



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. 17 de este Convenio, consistirá en la partición del predio mencionado 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, asientándose 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 ÁREAS

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Área Lote (m2)	Área Vendible (m2)			Área de Donación (m2)	
					Habitacional	Reserva	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
19	1	9	9	119.000	1.071.000				
	11	12	2	119.000	276.000				
	20	20	1	123.370	123.370				
25	21	37	17	119.000	2.023.000				
	38	38	1	173.470	173.470				
	1	1	1	179.700	179.700				
26	2	18	17	119.000	2.023.000				
	19	19	1	120.450	120.450				
	20	20	1	123.370	123.370				
27	21	37	17	119.000	2.023.000				
	38	38	1	178.890	178.890				
	1	1	1	187.850	187.850				
TOTALES	2	18	17	119.000	2.023.000				
	19	19	1	120.450	120.450				
					10.608.550	0.000	0.000	0.000	0.000

En necesidad de la presente FE DE ERRATAS, obsecra al hecho de que en la Cláusula TERCERA en la relación de Manzanas, Lotes y Áreas que se describen en el Oficio de reubicación que se autoriza, no coincide con la Relación descrita en el Plano de Lotificación anexo a dicho Oficio que nos ocupa, en relación a la Etapa 8, por lo que en su lugar **DEBE DECIR:**

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. 17 de este Convenio, consistirá en la partición del predio mencionado 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, asientándose 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 ÁREAS

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Área Lote (m2)	Área Vendible (m2)			Área de Donación (m2)	
					Habitacional	Reserva	Comercial	Equipamiento Urbano	Área Verde
19	1	9	9	119.000	1.071.000				
	11	12	2	153.000	306.000				
	20	20	1	123.370	123.370				
25	21	37	17	119.000	2.023.000				
	38	38	1	173.470	173.470				
	1	1	1	179.700	179.700				
26	2	18	17	119.000	2.023.000				
	19	19	1	120.450	120.450				
	20	20	1	123.370	123.370				
27	21	37	17	119.000	2.023.000				
	38	38	1	178.890	178.890				
	1	1	1	187.850	187.850				
TOTALES	2	18	17	119.000	2.023.000				
	19	19	1	120.450	120.450				
					10.676.550	0.000	0.000	0.000	0.000

ATENTAMENTE

POR "LA FRACCIONADORA"

"MILENIUM CONSTRUCCAS, S.A. DE C.V."

[Firma]

C. ING. ARMANDO BLOCH CORRAL

EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

C. ING. JAVIER HERNÁNDEZ ARMENTA

BOLETÍN 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 autorización de los fraccionamientos "Palermo" etapa I y II y "Villas de Cortes" etapa III y Fe de Erratas del fraccionamiento "Puerta Real VI"

TOMO CLXXX
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 3 SECC. I
LUNES 9 DE JULIO DEL AÑO 2007

CONVENIO AUTORIZACION No. 10-651-2007 PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO "PALERMO", SECCION "FERRARA" ETAPA I Y II DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO REPRESENTADO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL EL C. ERNESTO GÁNDARA CAMOU, Y EL C. ENRIQUE PALAFOX PAZ, SECRETARIO DEL H AYUNTAMIENTO Y LA COORDINACIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA REPRESENTADA POR EL C. FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ ARMENTA, Y POR OTRA PARTE EL C. NORBERTO LARRINAGA BUELNA EN REPRESENTACION DE "INMOBILIARIA ELGA, S.A. DE C.V." A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ EL "AYUNTAMIENTO" Y "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA EL AYUNTAMIENTO:

I.1.- Que de acuerdo al Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios como personas de derecho público están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio de acuerdo a lo que determine la Ley, teniendo facultades para convenir y obligarse en la integración de acciones que tiendan a su desarrollo.

I.2.- Que es un Cuerpo Colegiado que administra y gobierna el Municipio de Hermosillo, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la del Estado Libre y Soberano de Sonora y la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

I.3.- Que con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 65 Fracción V de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y el artículo 133 de la Ley de Desarrollo Urbano Para el Estado de Sonora y el Acta Número 1 de Sesión Solemne del H. Ayuntamiento de fecha 16 de Septiembre de 2006, el Lic. Ernesto Camou, Presidente Municipal está facultado para celebrar a nombre del Ayuntamiento, Convenios, Contratos y todos los actos necesarios para el despacho de los asuntos administrativos.

I.4. Que en términos del artículo 33 Fracción IV, V y XXV del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Hermosillo, a la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, le corresponde entre otras funciones, la autorización de fraccionamientos, condominios y comercios, subdivisión, fusión, relotificación, edificación, uso y ocupación de predios urbanos.

I.5.- Que ante la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, se han realizado los trámites y se han cumplido con los requisitos legales para autorizar, y se autoriza el Fraccionamiento Habitacional Tipo de Interés Social "PALERMO" Sección "FERRARA" Etapas I y II.

I.6.- Que el artículo Quinto Transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, publicado el 28 de septiembre de 2006 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, Número 26, Sección IV, establece que los procedimientos en relación con los fraccionamientos habitacionales que se encuentren en trámite de autorización ante los Ayuntamientos de los municipios, continuarán hasta su conclusión, conforme a las disposiciones de la ley que se abroga.

I.7.- Que para los efectos del presente Convenio, señala como domicilio legal el ubicado en Palacio Municipal, sito en Boulevard Hidalgo, esquina con Comonfort en la Ciudad de Hermosillo, Sonora.

II.- DECLARA LA FRACCIONADORA:

II.1.- Declara el C. NORBERTO LARRINAGA BUELNA que su representada "INMOBILIARIA ELGA, S.A. DE C.V." quedo legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 3,432 Vol. 50, expedida en esta Ciudad, a los diez y seis días del mes de Febrero del año de mil novecientos setenta y ocho, ante la fe del C. Lic. Roberto Reynoso Davila, Notario Público No. 90 en ejercicio en esa residencia, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el No. 42,683 Vol. 125 de la Sección V, el día 06 de Abril del 1978. Se acompaña copia como anexo No. 1.

II.2.- Declara el C. NORBERTO LARRINAGA BUELNA que su representada "INMOBILIARIA ELGA, S.A. DE C.V." le otorgó poder amplísimo para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos

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 27 días del mes de Mayo del 2007.



EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE HERMOSILLO.

C. LIC. ERNESTO GÁNDARA CAMOU.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.



EL COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA,
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.

C. ING. FRANCISCO JAVIER HERNANDEZ ARMENTA.

"POR LA FRACCIONADORA"
"PRODOMUS, SA DE CV"

C. EDGARDO CRUZ MARTINEZ

C. MIGUEL ISAÍAS LARES OLIVAS

FE DE ERRATAS

Relativa al Oficio CIDUEJHA/3088/2007 de fecha 14 de Mayo del 2007, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, No.20, Secc. I, Tomo CLXXVIII, de fecha Lunes 07 de Septiembre del año 2006 referente a la modificación de la cláusula Tercera y Décima Sexta del Convenio de autorización No. 10-624-2006 de fecha 23 de Agosto del 2006, para la ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "PUERTA REAL VI" de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, celebrado entre el C. ARMANDO BLOCH CORRAL en representación de "MILENIUM CONSTRUCCASA S.A. DE C.V."; y este H. AYUNTAMIENTO, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, No. 44, Secc. II, Tomo CLXXIX de fecha Jueves 31 de Mayo del 2007, referente a los lotes 11y12 de la manzana 19 de la etapa 8 del citado fraccionamiento, en el cual entre otras y cosas SE DICE:

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

Para este efecto, la Coordinación 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 TERCERA.- "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 y que consta en el expediente del Fraccionamiento Villas de Cortes. 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, 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 CUARTA.- Asimismo se donó al Municipio de Hermosillo, las partes correspondientes de Equipamiento Urbano y Áreas Verdes, mediante el **Convenio Autorización No. 10-174-93**, así como las áreas que ocupen las Calles, Avenidas y Pasos consideradas dentro del Fraccionamiento Villas de Cortes referente a la Segunda Sección Etapa III, así como el mobiliario y equipo con que se haya dotado. Dichas áreas para todos los efectos legales entraron de pleno derecho al Dominio Público del "H. AYUNTAMIENTO" y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

DECIMA QUINTA.- Todas las partes de la urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en el **Convenio Autorización No. 10-174-93**, mismas que solo podrán modificarse por el "H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

DECIMA 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 261 Lotes descritos en la Declaración II.3, 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 Tercera 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.

DECIMA SEPTIMA.- Asimismo "LA FRACCIONADORA" se compromete a insertar en los Contratos Traslativos de Dominio que celebre con respecto a los 261 Lotes descritos en la Declaración II.3 del Fraccionamiento Villas de Cortes Segunda Sección Etapa III, una Cláusula en la que el adquirente queda obligado a obtener por parte de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología 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.

DECIMA OCTAVA.- 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.

DECIMA NOVENA.- 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.

de dominio, así mismo se faculta al apoderado para que ejerza el presente poder con actos de **Donación**, y 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 de la **Escritura Pública No.4,341, Vol. 107 de fecha 24 de Mayo de 2007**. Se acompaña copia como anexo No. 2.

H.3.- Declara el C. NORBERTO LARRINAGA BUELNA que su representada "INMOBILIARIA ELGA, S.A. DE C.V." es propietaria de un predio con superficie de **62,896.13 m²**, según lo acredita mediante **Escritura Pública No.24,694 Vol. 373**, expedida en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, de fecha **21 de Febrero del 2005**, ante la fe del C. Lic. Salvador Antonio Corral Martínez Notario Público No. 28, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el No. **314,203 Vol. 10,952, de la Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno**, el día **15 de Marzo del 2005**. 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, el Certificado de Libertad de Gravamen y el Avalúo Comercial se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo como anexos Nos. **3, 4 y 5** respectivamente.

H.4.- Continúa declarando el C. NORBERTO LARRINAGA BUELNA que su representada "INMOBILIARIA ELGA, S.A. DE C.V.", que el terreno a que se refiere la Declaración H.3 anterior y que se ubica en la Ciudad de Hermosillo Sonora, se le efectuó un levantamiento resultando con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE:	En línea quebrada 60.06 metros, 87.13 metros, 88.93 metros y 83.59 metros con propiedad particular.
AL SUR:	En línea quebrada de 23.43 metros y 35.48 metros con manzana III de la sección Veneto del mismo Fraccionamiento, 78.36 metros con Equipamiento Urbano y línea mixta de 104 metros, 15.30 metros, 15.50 metros y 11.78 metros con Bulevar Vía Palermo del mismo Fraccionamiento.
AL ESTE:	En línea quebrada de 36.87 metros, 115.63 metros, 38.73 metros, 21.38 metros, 21.00 metros 12.65 metros, 24.34 metros y 19.94 metros con Bulevar José María Morelos.
AL OESTE:	En 126.93 metros, con propiedad particular y 6.33 metros, línea curva de 11.96 metros, 11.96 metros, 16.99 metros, 19.25 metros, y 20.43 metros con equipamiento Urbano del mismo Fraccionamiento.

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie de **62,813.75 m²**, según se describe gráficamente en el plano No. **15** 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 Municipal de Hermosillo, solicitando Ratificación de Licencia de Uso de Suelo para tres predios con superficies de 131,227.60 m² 16,904.12 m² y 29,393.87 m², ubicados por el Bulevar José María Morelos al norte del fraccionamiento Cucurpe, al Noreste de esta Ciudad, descrito en las Declaraciones

Morelos al norte del fraccionamiento Cucurpe, al Noreste de esta Ciudad, descrito en las Declaraciones. A dicha solicitud correspondió una contestación expresa en el Oficio No. **DUYOP/JQA/5163/2004** que con fecha **10 de Junio del 2004** expidió la propio Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal 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. **13**.

III.2.- Asimismo 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 **27 de Octubre del 2006** y mediante Oficio No. **DG-1583/06** el citado organismo dictaminó que si cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- 1.- Reforzamiento línea de conducción (clase 5 a clase 7), 600 metros de 36" de diámetro del tramo comprendido entre la caja repartidora a tanque Bachoco II.
- 2.- Construcción de línea de derivación de línea de 30" de diámetro al tanque Bachoco III (60 metros de longitud)
- 3.- construcción del tanque Bachoco III con una capacidad de 2,000 m3 en la cota de nivel 345 m.s.n.m.
- 4.- Construcción de línea de conexión del tanque Bachoco III a línea de 24" de diámetro que sale del tanque Bachoco II
- 5.- Construcción de línea de derivación al tanque Bachoco II
- 6.- Válvula de control de presión en tubo de 24" de diámetro (Morelos Sur)

Se anexa a la presente copia del Oficio, bajo el No. 7.

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-0370-06 de fecha 07 de Diciembre del 2006 y que también se anexa copia, bajo el No. 11 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/JHA/1052/2006, que con fecha 11 de Diciembre del 2006 expidió la propia Dirección. Se acompaña copia como anexo No. 8.

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. 20 y 21, 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-0087/07, informa que dichos proyectos fueron aprobados, ya que cumplen con las especificaciones de construcción vigentes. Se anexa copia del oficio, bajo el No. 9.

III.6.- Asimismo 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. 22 y 23 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 únicamente para tramites ante otras dependencias mediante Oficio No. P265/2007 de fecha 09 de Febrero del 2007 y que también se anexa al presente Convenio, bajo el No. 10.

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 15 de Marzo del 2007.

III.7.- Asimismo 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. 26, para que forme parte del mismo.

Con fecha 07 de Marzo del 2007, y mediante Oficio No. DB/2762/02/07, 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:

SEPTIMA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta en un plazo no mayor de 12 (doce) meses 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 Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología 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" acredite haber concluido satisfactoria y totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta y Quinta 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 Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, 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.- "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 los 261 lotes del Fraccionamiento demanden, en tanto no se levante el "ACTA DE RECEPCION" a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del presente Convenio.

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

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 para los Hermosillenses por lo que se refiere a la introducción de agua potable y alcantarillado al 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 Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología 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 de las vialidades del Fraccionamiento con el resto de la zona urbana de la Ciudad de Hermosillo.

AREA VENDIBLE	SUP (M2)	% VEND.	% TOTAL
HABITACIONAL	33,288.32	94.94	65.24
COMERCIAL	0.00	0.00	0.00
R. UTIL	1,775.96	5.06	3.48
TOTAL AREA VENDIBLE	35,064.28	100.00	68.72
DONACIONES			
AREA VERDE	1,219.81	3.48	2.39
EQUIPAMIENTO	0.00	0.00	0.00
TOTAL DONACIONES	1,219.81	3.48	2.39
TOTAL AREAS UTILES			
VIALIDADES Y BANQUETAS	36,284.09		71.11
	14,740.86		28.89
TOTAL DEL POLIGONO	51,024.95		100.00
Nº. LOTES HABITACIONALES			
		245	
Nº. LOTES HABITACIONALES DE RESERVA			
		16	
Nº. TOTAL DE LOTES HABITACIONALES			
		261	

"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 y especificaciones que forman parte del expediente del Fraccionamiento Villas de Cortes Segunda Sección Etapa III, las obras de trazo y terracerías para apertura de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias según proyecto autorizado por el Organismo Operador, 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 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 según proyecto, banquetas, rampas para acceso de vehículos a los lotes la cual se construirá sobre el área de arriate y guarnición sin modificar el nivel de banqueta, rampas para discapacitados en cada una de las esquinas de las manzanas así como el señalamiento respectivo, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, quedando también incluidas las obras de urbanización antes descritas necesarias para la liga de las vialidades con el resto de la zona urbana de la Ciudad de Hermosillo.

QUINTA.- Independientemente de lo convenido en la Cláusula anterior "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también por su cuenta las áreas provistas como Parque-Jardín, señaladas como Lotes 19 de la Manzana 4 y 1 de la Manzana 8 del plano de Lotificación y Uso de Suelo, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano de Areas Verdes.

Por otra parte "LA FRACCIONADORA" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los 261 lotes descritos en la Declaración II.3 motivo del presente Convenio y que forman parte de Segunda Sección Etapa III del Fraccionamiento Villas de Cortes, una Cláusula en la que los adquirentes organizados en asociación de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los Parques-Jardín que forma parte de dicho Fraccionamiento.

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.

- Deberá estar conectado a la red de distribución de agua potable.
- Deberá ser de columna seca.
- Deberá tener dos tomas de 2.5" y una toma de 4.5", con rosca estándar NSPT.
- Podrá tener una presión nominal de 200 PSI.
- Deberá instalarse con la boquilla de 4.5" hacia la avenida y las de 2.5" quedarán hacia la Banqueta.
- 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. 12.

III.8.- Declara el "H. AYUNTAMIENTO" que proporcionada la información por parte de "LA FRACCIONADORA" verificó la clave catastral 3600-14-170-003 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:

- Escritura Pública No. 3,432 Volumen 50, mediante la cual se acredita la legal Constitución de "INMOBILIARIA ELGA, S.A. DE C.V.", quedando Inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio con fecha 15 de Abril de 1985, en la Sección Comercio, Libro Uno, bajo el No. 67687 del Volumen 174, bajo el No. 1.
- Escritura Pública No. 4,341, Vol. 107, misma en la que se otorga poder al representante legal, al C. NORBERTO LARRINAGA BUELNA, bajo el No 2.
- Escritura Publica No. 24,694 Vol. 373 mediante la cual se acredita la propiedad del terreno, quedando Inscrita en la Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, con fecha 15 de Marzo de 2005, bajo el No. 314203 del Volumen 10952, bajo el No. 3.
- Certificado de libertad de gravamen del terreno, con folio 743668, bajo el No. 4.
- Avalúo Comercial, bajo el No. 5
- Presupuestos de Urbanización, bajo el No. 6.
- Oficio No. DG-1583/06 de fecha 27 de Octubre del 2006 para la Factibilidad de dotación de agua potable y desalojo de la misma, bajo el No. 7.
- Oficio No. DUYOP/JHA/1052/2006 de aprobación de anteproyecto del Fraccionamiento por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, bajo el No. 8.
- Oficio No. DG-0087/07 de aprobación de los proyectos de agua potable y alcantarillado por parte de Agua de Hermosillo, bajo el No. 9.
- Oficio No. No. P265/2007 de aprobación de los proyectos de electrificación por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el No. 10.
- Oficio No. SDUE-0370-06 de aprobación de Dictamen de Congruencia por parte de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, bajo el No. 11.
- Oficio No. DB/2762/02/07 de aprobación de Dictamen de Seguridad contra Incendios por parte del Departamento de Bomberos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, bajo el No. 12.
- Oficio No. DUYOP/JQA/5163/2004 de Licencia de Uso de Suelo, bajo el No. 13.
- Plano de Localización, bajo el No. 14.
- Plano de la Poligonal del Terreno, bajo el No. 15.
- Plano de la Topografía del terreno, bajo el No. 16.

Arrendataria hizo entrega a Sólida Administradora de Portafolios S.A. de C.V. los inmuebles materia del contrato. Según Consta en declaraciones de la Escritura del punto 3 de esta Declaración.

3. Posteriormente Mediante Escritura Publica No. 15,371 Vol. 374 de fecha 2 de Agosto del 2006 otorgada ante la fe del C. Licenciado Octavio Gutiérrez Gastelum Notario Suplente de la Notaria 81 de la Ciudad de Hermosillo Sonora se formalizo un contrato de Transmisión de Propiedad de Bienes Inmuebles por Cesión Onerosa de Créditos celebrada entre Banco Santander Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander (antes con la denominación Banco Santander Serfin S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander Serfin) como fusionante, con "Banca Serfin S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander Serfin como Fusionada y por otra parte Sólida Administradora de Portafolios S.A. de C.V., donde este último finalmente adquiere entre otros inmuebles los que son materia de este convenio y que posteriormente vendió a "PRODOMUS, SA DE CV.", según antecedente de propiedad descrito al inicio de esta Declaración.

II.5.- Declaran los C. C. EDGARDO CRUZ MARTINEZ Y MIGUEL ISAIAS LARES OLIVAS en representación de "PRODOMUS, SA DE CV." que su representada ha celebrado un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria sobre 130 Lotes de los 261 Lotes descritos en la Declaración II.3 del presente convenio con PATRIMONIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO según se acredita mediante Escritura Publica No. 26,320 Vol. 386 de fecha 20 de Diciembre del 2006 e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el No. 269,565 Vol. 2,746 de la Sección Registro Inmobiliario, Libro Dos, el día 16 de Febrero del 2007, y lo cual se refuerza con los Certificados de Libertad de Gravamen expedido por la Autoridad Registral competente.

II.6.- Continúan declarando los representantes de "PRODOMUS, SA DE CV." que con fecha 26 de Abril del año en curso, recibió autorización expresa mediante oficio debidamente certificado ante notario publico de PATRIMONIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a efecto de poder comparecer en este acto, esto en virtud del contrato señalado en la declaración anterior.

Las Escrituras Publicas mencionadas en la declaración II.5, los Certificado de Libertad de Gravamen y de gravamen en su caso también citados en la misma declaración y el oficio de la declaración II.7, se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo como anexos No. 4, 5 y 6 respectivamente.

II.7.- También Declaran los C. C. EDGARDO CRUZ MARTINEZ Y MIGUEL ISAIAS LARES OLIVAS, que a fin de continuar como fraccionador del Fraccionamiento Villas de Cortes Segunda Sección Etapa III respecto de los 261 Lotes Habitacionales, es necesario obtener de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, copia del expediente relativo a la Autorización de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Villas de Cortes, en virtud de que los lotes motivo del presente Convenio forman parte integral de dicho Fraccionamiento, y en el cual deberá de llevarse a cabo los trabajos de Urbanización antes descritos para los 261 Lotes que se mencionan en la Declaración II.5 del presente Convenio.

II.8.- Ambas partes declaran que el presente Convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 5º Fracción II, 9º Fracción XI y 90 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, y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente Convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- Que el objeto del presente Convenio Autorización No. 10-647-2007 es para la ejecución de obras de urbanización del Fraccionamiento "VILLAS DE CORTES" SEGUNDA SECCION, III ETAPA de esta Ciudad de Hermosillo, Sonora.

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS "PALERMO SECCIÓN FERRARA ETAPA I"

MZA No.	DEL LOTE	AL LOTE	No. DE LOTES	AREA DEL LOTE	AREA HABITACIONAL	AREA DE RESERVA	AREA COMERCIAL	AREA VERDE
I	1	1	1	448.540	448.540			
	2	2	1	370.000	370.000			
	3	4	2	320.000	640.000			
	5	5	1	266.470	266.470			
	6	7	2	196.000	392.000			
	8	8	1	200.730	200.730			
	9	9	1	489.940	489.940			

	10	10	1	202.530	202.530			
	11	11	1	201.920	201.920			
	12	12	1	201.310	201.310			
	13	13	1	200.700	200.700			
	14	14	1	200.090	200.090			
	15	15	1	199.480	199.480			
	16	16	1	198.870	198.870			
	17	17	1	198.250	198.250			
	18	18	1	369.960	369.960			
	19	19	1	198.020	198.020			
	20	20	1	198.630	198.630			
	21	21	1	206.450	206.450			
	22	22	1	274.810	274.810			
	23	23	1	300.530	300.530			
	24	24	1	237.590	237.590			
	25	25	1	200.210	200.210			
	26	26	1	199.670	199.670			
	27	27	1	199.120	199.120			
	28	28	1	218.810	218.810			
	29	29	1	218.150	218.150			
	30	30	1	236.550	236.550			

MZA No.	DEL LOTE	AL LOTE	No. DE LOTES	AREA DEL LOTE	AREA HABITACIONAL	AREA DE RESERVA	AREA COMERCIAL	AREA VERDE	
II	1	1	1	307.410	307.410				
		2	1	1	196.000	196.000			
		3	4	2	216.000	432.000			
		5	6	2	196.000	392.000			
		7	8	2	216.000	432.000			
		9	9	1	251.150	251.150			
		10	10	1	233.650	233.650			
		11	12	2	196.000	392.000			
		13	13	1	216.000	216.000			
		14	14	1	196.000	196.000			
		15	16	2	216.000	432.000			
		17	17	1	196.000	196.000			
		18	18	1	289.390	289.390			
		1	1	1	260.850	260.850			
		2	2	1	196.000	196.000			
		3	3	1	216.000	216.000			
		4	5	2	196.000	392.000			
		6	6	1	216.000	216.000			
	7	7	1	196.000	196.000				
	8	8	1	810.090				810.090	
III	9	9	1	196.000	196.000				
		10	10	1	216.000	216.000			
		11	11	1	196.000	196.000			
		12	12	1	216.000	216.000			

	13	13	1	196.000	196.000			
	14	14	1	216.000	216.000			
	15	15	1	196.000	196.000			
	16	16	1	310.650	310.650			
Totales			64	14,654.43		0.00	0.00	810.00

CUADRO DE USO DE SUELO
"PALERMO SECCION FERRARA ETAPA I"

	PARCIAL	TOTAL
AREA TOTAL DE PROYECTO	23,188.99 M2	
AREA VENDIBLE		
HABITACIONAL	14,654.430 M2	
COMERCIAL	0.000 M2	
RESERVA	0.000 M2	
TOTAL AREA VENDIBLE		14,654.430 M2
AREA DE DONACION		
AREA VERDE	810.090 M2	
EQUIPAMIENTO URBANO	0.000 M2	
PASO DE SERVICIOS	0.000 M2	
VIALIDADES	7,724.470 M2	
TOTAL DE DONACION		8,534.560 M2
AREA TOTAL		23,188.990 M2
No. DE LOTES VENDIBLES	62	

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS
"PALERMO SECCION FERRARA II ETAPA"

31	31	1	425.240	425.240			
32	32	1	321.620	321.620			
33	33	1	267.110	267.110			
34	34	1	196.680	196.680			
35	35	1	196.560	196.560			
36	36	1	196.400	196.400			
37	37	1	239.990	239.990			
38	38	1	237.400	237.400			
39	39	1	216.390	216.390			
40	40	1	196.130	196.130			
41	41	1	430.800		430.800		
42	42	1	211.380	211.380			
43	43	1	216.000	216.000			
44	44	1	196.000	196.000			
45	45	1	216.000	216.000			
46	46	1	196.000	196.000			
47	47	1	216.000	216.000			
48	48	1	196.000	196.000			
49	49	1	216.000	216.000			
50	50	1	196.000	196.000			
51	51	1	216.000	216.000			
52	52	1	196.000	196.000			
53	53	1	216.000	216.000			
54	54	1	196.130	196.130			
55	55	1	196.150	196.150			
56	56	1	330.180	330.180			
57	57	1	196.000	196.000			
58	60	3	216.000	648.000			
61	61	1	320.000	320.000			
62	62	1	368.620	368.620			

Relación de Lotes

MANZANA	Del Lote al Lote	AREA LOTE	No. De LOTES	HABITACIONAL Y RESERVA(M2)
1	1	117.53	1	117.53
	2-20	135.990	19	2,583.810
	20 BIS	34.97	1	34.97
2	1-21	135.990	21	2,855.79
	22	142.50	1	142.50
	23 BIS	76.62	1	76.62
	23-42	135.990	20	2,719.80
3	1	118.41	1	118.41
	2 BIS	73.58	1	73.58
4	2-32	135.990	31	4,215.69
	1-18	135.990	18	2,447.82
5	20-35	135.990	16	2,175.84
	1	103.85	1	103.85
6	2-37	135.99	36	4,895.64
	38	113.25	1	113.25
7	1-20	135.99	20	2,719.80
	21	111.58	1	111.58
	22	114.63	1	114.63
	23	117.64	1	117.64
	24	120.85	1	120.85
	25	123.65	1	123.65
	26	126.68	1	126.68
	27	129.71	1	129.71
	28	132.71	1	132.71
	29	135.08	1	135.08
8	30-38	135.99	9	1,221.21
	1	135.99	1	135.99
	19 BIS	55.17	1	55.17
9	20 BIS	125.25	1	125.25
	20-36	135.99	17	2,311.83
10	19-34	135.99	16	2,175.84
	1	135.99	1	135.99
11	21-38	135.99	18	2,447.82
	TOTALES		262	35,116.53

11.4.-Continúan declarando los representantes de "PRODOMUS, SA DE CV." ser causahabientes de los derechos y obligaciones derivados del contrato del Convenio Autorización No. 10-174-93 del fraccionamiento Villas de Cortes Segunda Sección Etapa III, respecto de los 261 Lotes Habitacionales descritos en la Declaración 11.5, y de las áreas correspondientes a vialidades y mobiliario urbano con que se equipen. En virtud de que los anteriores propietarios y actores del convenio en cuestión Inmobiliaria del Pitic S.A. de C.V. y Arrendamiento Dinámico Serfin S.A. Organización Auxiliar de Crédito (Ahora Banco Grupo Financiero Santander) han concluido el contrato que ambos tenían celebrado, según consta en los siguientes actos:

1. Mediante Escritura Publica No. 72,059 Vol. 207 de fecha 3 de Julio del 2001 otorgada ante la fe del C. Licenciado Enrique Almanza Pedraza Notario Publico No. 198 del Distrito Federal se hizo constar un contrato de Cesión Onerosa de Créditos celebrado entre Banca Serfin S.A. de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander Serfin antes Arrendadora Serfin S.A. Organización Auxiliar de Crédito Grupo Financiero Serfin (Ahora Banco Grupo Financiero Santander) en su calidad de Cedente y la empresa denominada Sólida Administradora de Portafolios S.A. de C.V. en su calidad de cesionario, en donde el cedente transmitió al cesionario entre otros los derechos derivados del Arrendamiento Financiero de los predios Materia de este convenio. Según Consta en declaraciones de la Escritura del punto 3 de esta Declaración.

2. Mediante Escritura Publica No. 10,898 Vol. 207 de fecha 5 de Noviembre del 2003 otorgada ante la fe del C. Licenciado Juan Carvajal Hernández Notario Publico de la Ciudad de Hermosillo Sonora se formalizo un contrato de Terminación de Arrendamiento Financiero entre Sólida Administradora de Portafolios S.A. de C.V. como Arrendador Financiero y otras empresas en donde también participo la empresa Inmobiliaria del Pitic S.A. de C.V. para dar por terminada la relación contractual derivada del Arrendamiento Financiero y mediante la cual la

1.6.-Asimismo declara "EL H. AYUNTAMIENTO" que el fraccionamiento Villas de Cortes fue autorizado en dos secciones identificadas como Primera Sección Etapas I y II y Segunda Sección Etapas I, II y III, de las cuales la I Etapa de la Primera Sección ha sido desarrollada por Inmobiliaria del Pitic, S. A. de C. V. misma que se encuentra habitada al 100% y la II Etapa a la fecha no ha sido urbanizada; en lo que respecta a la Segunda Sección la Etapa I se encuentra sin desarrollar y la II Etapa fue desarrollada parcialmente por Inmobiliaria del Pitic, S. A. de C. V., y el resto que comprende 97 lotes fueron adquiridos y urbanizados por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado de Sonora según Convenio de Transacción de fecha 23 de Octubre del 2002, siendo la Etapa III la que "LA FRACCIONADORA " pretende desarrollar en los términos descritos en el presente Convenio.

1.7.- Que ante la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, se han realizado los trámites y se ha cumplido con los requisitos legales para autorizar y se autoriza el fraccionamiento "VILLAS DE CORTES" SEGUNDA SECCION, III ETAPA.

II.- DECLARA LA FRACCIONADORA

II.1.- Declaran los **C. EDGARDO CRUZ MARTINEZ Y C. MIGUEL ISAIAS LARES OLIVAS** que su representada "PRODOMUS, SA DE CV.", quedo primeramente constituida legalmente como "CASA PROGRESIVA, SA DE CV.", en los términos que señala la Escritura Pública No. 18,999, Vol. 391 expedida en Ciudad Obregón, Municipalidad de Cajeme, en el Estado de Sonora, a los diecinueve días del mes de Abril del año dos mil dos, ante la fe del C. Lic. Horacio Olea Encinas, Notario Público No. 31 en ejercicio en esa residencia, e inscrita el día 28 de Mayo del 2002, bajo No. 21,890, de la Sección Comercio, Vol. 721 del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Hermosillo, Sonora. Que posteriormente mediante Escritura Pública No. 19,267, Vol. 394 expedida en Ciudad Obregón, Municipalidad de Cajeme, en el Estado de Sonora, a los quince días del mes de Agosto del año dos mil dos, ante la fe del C. Lic. Horacio Olea Encinas, Notario Público No. 31 en ejercicio en esa residencia, e inscrita el día 23 de Agosto del 2002, bajo No. 22,317, de la Sección Comercio, Vol. 752 del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Hermosillo, Sonora, modifica su denominación social, como actualmente se encuentra como "PRODOMUS, SA DE CV.". Se acompañan copias como anexo No. 1.

II.2.- Declaran los **C. EDGARDO CRUZ MARTINEZ Y C. MIGUEL ISAIAS LARES OLIVAS** que su representada "PRODOMUS, 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 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. 14,716, Vol. 372. expedida en la ciudad de Hermosillo, Municipalidad de Hermosillo, en el Estado de Sonora, a los veinticinco días del mes de Enero del año dos mil seis, ante la fe del C. Lic. Octavio Gutiérrez Gastelum , Notario Público No. 81 Suplente en ejercicio en esta residencia, e inscrita el día 27 de Enero del 2006, bajo No. 26929*7, del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Hermosillo, Sonora. Se acompaña copia como anexo No. 2.

II.3.- Declaran los **C. C. EDGARDO CRUZ MARTINEZ Y MIGUEL ISAIAS LARES OLIVAS** que su representada "PRODOMUS, SA DE CV.", es propietaria de 261 Lotes , comprendidos dentro de la Segunda Sección Etapa III en el fraccionamiento habitacional "Villas de Cortes", según lo acreditan mediante Escritura Publica No. 15,372 Vol. 374 de fecha dos de Agosto del 2006 e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el No. 342,042 Vol. 15,067 de la Sección Registro Inmobiliario, el día 13 de Diciembre del 2006 escritura de la cual se acompaña copia como anexo No. 3.

A continuación se describen los 261 Lotes citados, y un lote propiedad particular de acuerdo a la siguiente relación:

MZA No.	DEL LOTE	AL LOTE	No. DE LOTES	AREA DEL LOTE	AREA HABITACIONAL	AREA DE RESERVA	AREA COMERCIAL	AREA VERDE	EQUIPAMIENTO URBANO	
IV	1	1	1	220.350	220.350					
	2	4	3	196.000	588.000					
	5	5	1	266.000	266.000					
	6	6	1	196.000	196.000					
	7	7	1	213.120	213.120					
	8	8	1	287.850	287.850					
	9	9	1	196.000	196.000					
	10	10	1	216.000	216.000					
	11	11	1	196.000	196.000					
	12	12	1	216.000	216.000					
	13	13	1	277.300	277.300					
	V	1	1	1	196.000	196.000				
		2	2	1	216.000	216.000				
3		3	1	196.000	196.000					
4		4	1	216.000	216.000					
5		5	1	266.000	266.000					
6		6	1	196.000	196.000					
7		7	1	207.080	207.080					
8		8	1	233.120	233.120					
9		9	1	216.000	216.000					
10		10	1	196.000	196.000					
11		11	1	216.000	216.000					
12		12	1	196.000	196.000					
13		13	1	216.000	216.000					
14		14	1	219.960	219.960					
VI	1	1	1	346.240	346.240					
	2	2	1	334.530	334.530					
	3	3	1	225.400	225.400					
	4	4	1	248.400	248.400					
	5	5	1	266.920	266.920					
VII	1	1	1	6153.210			6153.210			
	2	2	1	3905.270			3905.270			
VIII	1	1	1	1863.72					1863.72	
	2	2	1	5760.33		5760.33				

**CUADRO DE USO DE SUELO
"PALERMO SECCION FERRARA ETAPA II"**

	PARCIAL	TOTAL
AREA TOTAL DE PROYECTO	39.624.760 M2	
AREA VENDIBLE HABITACIONAL	14.516.250 M2	
COMERCIAL	10.058.480 M2	
RESERVA	6.191.130 M2	
TOTAL AREA VENDIBLE		30.765.66 M2
AREA DE DONACION		
AREA VERDE	0.000 M2	
EQUIPAMIENTO URBANO	1.863.72 M2	
PASO DE SERVICIOS	165.150 M2	
VIALIDADES	6.830.030 M2	
TOTAL DE DONACION		8.858.90 M2
AREA TOTAL		39.624.760 M2
No. De LOTES VENDIBLES	63	

**CUADRO DE USO DE SUELO GENERAL DEL FRACCIONAMIENTO
"PALERMO SECCION FERRARA"**

	SUPERFICIE	TOTAL	%
AREA VENDIBLE			
HABITACIONAL	29,170.680 m ²		
COMERCIAL	10,058.480 m ²		
RESERVA	6,191.130m ²		
TOTAL AREA VENDIBLE		45,420.29 m²	100 %
AREA DE DONACION			
AREA VERDE	810.090 m ²		1.78 %
EQUIPAMIENTO URBANO	1,863.72 m ²		4.10 %
VIALIDADES	14,564.50 m ²		
PASO DE SERVICIOS	165.150 m ²		
TOTAL AREA DONACION		17,393.46 m²	
TOTAL POLIGONO		62,813.750 m²	
TOTAL DE LOTES		127	

"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.

QUINTA.- 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 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, 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, 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.

SEXTA.- Independientemente de lo convenido en la Cláusula anterior "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también por su cuenta las áreas provistas como Área Verde, señaladas como Lote 8 Manzana III, del plano No. 17 conforme al proyecto gráfico contenido en el plano No. 25 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 adquirentes organizados en asociación de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los Parques-Jardín que se mencionan en el párrafo anterior.

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Quinta y Séptima en un plazo no mayor de 18 (dieciocho) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

DECIMA.- 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.

DECIMA PRIMERA.- 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

CONVENIO AUTORIZACION No. 10-647-2007 QUE PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA SEGUNDA SECCION ETAPA III DEL FRACCIONAMIENTO "VILLAS DE CORTES" DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO REPRESENTADO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL EL C. ERNESTO GÁNDARA CAMOU, Y EL C. ENRIQUE PALAFOX PAZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO Y LA COORDINACIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA REPRESENTADA POR EL C. FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ ARMENTA, Y POR OTRA PARTE LOS C. C. EDGARDO CRUZ MARTINEZ Y MIGUEL ISAIAH LARES OLIVAS AMBOS EN REPRESENTACION DE "PRODOMUS, S.A. DE C.V.", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ EL "AYUNTAMIENTO" Y "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA EL AYUNTAMIENTO

I.1.- Que de acuerdo al Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios como personas de derecho público están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio de acuerdo a lo que determine la Ley, teniendo facultades para convenir y obligarse en la integración de acciones que tiendan a su desarrollo

I.2.- Que es un cuerpo colegiado que gobierna y administra el Municipio de Hermosillo, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la del Estado Libre y Soberano de Sonora y la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

I.3.- Que con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 65 Fracción V de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y el Artículo 133 de la Ley de Desarrollo Urbano Para el Estado de Sonora y el Acta No. 1 de Sesión Solemne del H. Ayuntamiento de fecha 16 de septiembre de 2006, el Lic. Ernesto Gándara Camou, Presidente Municipal está facultado para celebrar a nombre del Ayuntamiento, Convenios, Contratos y todos los actos necesarios para el despacho de los asuntos administrativos.

I.4.- Que en términos del artículo 33 fracciones IV, V y XXV del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa, a la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología le corresponde entre otras funciones, la autorización de fraccionamientos; así como todas aquellas acciones relativas a la autorización, control y vigilancia del uso del suelo en base a los programas municipales de Desarrollo Urbano que apruebe el Ayuntamiento. Se otorgaron atribuciones además, para convenir con los fraccionadores las propuestas de alternativas en materia de urbanización de fraccionamientos, conforme a los programas de desarrollo urbano y a la legislación aplicable.

I.5.- Declara "EL H. AYUNTAMIENTO" que el Fraccionamiento Villas de Cortes se origino con motivo de la suscripción del Convenio Autorización No. 10-174-93, celebrado entre "EL H. AYUNTAMIENTO" y la Empresa Inmobiliaria del Pito, SA de CV, de fecha 20 de Octubre de 1993. De dicho Convenio Autorización resultaron 996 Lotes Habitacionales, comprometiéndose la citada Empresa, a llevar a cabo los trabajos de urbanización para la introducción de los servicios públicos y las vialidades a los 996 Lotes Habitacionales según lo establecido en la Cláusula Cuarta del citado Convenio.

expedirá por conducto de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, la correspondiente "ACTA DE RECEPCION" de las Obras de Urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

Para este efecto, la Coordinación 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 SEXTA.- "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, 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 SEPTIMA.- 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 OCTAVA.- 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" donó al Municipio de Hermosillo mediante Convenio Autorización No. 10-529-2003 de fecha 22 de Agosto del 2003, que autorizó las obras de urbanización del fraccionamiento Palermo Sección Partanna, el Lote 1 de la Manzana VIII con superficie de 7,449.09 m² para Equipamiento Urbano del Desarrollo Palermo, para efectos de cubrir el área de donación para Equipamiento Urbano del Fraccionamiento "Palermo" Sección "Partanna" se aplicó en donación la superficie de 2,931.43 m² que representa el 9.00 % del área total vendible, restando una superficie de 4,517.66 m² del Lote 01 de la Manzana VIII para aplicarse a futuras etapas del Desarrollo Palermo.

Asimismo para cumplir con el área de donación para Equipamiento Urbano del Fraccionamiento Palermo Sección Veneto autorizado mediante convenio Autorización No. 10-571-2004, se aplicó una superficie de 2,291.85 m², del Lote 01 de la Manzana VIII, restando para aplicarse a futuras etapas del desarrollo la superficie de 2,225.81 m²

Para efecto de cubrir el área de Donación para Equipamiento Urbano del Fraccionamiento "Palermo" Sección "Ferrara", motivo del presente Convenio, se aplicará en donación la superficie de 2,225.81 m², del Lote 01 de la Manzana VIII que representa el 4.9% de la superficie total vendible.

Asimismo "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo y este acepta y recibe el Lote 8 de la Manzana III con superficie de 810.09 m², para área verde, que representa el 1.78 % de la superficie total vendible.

Para complementar el porcentaje del área total vendible para área verde del fraccionamiento "Palermo" Sección "Ferrara", se aplicará la superficie restante del área verde donada en el fraccionamiento "Palermo" Sección "Partanna" con superficie de 1,685.56 m² que representa el 3.71% de la superficie total vendible del fraccionamiento motivo del presente Convenio.

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 14,719.65 m², de acuerdo al plano de Lotificación y Uso de Suelo, anexo al presente Convenio, bajo el No. 17, 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 NOVENA.- 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 \$ 48,521.91 (SON: CUARENTA Y

OCHO MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS 91/100 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	0.0005	\$ 9'242,268.23	\$4,621.13
	II) Por Elaboración y Autorización de Convenio	0.0005	\$ 3'397,349.92	\$4,621.13
	III) Por Supervisión de Obras de Urbanización	0.0025	\$ 3'397,349.92	23,105.67
SUBTOTAL				\$32,347.94
41 de la Ley de Ingresos	20% Para Asistencia Social			\$6,469.59
	20% Para Fomento Deportivo			\$6,469.59
	10% Para Mejoramiento de los Servicios Públicos			\$ 3,234.79
SUBTOTAL				\$16,173.97
TOTAL				\$48,521.91

(SON: CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS 91/100 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 Décima Primera del presente Convenio.

VIGESIMA.- Ambas partes convienen en que "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá en todo tiempo, por conducto de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, 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 PRIMERA.- "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 SEGUNDA.- "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 TERCERA.- "LA FRACCIONADORA" acepta que de no efectuar el pago señalado en la Cláusula 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 CUARTA.- 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 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 Octava contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha de firma del presente Convenio, para tal acción.

VIGESIMA QUINTA.- "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