Sureste del lote 16, Suroeste del lote 17, Sureste de los lotes 22 y 23, Sur de los lotes 24 y 25, Sureste de los lotes 31 y 32, Norte de los lotes 33 al 36 y Oeste del lote 37; todos de la manzana 202 del Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui, Municipio de Cajeme, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, Sección registro inmobiliario, libro uno, numero de inscripción 167,645 del volumen 5,544, el 27 de Octubre de 2006.

Dicha escritura, ha sido pasada ante la fe del Notario Público No. 25, Lic. Jesús Luis Castro Flores; con residencia en esta Ciudad de Obregón, Sonora.

Así mismo manifiesta que son motivo del presente instrumento un total de **14-84-67.00 Has.** a las que corresponden las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 123.947 m. de oriente a poniente con Fracción del lote 17 de la manzana 202, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui.

- AL SUR: 150.057 m. de oriente a poniente con fracción del lote 26 y 195.141 m. de oriente a poniente con fracción de los lotes 26 y 27; todos de la manzana 202, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui.
- AL ESTE: 549.191 m. de norte a sur con fracción de los lotes 17 y 27 de la manzana 202, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui.
- AL OESTE: 88.039 m. en curva con fracción del lote 26, 120.185 m de norte a sur con fracción del lote 26, 47.046 m en curva con fracción del lote 26 y 50.500 m de norte a sur con fracción del mismo lote 26; manzana 202, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui.
- AL SUROESTE: 39.334 m. de noroeste a sureste, con fracción del lote 26; de la manzana 202, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui.

SEXTA.- Declara "LA FRACCIONADORA" que las 14-84-67.00 Has. de terreno, mencionadas en la declaración quinta, se encuentran actualmente libres de todo gravamen, según se acredita con certificado de libertad de gravamen ICR-064769, expedidos por la autoridad registral competente según folio 317376, de fecha 05 de Julio de 2007.

SÉPTIMA.- Declara "LA FRACCIONADORA" que se dirigió por escrito a "EL H. AYUNTAMIENTO" solicitando factibilidad de uso de suelo para un terreno localizado al poniente de esta ciudad, a dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número DDU/708/06 con fecha 8 de Agosto de 2006, concediéndose factibilidad de uso de suelo habitacional de interés social para el predio motivo de este contrato.

OCTAVA.- "LA FRACCIONADORA" manifiesta que solicitó ante "EL H. AYUNTAMIENTO" por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano, la aprobación del anteproyecto de lotificación de la primera etapa del fraccionamiento que nos ocupa con una superficie de 14-84-67.00 Has. a la cual procedió una contestación favorable expresada en el oficio No. DDU/645/07 del cual se anexa copia, que con fecha 20 de Junio de 2007 expidió la propia Dirección aprobando en él la distribución urbana para manzanas y lotes que comprenden el citado fraccionamiento.

NOVENA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por "OOMAPASC", se dirigió mediante oficio a esa dependencia solicitando y obteniendo la Pre-factibilidad de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, mediante oficio OOM-DT-026/06 de fecha 26 de Octubre de 2006, firmado por el Director Técnico de dicho organismo, la Ing. Tyla Meza Chávez. Documento que se anexa al presente convenio.

DÉCIMA.- Sigue declarando "LA FRACCIONADORA", que tiene la Factibilidad de Electrificación del predio descrito en la declaración QUINTA por parte de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, según consta en el oficio No. F-018/2006 de fecha 15 de Agosto de 2006 que fue firmado por el Ing. Ricardo Rochin McPerson, Jefe del Dpto. de Planeación. Dicho documento, se anexa al presente convenio.

DÉCIMA PRIMERA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que habiendo obtenido las aprobaciones necesarias, solicitó a "LA SECRETARÍA", a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la expedición de la LICENCIA DE USO DE SUELO, misma que le fue otorgada mediante el oficio No. DDU/704/07, con fecha 29 de Junio de 2007, la cual se anexa al presente convenio.

DÉCIMA SEGUNDA: Continua declarando "LA FRACCIONADORA", que solicitó ante la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora, la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad general, obteniendo respuesta aprobatoria según lo muestra el oficio No. DG-0092-07, Exp. ECOL-PDU-FUVR/0613-06, Clave: DGN-AUT-MIA-07, el día 22 de Enero de 2007 el cual fue firmado por el Lic. César Alejandro Salazar Platt, titular de la mencionada comisión.

15.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, quién con plenitud en jurisdicción podrá resolver las controversias aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo III de "LA LEY".

Leído que fue el presente Convenio, y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en Ciudad Obregón, Sonora a los 13 días del mes de Julio de 2007.

POR EL H. AYUNTAMIENTO:

C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA SALAZAR
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. ING. JAIME MARTÍN IVICH CAMPOY
SINDICO MUNICIPAL



C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

ING. MARCELO AGUILAR GONZÁLEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,
OBRAS PÚBLICAS Y ECOLOGÍA

POR LA FRACCIONADORA:

ING. HÉCTOR DURÓN MORALES
REPRESENTANTE LEGAL
"RESIDENCIAL VILLA CALIFORNIA S.A. DE C.V."

ING. JOSÉ HÉCTOR DURÓN PALOMARES
REPRESENTANTE LEGAL
"RESIDENCIAL VILLA CALIFORNIA S.A. DE C.V."

RESIDENCIAL VILLA CALIFORNIA
S.A. DE C.V.
RVC-850327-4C3
Miguel Aleman #506 Nte. Altos

7.- "LA FRACCIONADORA", cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" las áreas que ocupan las calles y avenidas, junto con el mobiliario urbano con que vaya dotado. Las partes urbanizadas deberán conservarse de acuerdo al uso asignado en este convenio, y sólo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que lo justifiquen.

8.- "LA FRACCIONADORA", deberá dar aviso a "EL H. AYUNTAMIENTO" de cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto autorizado o cambio en el régimen de propiedad a fin de que se expida la autorización complementaria.

9.- Con fundamento en lo establecido en los Artículos 95, 102 y 103 de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" una área de donación con una superficie total de 1,128.239 m², que representa el 4.162% del área vendible, del cual el 3.482 % (944.052 m²) se han destinado para áreas verdes, 0.679 % (184.187 m²) se ha destinado a prados, el área de equipamiento urbano con una superficie total de 2,439.887 m², que representa el 9.000% del área vendible, será donado de forma proporcional dentro del Fracc. "Alameda 10ma. Etapa", propiedad de "LA FRACCIONADORA" tal como lo demuestra en Escrituras No. 29,865, volumen 713, de fecha 4 de Agosto de 2006 y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad bajo el Número 168936, Vol. 5718, Sección Registro Inmobiliario, libro uno, el día 22 de Diciembre de 2007, y No. 31.436, volumen 761, de fecha 10 de Enero de 2007 y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad bajo el Número 171265, Vol. 6002, Sección Registro Inmobiliario, libro uno, el día 3 de Abril de 2007, y que actualmente se encuentra en proceso de autorización por parte de "EL H. AYUNTAMIENTO". Dichas áreas deberán contemplarse acorde al uso asignado en este convenio y, sólo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

10.- Para que "LA FRACCIONADORA" pueda proceder a la traslación de Dominio de los lotes del fraccionamiento que nos ocupa deberá haber terminado la urbanización correspondiente a cada lote, incluyendo la liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondientes.

11.- "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 el adquirente se obligue a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y a utilizarlo conforme a los usos que se mencionan en la cláusula 3 del presente Convenio Autorización. La violación a lo dispuesto en la presente cláusula causara los efectos que dictan los Artículos 149 y 150 de "LA LEY".

12.- "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 indique los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas.

13.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en el Artículo 102 de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar, por su cuenta, la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del distrito judicial de Ciudad Obregón, Sonora a fin de que surtan plenamente sus efectos en cuanto a la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula 3 del presente convenio. Así mismo se conviene que "LA FRACCIONADORA" deberá acudir a "LA SECRETARÍA" a entregar un ejemplar de dicho boletín una vez que hay sido registrado, así mismo deberá entregar un ejemplar a la Comisión De Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento territorial.

14.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla con una o más obligaciones establecidas a su cargo en el presente instrumento o derivadas de "LA LEY", "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá declarar la rescisión del presente instrumento de forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

DÉCIMA TERCERA.- Ambas partes declaran que habiendo factibilidades para efectuar el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración quinta, y no habiendo ningún impedimento legal para ello, se pusieron de acuerdo para celebrar el presente convenio, acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLÁUSULAS

1.- Por medio del presente instrumento, "EL H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA", para que ésta lleve a cabo el fraccionamiento en una superficie de 14-84-67.00 has., correspondiente al predio a que se refiere la declaración QUINTA, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales.

2.- El Fraccionamiento que se autoriza será residencial para Vivienda de Tipo Interés Social al cual se le denominará **FRACCIONAMIENTO "URBI VILLA DEL REAL I ETAPA"**, El uso de sus lotes será única y exclusivamente para el objeto que se describe, excepto el lote 6 de la manzana 14 que será utilizado como área comercial, lote 1 de la Manzana 13 que será utilizado como área verde, el lote 1 de la Manzana 6 y el lote 1 de la manzana 26 que serán utilizados como área de equipamiento urbano, y el lote 2 de la manzana 26 como área de reserva de Equipamiento Urbano, correspondiente a el desarrollo del resto del polígono, descrito en la declaración quinta. El uso de suelo asignado fue debidamente aprobado por "EL H. AYUNTAMIENTO". Se anexan también al presente convenio para que formen parte del mismo los siguientes documentos:

- I) Copia de la Escritura Pública debidamente certificada que ampara la propiedad del predio referido.
- II) Copia certificada del Acta Constitutiva de la Empresa responsable y del Poder del Representante Legal
- III) Certificado de Libertad de Gravamen del Inmueble.
- IV) Factibilidad y Licencia de Uso de Suelo.
- V) Aprobación de Anteproyecto
- VI) Plano de localización del predio dentro de la ciudad, Plano de construcción del Polígono, Plano de las Curvas de Nivel, Plano Manzanero, Plano de la Lotificación, Plano del Proyecto de Vialidad, Estudio de Drenaje Pluvial,
- VII) Factibilidad de suministro de Agua Potable y Alcantarillado y Factibilidad de suministro de Energía Eléctrica.
- VIII) Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental

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

3.- De acuerdo a lo previsto en el Artículo 100, de "LA LEY" el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" que consta en el plano de lotificación de este convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la declaración QUINTA en manzanas, lotes y calles; en el que todos los lotes tendrán acceso a la vía pública y de acuerdo a las necesidades del propio proyecto éstos tendrán una superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de manzanas, número total de lotes y cuadro general de uso del suelo.

TABLAS DE LOTIFICACION

MANZ	MEDIDAS DE LOTES	No. LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	AREA UNIT m ²	AREAS TOTALES POR USO m ²					TOTAL MANZANA
						HABIT.	CÓMER.	VERDE	EQ URB	RESERVA	
1	IRREGULAR	1	1	2	201.385	201.385					2,885.630
	13.440x15.000	2 al 13	12	24	201.600	2,419.200					
	IRREGULAR	14	1	2	265.045	265.045					
	IRREGULAR	1	1	2	236.581	236.581					

	IRREGULAR	26	1			284.432		284.432						
	IRREGULAR	27	1			284.973		284.973						
	IRREGULAR	28	1			285.646		285.646						
	IRREGULAR	29	1			399.855		399.855					6,509.045	
2	IRREGULAR	1	1	1		190.036	190.036							
	10.500x18.000	2 AL 10	9	9		189.000	1.701.000							
	IRREGULAR	11	1			483.560			483.560	2,374.596				
3	IRREGULAR	1	1	1		216.347	216.347							
	IRREGULAR	2	1	1		217.673	217.673							
	IRREGULAR	3	1	1		218.569	218.569							
	10.679x18.000	4 AL 12	9	9		192.217	1,729.953							
	IRREGULAR	13	1	1		215.785	215.785							
	12.000x18.000	14	1	1		216.000	216.000							
	IRREGULAR	15	1	1		215.785	215.785							
	10.679x18.000	16 AL 24	9	9		192.217	1,729.953			4,760.065				
4	IRREGULAR	1	1			460.492			460.492					
	10.500x18.000	2 AL 14	13	13		189.000	2,457.000							
	IRREGULAR	15	1	1		187.013	187.013			3,104.505				
5	IRREGULAR	1	1	1		215.785	215.785							
	12.000x18.000	2	1	1		216.000	216.000							
	IRREGULAR	3	1	1		215.785	215.785							
	10.564x18.000	4 AL 12	9	9		190.148	1,711.332							
	IRREGULAR	13	1	1		189.934	189.934							
	IRREGULAR	14	1	1		189.934	189.934							
	10.679x18.000	15 AL 23	9	9		190.148	1,711.332			4,450.102				
6	IRREGULAR	1	1			287.886		287.886						
	IRREGULAR	2	1			287.702		287.702						
	IRREGULAR	3	1			287.135		287.135						
	IRREGULAR	4	1			286.569		286.569						
	IRREGULAR	5	1			286.002		286.002						
	IRREGULAR	6	1			285.436		285.436						
	IRREGULAR	7	1			1,100.174		1,100.174						
	IRREGULAR	8	1			435.533		435.533						
	IRREGULAR	9	1			442.599		442.599						
	IRREGULAR	10	1	1		215.785	215.785							
	12.000x18.000	11 AL 13	3	3		216.000	648.000							
	11.037x18.000	14 AL 25	12	12		198.658	2,383.896							
	IRREGULAR	26	1			93.064			93.064				7,039.781	
SUMA TOTAL			128	108		21,306.272	5,803.583	184.187	944.052	28,238.094				

TABLA DE RESUMEN

NUM. MANZ.	NUM. LOTES	SUPERFICIE HABITAC. m²	ÁREA COMERC. m²	ÁREAS VERDES m²	ÁREA DE PRADOS m²	ÁREA VIAL m²	ÁREA TOTAL m²
6	128	21,306.272	5,803.583	944.052	184.187	11,715.355	46,660.580



14	IRREGULAR	1	1	1		173.475		173.475						
	13.440x15.000	2 al 4	8	6		201.600	604.800							
	IRREGULAR	5	1	2		219.284	219.284							
	IRREGULAR	6	1	1		1,426.287		1,426.287	1,426.287				2,423.816	
15	IRREGULAR	1	1	1		135.276		135.276						
	13.440x15.000	2 al 5	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	6 y 7	2	2		137.442	274.884							
	13.440x15.000	8 al 11	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	12	1	1		135.729	135.729						2,158.689	
16	IRREGULAR	1	1	3		301.285	301.285							
	13.440x15.000	2 al 5	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	6 y 7	2	4		201.385	402.770							
	13.440x15.000	8 al 11	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	12	1	3		301.285	301.285						2,618.140	
17	IRREGULAR	1	1	3		301.285	301.285							
	13.440x15.000	2 al 5	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	6 y 7	2	4		201.385	402.770							
	13.440x15.000	8 al 11	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	12	1	3		301.285	301.285						2,618.140	
18	IRREGULAR	1	1	3		301.285	301.285							
	13.440x15.000	2 al 5	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	6 y 7	2	4		201.385	402.770							
	13.440x15.000	8 al 11	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	12	1	3		301.285	301.285						2,618.140	
19	IRREGULAR	1	1	3		301.285	301.285							
	13.440x15.000	2 al 5	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	6 y 7	2	4		201.385	402.770							
	13.440x15.000	8 al 11	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	12	1	3		301.285	301.285						2,618.140	
20	IRREGULAR	1	1	3		301.285	301.285							
	13.440x15.000	2 al 5	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	6 y 7	2	4		201.385	402.770							
	13.440x15.000	8 al 11	4	8		201.600	806.400							
	IRREGULAR	12	1	3		301.285	301.285						2,618.140	
21	IRREGULAR	1	1	2		203.231	203.231							
	IRREGULAR	2	1	2		202.588	202.588							
	IRREGULAR	3	1	2		202.635	202.635							
	IRREGULAR	4	1	2		202.682	202.682							
	IRREGULAR	5	1	2		202.730	202.730							
	IRREGULAR	6	1	2		202.777	202.777							
	IRREGULAR	7	1	2		202.824	202.824							
	IRREGULAR	8	1	2		202.871	202.871							
	IRREGULAR	9	1	1		182.093	182.093						1,804.431	
22	IRREGULAR	1	1	1		182.105	182.105							
	IRREGULAR	2	1	2		202.965	202.965							
	IRREGULAR	3	1	2		203.012	203.012							
	IRREGULAR	4	1	2		203.059	203.059							
	IRREGULAR	5	1	2		203.106	203.106							
	IRREGULAR	6	1	2		203.153	203.153							
	IRREGULAR	7	1	2		203.200	203.200							
	IRREGULAR	8	1	1		175.809	175.809						1,576.409	
23	IRREGULAR	1	1	2		201.385	201.385							
	13.440x15.000	2 al 11	10	20		201.600	2,016.000							
	IRREGULAR	12 y 13	2	2		122.185	244.370							
	13.440x15.000	14 al 23	10	20		201.600	2,016.000							
	IRREGULAR	24	1	2		201.385	201.385						4,679.140	
24	IRREGULAR	1	1	2		201.385	201.385							
	13.440x15.000	2 al 11	10	20		201.600	2,016.000							
	IRREGULAR	12 y 13	2	2		122.185	244.370							
	13.440x15.000	14 al 23	10	20		201.600	2,016.000							
	IRREGULAR	24	1	2		201.385	201.385						4,679.140	
25	IRREGULAR	1	1	2		201.385	201.385							
	13.440x15.000	2 al 11	10	20		201.600	2,016.000							
	IRREGULAR	12 y 13	2	2		122.185	244.370							
	13.440x15.000	14 al 23	10	20		201.600	2,016.000							
	IRREGULAR	24	1	2		201.385	201.385						4,679.140	
26	IRREGULAR	1	1								4,120.232			
	IRREGULAR	1	1								5,127.851			
27	IRREGULAR	1	1	1		161.976	161.976							

	13.440x15.000	2 al 8	7	14	201.600	1,411.200								
	IRREGULAR	9 y 10	2	2	136.395	272.790								
	13.440x15.000	11 al 17	7	14	201.600	1,411.200								
	IRREGULAR	18	1	1	161.976	161.976							3,419.142	
28	IRREGULAR	1	1	1	161.976	161.976								
	13.440x15.000	2 al 8	7	14	201.600	1,411.200								
	IRREGULAR	9 y 10	2	2	136.395	272.790								
	13.440x15.000	11 al 17	7	14	201.600	1,411.200								
	IRREGULAR	18	1	1	161.976	161.976							3,419.142	
29	IRREGULAR	1	1	3	302.269	302.269								
	13.440x15.000	2 al 7	6	12	201.600	1,209.600								
	IRREGULAR	8 y 9	2	4	201.385	402.770								
	13.440x15.000	10 al 15	6	12	201.600	1,209.600								
	IRREGULAR	16	1	3	313.994	313.994							3,438.233	
TOTAL			375	726			75,209.661	1,426.287	2,316.589	5,407.932	5,127.851		89,488.320	

TABLA DE RESUMEN

NUM. DE MANZ.	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE HABITAC. m²	AREA COMER. m²	EQUIPAMIENTO URBANO m²	AREAS VERDES m²	AREA RESERVA m²	AREA VIAL m²	AREA TOTAL m²
29	375	75,209.661	1,426.287	5,407.932	2,316.589	5,127.851	58,978.680	148,467.000

CUADRO DE USOS DEL SUELO

CONCEPTO	AREA (m²)	% AREA VENDIBLE	% AREA TOTAL
AREA TOTAL	148,467.000		100.000%
AREA VENDIBLE	76,635.948	100.000%	51.618%
HABITACIONAL	75,209.661	98.139%	
COMERCIAL	1,426.287	1.861%	
AREA DE DONACION	12,852.372	16.773%	8.657%
AREAS VERDES	2,316.589	3.023%	
EQUIPAMIENTO URBANO	5,407.932	7.059%	
RESERVA PARA EQ. URB. (ETAPA FUTURAS)	5,127.851	6.691%	
AREA VIAL	58,978.680		39.73%



4.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a respetar los datos mencionados en la cláusula anterior, los que sólo podrán ser modificados previa autorización de "EL H. AYUNTAMIENTO", otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

5.- En cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 96 de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" se obliga a dotar de infraestructura básica al fraccionamiento que se autoriza, para lo cual será necesario que presente la documentación, que para tal efecto señala el Artículo 101 de "LA LEY".

6.- En cumplimiento a lo establecido por la Ley de Ingresos para el Municipio de Cajeme en vigor, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la TESORERÍA MUNICIPAL DE CAJEME la cantidad de

exclusivamente para el objeto que se describe, excepto los lotes 23 al 29 de la Manzana 1 y lotes 1 al 9 de la Manzana 6 que serán utilizados como área comercial, lote 11 de la Manzana 2 y lote 1 de la Manzana 4 que serán utilizados como área verde, acordándose que el área de donación, será cedida proporcionalmente dentro del convenio del Fraccionamiento "Alameda 10ma. Etapa", que actualmente se encuentra en proceso de autorización por parte de "EL H. AYUNTAMIENTO", propiedad de "LA FRACCIONADORA" tal como lo demuestra con Escrituras No. 29,865, volumen 713, de fecha 4 de Agosto de 2006 y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad bajo el Número 168936, Vol. 5718, Sección Registro Inmobiliario, libro uno, el día 22 de Diciembre de 2007, y No. 31,436, volumen 761, de fecha 10 de Enero de 2007 y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad bajo el Número 171265, Vol. 6002, Sección Registro Inmobiliario, libro uno, el día 3 de Abril de 2007. Se anexan también al presente convenio para que formen parte del mismo los siguientes documentos:

- I) Copia de la Escritura Pública debidamente certificada que ampara la propiedad del predio referido.
- II) Copia certificada del Acta Constitutiva de la Empresa responsable y del Poder del Representante Legal.
- III) Certificado de Libertad de Gravamen del Inmueble.
- IV) Factibilidad y Licencia de Uso de Suelo.
- V) Aprobación de Anteproyecto.
- VI) Plano de localización del predio dentro de la ciudad, Plano de construcción del Polígono, Plano de las Curvas de Nivel, Plano Manzanero, Plano de la Lotificación, Plano del Proyecto de Vialidad, Estudio de Drenaje Pluvial.
- VII) Factibilidad de suministro de Agua Potable y Alcantarillado y Factibilidad de suministro de Energía Eléctrica.
- VIII) Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental.

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

3.- De acuerdo a lo previsto en el Artículo 100, de "LA LEY" el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" que consta en el plano de lotificación de este convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la declaración QUINTA en manzanas, lotes y calles; en el que todos los lotes tendrán acceso a la vía pública y de acuerdo a las necesidades del propio proyecto éstos tendrán una superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de manzanas, número total de lotes y cuadro general de uso del suelo:

TABLAS DE LOTIFICACION

MANZ	MEDIDAS DE LOTES	No. LOTES	CANT. LOTES	CANT. VIV.	ÁREA UNIT. (m²)	AREAS TOTALES POR USO (m²)				TOTAL MANZ (m²)
						HABIT	COMERC	PRADOS	VERDE	
1	IRREGULAR	1	1	1	319.309	319.309				
	10.667x18.000	2 AL 8	7	7	192.006	1,344.042				
	IRREGULAR	9	1	1	321.140	321.140				
	IRREGULAR	10	1	1	193.850	193.850				
	10.783x18.000	11 AL 21	11	11	194.094	2,135.034				
	IRREGULAR	22	1		91.123			91.123		
	IRREGULAR	23	1		282.399		282.399			
	IRREGULAR	24	1		283.351		283.351			
	IRREGULAR	25	1		283.891		283.891			



SEXTA.- Declara "LA FRACCIONADORA" que las 4-66-60.565 Has. de terreno, mencionadas en la declaración quinta, se encuentran actualmente libres de todo gravamen, según se acredita con certificado de libertad de gravamen ICR-051502, expedidos por la autoridad registral competente según folio 309495, de fecha 18 de Mayo de 2007.

SÉPTIMA.- Declara "LA FRACCIONADORA" que se dirigió por escrito a "EL H. AYUNTAMIENTO" solicitando factibilidad de uso de suelo para un terreno localizado al sureste de esta ciudad, a dicha solicitud correspondió una contestación aprobatoria con fecha 11 de Octubre de 2006, y del cual solicitó renovación otorgándose vigencia mediante oficio número DDU/659/07 con fecha 21 de Junio de 2007, para factibilidad de uso de suelo habitacional para vivienda de tipo medio y residencial, para el predio motivo de este contrato.

OCTAVA.- "LA FRACCIONADORA" manifiesta que solicitó ante "EL H. AYUNTAMIENTO" por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano, la aprobación del anteproyecto de lotificación del fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el oficio No. DDU/496/07 del cual se anexa copia, que con fecha 14 de Mayo de 2007 expidió la propia Dirección aprobando en él la distribución urbana para manzanas y lotes que comprenden el citado fraccionamiento.

NOVENA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por "OOMAPASC", se dirigió mediante oficio a esa dependencia solicitando y obteniendo la Pre-Factibilidad de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, mediante oficio OOM-DT-58/07 de fecha 02 de Mayo de 2007, firmado por el Director Técnico de dicho organismo, la Ing. Tyla Meza Chávez. Documento que se anexa al presente convenio.

DÉCIMA.- Sigue declarando "LA FRACCIONADORA", que tiene la Factibilidad de Electrificación del predio descrito en la declaración QUINTA por parte de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, según consta en el oficio No. F-004/2005 de fecha 26 de Enero de 2005 que fue firmado por el Ing. Ricardo Rochin McPerson, Coordinador Dpto. de Planeación. Dicho documento, se anexa al presente convenio.

DÉCIMA PRIMERA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que habiendo obtenido las aprobaciones necesarias, solicitó a "LA SECRETARÍA", a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la expedición de la LICENCIA DE USO DE SUELO, misma que le fue otorgada mediante el oficio No. DDU/702/07, con fecha 29 de Junio de 2007, la cual se anexa al presente convenio.

DÉCIMA SEGUNDA: Continúa declarando "LA FRACCIONADORA", que solicitó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora, la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad general, obteniendo respuesta aprobatoria según lo muestra el oficio No. 10-1605-05, Exp. ECOL-RVC-FPA/0285-05, Clave: DGEMA-AUT-MIA/05, el día 22 de Diciembre de 2005 el cual fue firmado por el Ing. Humberto D. Valdez Ruy Sánchez, titular de la mencionada Secretaría.

DÉCIMA TERCERA.- Ambas partes declaran que habiendo factibilidades para efectuar el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración quinta; y no habiendo ningún impedimento legal para ello, se pusieron de acuerdo para celebrar el presente convenio, acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

C L A U S U L A S

- 1.- Por medio del presente instrumento, "EL H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA", para que ésta lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración QUINTA, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales.
- 2.- El Fraccionamiento que se autoriza será residencial para Vivienda de Tipo Medio y Residencial al cual se le denominará FRACCIONAMIENTO "EL PARAISO". El uso de sus lotes será única y

\$38,711.03 (Son: treinta y ocho mil setecientos once Pesos 03/100 M. N.), como consta en la forma de pago No. 121683, por concepto de revisión de documentos, subdivisión inicial del predio en lotes y autorización de fraccionamiento, de acuerdo al siguiente cuadro de liquidación:

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	TARIFA	IMPORTE
SUBDIV. EN LOTES Y MANZ.	375	LOTE	\$ 98.00	\$ 36,750.00
REV. DE DOCUMENTACION	\$ 14,864,700.00	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 7,432.35
AUTORIZACION DEL FRACC	\$ 14,864,700.00	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 7,432.35
			SUBTOTAL	\$ 51,614.70
MONTO A CUBRIR APLICANDO EL DESCUENTO:				\$ 25,807.35
IMPUESTO ADICIONAL DEL 50%, DESGLOSADO EN LA FORMA DE PAGO				\$ 12,903.68
TOTAL DEL MONTO DE PAGO				\$ 38,711.03

NUM. DE INSCRIPCIÓN AL COPROVI.- 30/019/04

(*) APLICANDO CONVENIO DE DESREGULACION DE GASTOS ENTRE EL GOBIERNO DEL ESTADO Y AYUNTAMIENTOS PARA LA PROMOCION DE LA VIVIENDA.

7.- "LA FRACCIONADORA", cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" las áreas que ocupan las calles y avenidas, junto con el mobiliario urbano con que vaya dotado. Las partes urbanizadas deberán conservarse de acuerdo al uso asignado en este convenio, y sólo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que lo justifiquen.

8.- "LA FRACCIONADORA", deberá dar aviso a "EL H. AYUNTAMIENTO" de cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto autorizado o cambio en el régimen de propiedad a fin de que se expida la autorización complementaria.

9.- Con fundamento en lo establecido en los Artículos 95, 102 y 103 de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" una área de donación con una superficie total de 12,852.372 m², que representa el 16.773% del área vendible, del cual el 3.023 % (2,316.589 m²) se han destinado para áreas verdes, el 7.059 % (5,407.932 m²) para equipamiento urbano de la etapa que se autoriza mediante este instrumento y el 6.691% (5,127.851 m²) destinada a reserva de equipamiento urbano, a cuenta de las áreas que con este uso le corresponda donar, de acuerdo a las etapas posteriores dentro del proyecto maestro del mencionado fraccionamiento. Dichas áreas deberán contemplarse acorde al uso asignado en este convenio y, solo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

10.- Para que "LA FRACCIONADORA" pueda proceder a la traslación de Dominio de los lotes del fraccionamiento que nos ocupa deberá haber terminado la urbanización correspondiente a cada lote, incluyendo la liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondientes.

11.- De acuerdo a lo establecido en el Artículo 102 fracción VI de "LA LEY", "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 el adquirente se obligue a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y a utilizarlo conforme a los usos que se mencionan en la cláusula 3 del presente Convenio Autorización. La violación a lo dispuesto en la presente cláusula causara los efectos que dictan los Artículos 149 y 150 de "LA LEY".

12.- "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 indique los gravámenes, gravantías y atributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas.

13.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en el Artículo 102, de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar, por su cuenta, la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del distrito judicial de Ciudad Obregón, Sonora a fin de que surtan plenamente sus efectos en cuanto a la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula 3 del presente convenio. Así mismo se conviene que "LA FRACCIONADORA" deberá acudir a "LA SECRETARÍA" a entregar un ejemplar de dicho boletín una vez que hay sido registrado, así mismo deberá entregar a la Secretaría de Infraestructura Urbana para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento territorial.

14.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla con una o más obligaciones establecidas a su cargo en el presente instrumento o derivadas de "LA LEY", "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá declarar la rescisión del presente instrumento de forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

15.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, quien con plenitud en jurisdicción podrá resolver las controversias aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo III de "LA LEY".

Leído que fue el presente Convenio, y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en Ciudad Obregón, Sonora a los 16 días del mes de Julio de 2007.

POR EL H. AYUNTAMIENTO:

C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA SALAZAR

PRESIDENTE MUNICIPAL



ING. JAIME MARTÍN IVICH CAMPOY

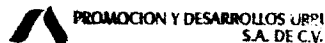
SÍNDICO MUNICIPAL

C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

ING. MARCELO AGUILAR GONZÁLEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,
OBRAS PÚBLICAS Y ECOLOGÍA

POR LA FRACCIONADORA:

C. ING. FELIX CAMPOA QUIROZ
REPRESENTANTE LEGAL DE
PROMOCION Y DESARROLLOS URBI, S.A. DE C.V.



HIDALGO No. 1006 OTE.
CD. OBREGON, SONORA
TELS. 414-72-33 Y 414-77-44 Y 46
R.F.C. PDU-021001-9H8

CONVENIO AUTORIZACIÓN NO. 130707-06 del FRACCIONAMIENTO "EL PARAISO" ubicado en Ciudad Obregón, Sonora, Municipio de Cajeme, que celebran por una parte El Presidente Municipal C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA SALAZAR, El Secretario del H. Ayuntamiento C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG, El Síndico Municipal C. ING. JAIME MARTÍN IVICH CAMPOY y El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología C. ING. MARCELO AGUILAR GONZÁLEZ, a quienes en lo sucesivo se les denominará "EL H. AYUNTAMIENTO", por otra parte "RESIDENCIAL VILLA CALIFORNIA S.A. DE C.V.", Representada en este acto por los Señores ING. HÉCTOR DURÓN MORALES E ING. JOSÉ HÉCTOR DURÓN PALOMARES, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA FRACCIONADORA". Ambas partes se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

PRIMERA: Ambas partes, convienen para el beneficio de este Convenio, se hagan las siguientes abreviaturas; a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología se le denominará "LA SECRETARÍA"; al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Cajeme se le denominará "OOMAPASC".

SEGUNDA: Ambas partes declaran, que el presente instrumento lo celebran con fundamento en la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, a la que en lo sucesivo se le denominará "LA LEY".

TERCERA: Declaran los señores ING. HÉCTOR DURÓN MORALES E ING. JOSÉ HÉCTOR DURÓN PALOMARES, ser Representantes Legales de la empresa denominada "RESIDENCIAL VILLA CALIFORNIA, S. A. DE C. V.", lo cual acredita con la Escritura Pública No. 20,456, Volumen 771, de fecha 09 de Octubre de 1996, pasada ante la fe del Notario Público No. 64, LIC. CARLOS SERRANO PATTERSON, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme, Sonora; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cd. Obregón, Sonora, bajo inscripción 8491, Volumen 52, Libro I del Registro de Comercio, con fecha 14 de Octubre de 1996.

CUARTA: Declara "LA FRACCIONADORA", a través de su Representante Legal, que es una empresa legalmente constituida bajo las leyes mexicanas, como se demuestra en la Escritura Pública No. 9235, Volumen CCLXXXIX, pasada ante la Fé del Notario Público No.64, Lic. Carlos Serrano Patterson, con ejercicio y residencia en Cd. Obregón, Municipio de Cajeme, Sonora, con fecha 26 de Marzo de 1985, y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Obregón, Sonora, bajo el No. 541, Volumen 2 del Registro del Comercio, de fecha 18 de Abril de 1985.

Sigue declarando "LA FRACCIONADORA" a través de su Representante Legal que para formar la sociedad solicitó y obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores el permiso No. 15949, expediente No. 915913 Folio No. 20759 de fecha 13 de Marzo de 1985 y, que uno de sus objetos sociales es "La compra, venta de terrenos, casas, edificios, conjuntos habitacionales, fraccionamientos, almacenes o bodegas". Asimismo, que tiene las facultades suficientes para obligarse en todo lo relativo al presente instrumento.

QUINTA.- Manifiesta "LA FRACCIONADORA" a través de su representante legal ser propietarios de 4-66-60.565 Has., según escritura No. 5,774, Libro 67 de fecha 11 de Abril del año 2000, donde se otorga Protocolización de Contrato de Compra Venta, sobre un predio rustico localizado en la fracción oeste de la Parcela 10 Z-1 P1/8, Ejido Tepeyac, Municipio de Cajeme, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, Sección registro inmobiliario, libro uno, numero de inscripción 168,538 del volumen 5,663, el 6 de Diciembre de 2006. Dicha escritura, ha sido pasada ante la fe del Notario Público No. 69, Lic. Francisco E. Terrazas Rivera; con residencia en esta Ciudad de Obregón, Sonora.

Así mismo manifiesta que al predio anteriormente descrito le corresponden las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 116.360 m. con fracción misma Parcela 10, Ejido Tepeyac.
AL SUR: 27.425 m. con fracción misma Parcela 10, Ejido Tepeyac.
AL ESTE: 366.217 m. fracción misma Parcela 10, Ejido Tepeyac.
AL OESTE: 361.860 m. con Parcela 9, Ejido Tepeyac.
AL NOROESTE: 12.000 m. con fracción misma Parcela 10, Ejido Tepeyac.