



BOLETÍN OFICIAL

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

CONTENIDO:

MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS
Convenios de autorización de los fraccionamientos
“Vista Miramar” y “Punta Miramar”

Tomo CLXXXV
Hermosillo, Sonora

Número 8 Secc. I
Jueves 28 de Enero del 2010

CONVENIO AUTORIZACION No. **DGIUE/DPCU/006-2009** DEL FRACCIONAMIENTO "VISTA MIRAMAR" DE GUAYMAS, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA **C. SINDICO MUNICIPAL HORTENCIA DIAZ FRAYDE**, DEL **C. DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA ING. MARTÍN EUGENIO LARIOS VELARDE** Y DEL **C. DIRECTOR DE PLANEACION Y CONTROL URBANO ARQ. PABLO OSCAR AUDELO AUN** COMO TESTIGO A QUIEN SE LE DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO"; Y POR OTRA PARTE EL **C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ** EN REPRESENTACION DE **PUNTA MIRAMAR, S.A DE C.V.**, LA CUAL EN LO SUCESTIVO SE LE DENOMINARA "**LA DESARROLLADORA**", CONVENIO QUE SUJETAN AL TEXTO DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERA: En beneficio de la brevedad de este contrato, además de las abreviaturas arriba mencionadas, se harán las siguientes: a la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora se le denominará "**La Dirección**"; a **PUNTA MIRAMAR, S.A DE C.V.**, se le denominará "**La Desarrolladora**".

SEGUNDA: Ambas partes declaran que el presente contrato lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en el Artículos 5 fracción III, 9 fracción XI, 91 y 92; 88 y 190 de la Ley No. 254 de Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y a la cual en lo sucesivo se les denominará la "**LEY 254**".

TERCERA: Declara el **C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ** que su representada "**PUNTA MIRAMAR, S.A DE C.V**" quedó legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 7,857 Volumen 22, de fecha 16 de Febrero de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Andrés Octavio Ibarra Salgado, Notario Público número 99 de Nogales, Sonora, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo el día 27 de Abril de 2007, bajo el folio Mercantil Electrónico No. 35883*7 (Se acompaña copia como anexo No.1.) Así mismo manifiesta que el desarrollo mencionado se hará bajo el Régimen Fraccional.

CUARTA: El **C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ** Acredita su calidad de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada **PUNTA MIRAMAR, S.A DE C.V.**, la cual no le a sido revocada ni modificada en forma alguna, con primer testimonio de la la Escritura Pública No. 7,857 Volumen 22, de fecha 16 de Febrero de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Andrés Octavio Ibarra Salgado, Notario Público número 99 de Nogales, Sonora, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo el día 27 de Abril de 2007, bajo el folio Mercantil Electrónico No. 35883*7 (Se acompaña copia como anexo No.1.)

QUINTA: Continúa declarando el **C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ**, que su representada es dueña y legítima propietaria, en pleno dominio y posesión, de las porciones de terreno denominados Polígono 1, Polígono 2, Polígono 3, Polígono 4, Polígono 5 y Polígono 6 con superficie total de 639,098.311 m², según lo acredita mediante Escritura Pública 6,718 Volumen 115, de fecha 31 de Marzo de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Susana Gascón Espinosa, Notario Público No. 41 de Guaymas, Sonora, y, que al efecto se anexa.

SEXTA: Continúa declarando, que su representada es dueña de la fracción de terreno a que se refiere la **Declaración QUINTA**, y que se ubica en la Ciudad de Guaymas, Sonora, Municipio de Guaymas, Sonora, con las siguientes medidas y colindancias:



LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
	1			1	3,088.129.2005	506.374.8428
1	2	S 30°51'31" W	678.27	2	3,087.546.9476	506.026.9413
2	39	S 26°07'57" W	19.09	39	3,087.529.8125	506.018.5349
39	60	S 31°21'11" W	194.62	60	3,087.363.6110	505.917.2715
60	69	N 73°37'10" W	56.82	69	3,087.379.6361	505.862.7544
69	70	S 16°34'43" W	100.25	70	3,087.285.5552	505.834.1502
70	55	S 71°01'17" E	102.58	55	3,087.250.4779	505.931.2473
55	54	N 14°45'22" E	164.59	54	3,087.409.6401	505.973.1691
54	53	S 78°34'21" E	150.00	53	3,087.379.9205	506.120.1964
53	52	S 10°47'23" W	184.96	52	3,087.198.2328	506.085.5717
52	51	S 71°52'02" E	191.38	51	3,087.138.6709	506.267.4476
51	50	S 18°53'33" W	100.79	50	3,087.045.3087	506.234.8116
50	49	S 71°07'49" E	117.96	49	3,087.005.1584	506.346.4322
49	48	S 71°07'49" E	234.64	48	3,086.929.2722	506.568.4614
48	47	N 40°25'40" E	83.91	47	3,086.993.1503	506.622.8792
47	10	N 40°25'40" E	21.93	10	3,087.009.8434	506.637.1001
10	11	N 40°25'40" E	62.20	11	3,087.057.1916	506.677.4360
11	12	N 01°36'21" W	69.05	12	3,087.126.2103	506.675.5016
12	13	N 01°04'31" W	184.95	13	3,087.311.1294	506.672.0299
13	14	N 18°38'35" E	327.00	14	3,087.620.9717	506.776.5619
14	15	N 79°47'41" W	305.58	15	3,087.675.1124	506.475.8171
15	16	N 02°46'28" W	1.115.77	16	3,088.789.5744	506.421.8068
16	17	S 54°19'45" W	203.55	17	3,088.670.8769	506.258.4442
17	18	S 36°54'22" E	86.34	18	3,088.601.8337	506.308.2951
18	19	S 35°37'15" E	40.08	19	3,088.585.2849	506.331.6371
19	20	S 35°20'17" E	10.58	20	3,088.560.6224	506.337.7578
20	21	S 28°34'50" W	59.26	21	3,088.508.5846	506.309.4088
21	22	S 29°50'17" W	31.94	22	3,088.480.8764	506.293.5157
22	23	S 46°03'50" E	7.56	23	3,088.475.8243	506.279.1391
23	24	S 47°50'21" W	29.08	24	3,088.466.3053	506.277.5831
24	25	S 47°40'13" W	19.96	25	3,088.448.8614	506.262.8236
25	26	S 48°49'55" W	40.93	26	3,088.415.7439	506.232.0151
26	27	N 35°46'33" W	50.15	27	3,088.466.6093	506.202.6952
27	28	S 47°34'24" W	9.84	28	3,088.449.9563	506.195.4166
28	29	S 49°04'22" W	9.87	29	3,088.443.4915	506.187.9605
29	30	S 49°53'29" W	10.53	30	3,088.436.7073	506.179.9065
30	31	S 65°49'46" W	6.64	31	3,088.433.0452	506.171.7469
31	32	S 34°20'34" W	56.45	32	3,088.386.4398	506.139.9037
32	33	S 69°44'31" W	35.22	33	3,088.386.2811	506.104.6812
33	34	S 64°01'34" W	19.88	34	3,088.377.5746	506.086.8076
34	35	S 28°09'12" W	33.46	35	3,088.348.0694	506.071.0199
35	36	S 32°56'18" E	1.76	36	3,088.347.0073	506.072.4228
36	37	S 30°16'14" W	18.55	37	3,088.330.9882	506.063.0730
37	38	S 57°05'16" E	59.06	38	3,088.298.8991	506.112.6520
38	1	S 57°05'16" E	312.32	1	3,088.129.2005	506.374.8428

SUPERFICIE = 639,098.31 m²

Conformando una superficie total de **639,098.311 m²**, según se describe gráficamente en el plano que se anexa al presente Convenio; la localización del terreno, la escritura de propiedad se agregan al presente convenio formando parte del mismo.

SEPTIMA: Declara que a través de su representante, se dirigió por escrito a la "Dirección de Ecología y Medio Ambiente", solicitando autorización en materia de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental; solicitud que mereció autorización mediante Oficio No. **DEMA/035/2009**, motivo de este proyecto.



OCTAVA: Declara "La Desarrolladora" a través de su representante, que se dirigió por escrito al **H. Ayuntamiento** solicitando Licencia de Uso de Suelo para un desarrollo denominado Fraccionamiento "VISTA MIRAMAR" ubicado al Suroeste del Fraccionamiento Lomas de Cortés en esta Ciudad de Hermosillo, Sonora. A dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número **DGIUE/DICU/009** con fecha 03 de Junio de 2009, concediéndose Licencia de Uso de Suelo para el desarrollo de Fraccionamiento Habitacional - Comercial y Aprobación del Proyecto de Urbanización, para el predio **001/001/001** CONVENIO.

NOVENA.- Así mismo declara "La Desarrolladora", que se dirigió a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, solicitando Factibilidad de dotación de Agua y desalojo de la misma para el Fraccionamiento que nos ocupa. Y que mediante Oficio No. **GYM-ADM-189/2009** de fecha 05 de Agosto del 2009, el citado organismo dictaminó que si cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios siendo los puntos de conexión los siguientes:

- o **Agua Potable:** La conexión podrá efectuarse en la línea de 16" ubicada a un costado del Blvd. Luis Encinas y/o en la preparación existente a un costado del Fraccionamiento Privadas de Cortés sobre el Blvd. Faustino Félix Serna.
- o **Alcantarillado Sanitario:** La conexión podrá realizarse en el colector de 12" ubicado a un costado del Blvd. Luis Encinas y/o en la preparación existente a un costado del Fraccionamiento Privadas de Cortés sobre el Blvd. Faustino Félix Serna.

DECIMA: Declara "La Desarrolladora" que procedió a solicitar a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado la autorización de los proyectos de agua potable y alcantarillado. Y que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por el "H. Ayuntamiento", se elaboraron los proyectos de la red de agua potable y alcantarillado para el fraccionamiento, Y se le condiciona a "La Desarrolladora" a entregar dichos proyectos y aprobaciones para ser integrados en este convenio previo al inicio de obra.

DECIMA PRIMERA.- Así mismo declara "La Desarrolladora" 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. Tanto los proyectos de especificaciones como los planos a que se refiere esta Declaración, están siendo revisados por **Comisión Federal de Electricidad**. Y se le condiciona a "La Desarrolladora" a entregar dichos proyectos y aprobaciones para ser integrados en este convenio previo al inicio de obra.

DECIMO SEGUNDA.- Declara "La Desarrolladora", Que concerniente a las donaciones necesarias requeridas de acuerdo a la "Ley 254", en el artículo 103 Fracción III, se donara un área con superficie equivalente al 9% del área total vendible. Estas se llevaran a cabo de la siguiente manera:

Superficie Total del Predio	Superficie Total Vendible	Area Minima de Donación Total (9%)
639,098.31 M2	551,556.56 M2	49,640.09 M2
Area de Donación en Equipamiento (9%), equivalente a:		49,640.09 M2
Por afectación de Blvd. Faustino Félix Serna	16,927.23 m2	53,137.09 M2
Por Afectación de Vialidad	5,761.15 m2	
Polígono P-16	24,828.30 m2	
Por donación en polígonos area verde	2,620.41 m2	
		CUMPLIDO
Area de Donación en Area Verde (3%), equivalente a:		
Será cubierta de manera individual al desarrollo de cada uno de los polígonos:		

DECIMO TERCERA.- "El H. Ayuntamiento" y "La Desarrolladora" declaran que habiendo factibilidad técnica para llevar a cabo el fraccionamiento en el predio al que se refieren las declaraciones **QUINTA** y **SEXTA** y no existiendo impedimento legal alguno para ello, acuerdan celebrar el presente convenio, obligándose conforme al contenido de las siguientes:



CLAUSULAS

I.- "El H. Ayuntamiento" de Guaymas, Sonora autoriza a **"La Desarrolladora"** para que fraccione el predio a que se refieren las declaraciones **QUINTA** y **SEXTA**, mismas que se reproducen en esta cláusula para todos los efectos legales a la letra.

II.- El Desarrollo que se autoriza con este CONVENIO es de tipo Mixto Habitacional-Comercial y se denomina **"VISTA MIRAMAR"** conforme a los planos y especificaciones examinados por **"El H. Ayuntamiento"**. Estos documentos obran en los archivos municipales con el siguiente orden:

1. Escritura Pública No. 7,857 Volumen 22, de fecha 16 de Febrero de 2007, de la constitución de la empresa PUNTA MIRAMAR, S.A. de C.V.
2. Escritura Pública No. 7,857 Volumen 22, de fecha 16 de Febrero de 2007, mediante la cual se acredita el poder del representante legal, el C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ.
3. Escritura Pública 6,178 Volumen 115, de fecha 31 de Marzo de 2009, en donde se acredita que PUNTA MIRAMAR S.A. de C.V., es propietaria del predio en mención.
4. Resumen de costos de urbanización
5. Oficio No. **GYM-ADM-189/2009** de fecha 05 de Agosto de 2009, que otorga la factibilidad de agua potable y alcantarillado para el Desarrollo.
6. Oficio No. DB020-3-1781/2008 de fecha 02 de Diciembre de 2008, que otorga factibilidad a el proyecto para electrificación y alumbrado público para el Desarrollo.
7. Oficio No. **DGIUE/DPCU/0695-2009** en que se otorga la Licencia de Uso de Suelo habitacional y Aprobación del Proyecto de Urbanización.
8. Resolutivo de Impacto Ambiental mediante oficio No. **DEMA/035/2009**.
9. Plano de Lotificación
10. Plano de poligonal, con medidas y colindancias
11. Plano de Localización
12. Plano Topográfico
13. Plano de vialidades y rasantes
14. Plano de electrificación
15. Plano de alumbrado público
16. Plano de Areas Verdes.
17. Plano de Nomenclatura y Señalización

III.- Aprobados por el H. Ayuntamiento, los planos, especificaciones y presupuestos presentados por La Desarrolladora, se agregan al presente CONVENIO formando parte integrante del mismo.

POLIGONAL	AREA VENDIBLE (M2)			DONACIONES (M2)		VIAL (M2)
	Habitacional	Comercial	Mixto	A. Verde	Equipamiento	Vialidad y banquetas
AV-1				271.97		
AV-2				2,348.44		
P-1		13,177.83				
P-2		2,006.24				
P-3	53,840.47					
P-4	2,015.36					
P-5	40,502.16					



P-6	56,873.81					
P-7	28,783.65					
P-8	81,428.19					
P-9			37,182.64			
P-10			46,690.06			
P-11			50,576.31			
P-12			39,685.31			
VIALIDAD						37,404.66
P-13	8,880.00					
AF. POR V.					1,673.98	
P-13-A	1,749.96					
P-14	84,032.28					
P-15	4,132.29					
P-16					24,828.30	
AF. POR V.					4,087.17	
BLVD. FFS					16,927.23	
GRAN TOTAL	263,443.64	113,978.60	174,134.32	2,620.41	47,516.68	37,404.66
POLIGONAL	Habitacional	Comercial	Mixta	A. Verde	Equipamiento	Vialidades y Banquetas
	AREA VENDIBLE (M2)			DONACIONES (M2)		VIAL. (M2)

CUADRO DE USOS DE SUELO			
DESCRIPCION	AREA M2	% VENDIBLE	% TOTAL
AREA VENDIBLE			
AREA HABITACIONAL	263,443.64	47.77	
AREA COMERCIAL	113,978.60	20.66	
AREA MIXTA HABITACIONAL-COMERCIAL	174,134.32	31.57	
TOTAL AREA VENDIBLE	551,556.56		86.30
AREAS DE DONACION			
AREA VERDE	2,620.41		
EQUIPAMIENTO URBANO	47,516.68		
TOTAL DE DONACIONES	50,137.09		9.09
VIALIDADES Y BANQUETAS			
VIALIDADES Y BANQUETAS	37,404.66		
TOTAL DE VIALIDADES	37,404.66		5.85
AREA TOTAL DEL TERRENO	639,098.31		100.00
AREA TOTAL UTIL	551,556.56		86.30



IV.- De acuerdo a lo provisto por el Artículo 91 y 92 Fracciones concomitantes de la Ley No. 254, el objeto presentado por la desarrolladora consiste en la distribución del inmueble en polígonos y vialidades, teniendo todos los lotes acceso a la vía interna de acuerdo con las necesidades del propio proyecto de desarrollo urbano variable, asentándose a continuación los datos de las manzanas y sus lotes, áreas y uso.

V.- "La Desarrolladora" se obliga a respetar los datos consignados en la cláusula inmediata anterior, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "El H. Ayuntamiento".

VI.- En cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 102, de la Ley 254, "La Desarrolladora" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refiere este convenio, las obras de trazo, terracerías de calles, introducción de la red de agua potable, electrificación, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito.

VII.- Independientemente de lo convenido en la cláusula inmediata anterior, "La Desarrolladora" se obliga a equipar también por su cuenta la superficie de parques y jardines del desarrollo que nos ocupa, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano de lotificación. Por otra parte, "La Desarrolladora" se obliga a insertar en los contratos de COMPRAVENTA que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que los adquirentes organizados en COMITÉ DE COLONOS se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los parques, jardines y de las áreas comunes que se mencionan en el párrafo anterior.

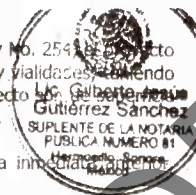
VIII.- Conforme a lo establecido por el artículo 103 y 104 Fracción VIII de la mencionada Ley 254, "La Desarrolladora" se obliga a dar aviso a "El H. Ayuntamiento" del inicio y terminación de las obras de urbanización con una anticipación no menor de 5 (cinco) días hábiles.

IX.- Para los efectos de que "La Desarrolladora" proceda a la venta de los Polígonos del Desarrollo, sin la necesidad de previa autorización de "La Dirección" deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Presentará ante "El H. Ayuntamiento" un ejemplar del Boletín Oficial del Estado donde aparezca publicado el presente CONVENIO, así como constancia de que ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad.
- b. Demostrará haber cumplido satisfactoriamente con las obras de urbanización conforme a las especificaciones que obran en los archivos municipales. Si no las ha concluido, deberá exhibir fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras tomando en cuenta precios actualizados al momento de exhibir la fianza, más un 50% para garantizar su correcta terminación, que estará vigente por todo el tiempo que transcurra hasta la total terminación de la urbanización.
- c. Incluirá en la publicidad de la venta el número de autorización de "El H. Ayuntamiento".

X.- Para efectos de los artículos 106 y 107 de la Ley 254, las partes convienen que para que "La Desarrolladora" pueda proceder a la construcción en los lotes del conjunto a que se refiere este CONVENIO, deberá recabar de la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología, el visto bueno y aceptación técnica a través de la Dirección de Control Urbano quien será la autoridad local competente para otorgarla con base en los criterios del reglamento de Construcción vigente para Guaymas.

XI.- "La Desarrolladora" también se obliga a mantener y conservar por su cuenta las obras de urbanización, así como las de agua potable, alcantarillado y saneamiento (red de obras de cabeza), que vayan incluyéndose así como la limpieza de solares que no hayan vendido y al pago del alumbrado público hasta en tanto se levante el "acta de recepción" de la obra por parte de "El H. Ayuntamiento". Después de concluida la obra, será "El H. Ayuntamiento" quien se haga cargo de ello.



XII.- Cuando "La Desarrolladora" haya cumplido las obras de urbanización autorizadas en el CONVENIO, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirija a "El H. Ayuntamiento" anexando la siguiente documentación:

- Certificado o acta de recepción expedida por la Comisión Federal de Electricidad relativa a los trabajos de electrificación.
- Certificado o acta de recepción expedida por CEA, por lo que se refiere a la introducción de agua potable del fraccionamiento objeto de este CONVENIO
- Certificado o acta de recepción expedida por "La Dirección" que corresponde a las obras de alumbrado vial y ornamental interno, protectores de alumbrado, nomenclatura de calles y señalamientos viales e hidrantes contra incendios, así como las obras de urbanización que ligará al conjunto condominal con el resto de la zona noroeste conurbana de Guaymas.

XIII.- "El H. Ayuntamiento" podrá en todo tiempo vigilar y supervisar el cumplimiento de lo dispuesto en este CONVENIO.

XIV.- "La Desarrolladora" se obliga a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto autorizado mediante el presente CONVENIO. Para este efecto, "La Desarrolladora" deberá otorgar ante y a satisfacción de la Tesorería Municipal, una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por el término de un año a partir de la terminación de las mismas y por un importe igual al 50% de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el "acta de recepción" correspondiente de parte de la Comisión

XV.- Con fundamento en el artículo 141 de la Ley 254, "La Desarrolladora" deberá tener en el lugar de la(s) obra(s) durante el periodo de ejecución de las mismas, un representante debidamente autorizado que reciba al personal de las dependencias o entidades oficiales que intervengan en la supervisión cuando se realicen.

XVI.- Todas las partes de la urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en este CONVENIO, mismo que solo podrá modificarse por "El H. Ayuntamiento" cuando existan razones de interés social para los USUARIOS, que así lo justifiquen.

XVII.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio de Guaymas, "La Desarrolladora" se obliga a pagar a la Tesorería previo al inicio de las Obras de Urbanización la cantidad de **\$ 67,725.00 (Sesenta y siete mil setecientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.)** por concepto de documentación, elaboración y Autorización de Convenio y Supervisión de dichas Obras del Fraccionamiento que se autoriza, conforme a la siguiente:

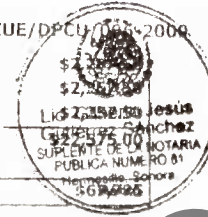
ARTICULO	CONCEPTO	CANTIDAD	PRESUPUESTO TOTAL PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN	IMPORTE
97 Fracción I	Por Revisión de Documentación	0.0015	6,450,000.00	\$9,675.00
Fracción II	Por Elaboración y Autorización de Convenio	0.0015	6,450,000.00	\$9,675.00
Fracción III	Por Supervisión de Obras de Urbanización	0.004	6,450,000.00	\$25,800.00
			SUBTOTAL	\$45,150.00
135 Fracción I.- inciso "c"	10% Obras de Interés General			\$4,515.00
	10% Para Asistencia Social			\$4,515.00
	15% Para Mejoramiento de los Servicios Públicos			\$6,772.50

5% Para Fomento Turístico
5% Para Fomento Deportivo
5% Para Instituciones de Educación Media y Superior

SUBTOTAL

TOTAL

DGIUE/DPCU/015-2009



XVIII.- "La Desarrolladora" se obliga a dar aviso por escrito al H. Ayuntamiento como a CEA cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

XIX.- "La Desarrolladora" se obliga a pagar a CEA los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el desarrollo cualquier tipo de trabajos de urbanización.

XX.- Cuando "La Desarrolladora" haya concluido las Obras de Urbanización autorizadas por este convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá al "H. Ayuntamiento" anexando la siguiente documentación:

- a).- Certificado o Actas de Recepción expedida por la Comisión Federal de Electricidad relativa a los trabajos de electrificación.
- b).- Certificado o Acta de Recepción expedida por CEA, por lo que se refiere a la introducción de los servicios de agua potable y alcantarillado del Fraccionamiento objeto de este CONVENIO.
- c).- Certificado o Acta de recepción por la Dirección de Planeación y Control Urbano, por lo que corresponde a las obras de Trazo, Apertura de Calles, Rampas, Guarniciones, Pavimento, Alumbrado Público, Nomenclatura de las calles y señalamientos de tránsito, así como las obras de Urbanización que liga del Fraccionamiento con el resto de la zona urbana de la ciudad.

XXI.- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 254, "La Desarrolladora" se obliga a ordenar por su propia cuenta la publicación del presente convenio en el Boletín Oficial del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, a fin de que surtan sus efectos plenamente la traslación de dominio de la superficie mencionada en este convenio.

XXII.- "La Desarrolladora" se compromete a que los Usos de Suelo autorizados mediante este CONVENIO serán respetados por sus compradores, así como también se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto de los polígonos del desarrollo que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente quede obligado a realizar sus propios convenios/autorización frente "El H. Ayuntamiento", respetando "la Ley", así como el reglamento protectorio que para este Desarrollo se anexa y a utilizarlo para las actividades que se mencionan en dicha cláusula como si se hubiera insertado a la letra para los efectos legales a que haya lugar.

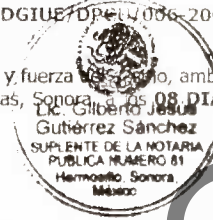
XXIII.- Para efecto de llevar a cabo los convenios individuales mencionados en la cláusula anterior, se entenderá que los polígonos quedan exentos de donación por equipamiento urbano en virtud de que "La Desarrolladora" en este acto protocoliza la donación equivalente por el total como se menciona en la Declaración DÉCIMO SEGUNDA, no obstante, lo que concierne a Donación de área verde requeridas por reglamento deberán ser consideradas en los Convenios individuales.

XXV.- En caso de que "La Desarrolladora" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en este CONVENIO o derivadas de la Ley, "El H. Ayuntamiento" podrá declarar la rescisión del presente Instrumento unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

XXV.- En caso de inconformidad por parte de "La Desarrolladora", con la rescisión declarada en los términos de la cláusula Inmediata anterior, "El H. Ayuntamiento" y "La Desarrolladora" se someterán expresamente a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Guaymas, Sonora; así como en lo conducente a lo previsto en las disposiciones de la Ley 254.



LEIDO lo que contiene el presente CONVENIO y enteradas las partes del alcance y fuerza de su contenido, ambas partes lo ratifican y firman en siete ejemplares en la Ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora, a los **08 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2009.**



FIRMAS

POR EL H. AYUNTAMIENTO


C. LIC. HORTENCIA DIAZ FRAYDE
SINDICO MUNICIPAL

POR LA DESARROLLADORA


C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER
GONZÁLEZ
ADMINISTRADOR ÚNICO
PUNTA MIRAMAR S.A. DE C.V.


C. ING. MARTÍN E. LARIOS VELARDE
DIR. GRAL. DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y
ECOL


C. ARQ. PABLO O. AUDELO AUN
TESTIGO

COPIA SIN VALOR



CONVENIO AUTORIZACION No. DGIUE/DPCU/007-2009 DEL DESARROLLO "PUNTA MIRAMAR" DE GUAYMAS, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. SINDICO MUNICIPAL LIC. HORTENSIA DIAZ FRAYDE, DEL C. DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, SONORA, MARTÍN EUGENIO LARIOS VELARDE Y DEL C. DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO ARQ. PABLO OSCAR AUDELO AUN COMO TESTIGO A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL H. AYUNTAMIENTO"; Y POR OTRA PARTE EL C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ EN REPRESENTACION DE PUNTA MIRAMAR, S.A DE C.V., Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA DESARROLLADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERA: En beneficio de la brevedad de este contrato, además de las abreviaturas arriba mencionadas, se harán las siguientes: a la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora se le denominará "**La Dirección**"; a **PUNTA MIRAMAR, S.A DE C.V.**, se le denominará "**La Desarrolladora**".

SEGUNDA: Ambas partes declaran que el presente contrato lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en el Artículos 5 fracción III, 9 fracción XI, 91 y 92; 88 y 100 de la Ley No. 254 de Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y a la cual en lo sucesivo se les denominará la "**LEY 254**".

TERCERA: Declara el **C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ** que su representada "**PUNTA MIRAMAR, S.A DE C.V.**" quedó legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 7,857 Volumen 22, de fecha 16 de Febrero de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Andrés Octavio Ibarra Salgado, Notario Público número 99 de Nogales, Sonora, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo el día 27 de Abril de 2007, bajo el folio Mercantil Electrónico No. 35883*7 (Se acompaña copia como anexo No.1.) Así mismo manifiesta que el desarrollo mencionado se hará bajo el Régimen Condominal.

CUARTA: El **C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ** acredita su calidad de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada **PUNTA MIRAMAR, S.A DE C.V.**, la cual no le ha sido revocada ni modificada en forma alguna, con primer testimonio de la Escritura Pública No. 7,857 Volumen 22, de fecha 16 de Febrero de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Andrés Octavio Ibarra Salgado, Notario Público número 99 de Nogales, Sonora, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo el día 27 de Abril de 2007, bajo el folio Mercantil Electrónico No. 35883*7 (Se acompaña copia como anexo No.1.)

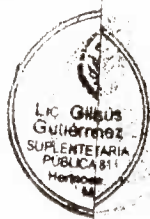
QUINTA.- Continúa declarando el **C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ**, que su representada es dueña y legítima propietaria, en pleno dominio y posesión, de la porción de terreno denominado Polígono 1, Polígono con superficie total de 3,722,358.56 m², según lo acredita mediante Escritura Pública 6,018 Volumen 113, de fecha 21 de Noviembre de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Susana Gascón Espinosa, Notario Público No. 41 de Guaymas, Sonora, y, que al efecto se anexa.

SEXTA: Continúa declarando, que su representada es dueña de la fracción de terreno a que se refiere la **Declaración QUINTA**, y que se ubica en la Ciudad de Guaymas, Sonora, Municipio de Guaymas, Sonora, con las siguientes medidas y colindancias:



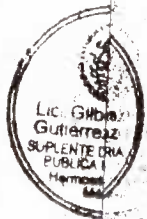
CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONAL

LABO	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
				X	Y
1	S 17°01' 14" W	128.849	2	3.086.885.8872	505.767.0177
2	N 75°09' 28.94" W	190.760	3	3.086.766.9881	505.728.2981
3	S 00°49' 43.92" E	2.244.243	4	3.084.580.6124	505.670.0510
4	S 89°36' 42.75" W	723.323	5	3.084.576.4503	504.846.7503
5	N 02°09' 53.45" W	18.501	6	3.084.592.9801	504.846.0587
6	N 132°139.49" E	17.133	7	3.084.609.6581	504.850.0175
7	N 17°02' 41.44" E	28.240	8	3.084.634.7320	504.851.4731
8	N 11°37' 4.30" E	19.713	9	3.084.654.0413	504.854.7528
9	N 72°35' 50.12" E	11.607	10	3.084.657.5307	504.872.0587
10	N 24°05' 09.53" E	13.092	11	3.084.669.4828	504.876.1116
11	N 42°36' 58.49" E	14.500	12	3.084.680.1285	504.884.0836
12	N 75°17' 34.72" E	9.768	13	3.084.685.1522	504.907.0231
13	N 79°42' 00.25" E	22.953	14	3.084.689.2552	504.909.8668
14	N 72°05' 24.10" E	23.209	15	3.084.690.9769	504.952.0148
15	N 63°32' 05.64" E	30.818	16	3.084.703.6219	504.979.4333
16	N 54°48' 38.97" E	28.121	17	3.084.725.8276	505.002.0031
17	N 82°30' 47.95" E	22.187	18	3.084.728.5905	505.024.4386
18	N 101°4' 23.48" W	9.768	19	3.084.735.8522	505.019.2089
19	N 46°30' 28.13" E	17.848	20	3.084.745.8362	505.032.1562
20	N 70°47' 26.00" E	27.249	21	3.084.745.8566	505.039.5719
21	N 60°21' 52.20" E	18.811	22	3.084.750.0085	505.058.1204
22	N 115°35' 08.73" E	23.454	23	3.084.750.0084	505.062.5503
23	N 02°51' 44.35" E	17.113	24	3.084.750.0084	505.062.4009
24	N 03°36' 43.12" W	35.826	25	3.084.054.3108	505.052.0242
25	N 130°45' 04.41" W	23.205	26	3.084.054.3108	505.052.0242
26	N 190°25' 59.44" W	11.151	27	3.084.055.5995	505.017.8999
27	N 21°04' 45.60" W	35.923	28	3.084.043.0308	504.031.6224
28	N 24°06' 12.50" W	43.050	29	3.084.087.5384	505.011.9500
29	N 78°39' 11.85" W	20.987	30	3.085.000.8330	505.000.5000
30	N 33°17' 26.71" W	16.844	31	3.085.041.8832	504.979.4724
31	N 38°15' 10.84" W	16.405	32	3.085.254.0112	504.960.1028
32	N 41°30' 10.92" W	14.569	33	3.085.070.1572	504.014.8277
33	N 40°07' 10.92" W	14.569	34	3.085.080.0890	504.984.7046
34	N 30°07' 10.92" W	14.569	35	3.085.093.1770	504.951.4446
35	N 45°33' 53" W	21.849	36	3.085.106.6956	504.915.3876
36	N 50°07' 10.92" W	14.569	37	3.085.123.5400	504.891.8890
37	N 52°07' 10.92" W	14.569	38	3.085.137.2972	504.855.9216
38	N 63°58' 20.41" W	17.528	39	3.085.142.5899	504.836.6835
39	N 61°24' 59.84" W	24.539	40	3.085.161.2831	504.815.1254
40	N 69°22' 28.97" W	7.051	41	3.085.165.7670	504.803.5359
41	N 81°4' 42.25" W	16.407	42	3.085.168.1369	504.792.3001
42	N 75°03' 08.07" W	7.773	43	3.085.170.1454	504.784.7011
43	N 75°03' 08.07" W	7.773	44	3.085.171.1230	504.781.8788
44	N 63°13' 32.88" W	7.675	45	3.085.172.8097	504.779.8341
45	N 47°48' 10.73" W	10.873	46	3.085.174.6206	504.770.6163
46	N 47°45' 34.80" W	12.779	47	3.085.177.0146	504.757.8688
47	S 62°21' 27.36" W	9.144	48	3.085.172.7226	504.749.9582
48	S 10°27' 54.79" W	6.481	49	3.085.168.6408	504.744.1875
49	S 77°35' 47.77" W	484	50	3.085.168.1257	504.744.4385
50	S 81°44' 01.94" W	12.362	51	3.085.168.1483	504.731.1747
51	S 73°27' 44.24" W	10.894	52	3.085.161.2884	504.716.0423
52	S 66°47' 20.00" W	20.853	53	3.085.141.5634	504.691.3019
53	S 53°43' 26.93" W	28.104	54	3.085.129.1891	504.669.0439
54	S 47°30' 44.16" W	10.601	55	3.085.017.9148	504.651.1070
55	S 11°17' 11.88" W	10.160	56	3.085.089.8106	504.651.7030
56	S 49°07' 16.24" W	20.747	57	3.085.161.8122	504.612.8017
57	S 89°36' 42.75" W	7.328	58	3.085.143.1437	504.604.4439
58	N 82°43' 08.07" W	9.279	59	3.085.081.7587	504.600.6370
59	S 35°27' 29.93" W	20.844	60	3.085.081.7587	504.594.1500
60	S 15°43' 12.15" E	16.411	61	3.085.612.2612	504.597.4287



COPIA SIN VALOR





COPIA SIN VALOR

61	62	N 7°55'07.62" E	9.073	62	3.085.074.460	504.606.5005
62	63	S 28°05'06.29" W	13.219	63	3.085.012.8049	504.600.2636
63	64	N 73°47'24.01" W	28.665	64	3.085.021.2861	504.572.8822
64	65	N 01°42'02.51" W	13.166	65	3.085.034.4579	504.572.4808
65	66	S 72°47'20.99" W	14.462	66	3.085.030.1860	504.556.6759
66	67	S 67°30'09.51" W	12.102	67	3.085.025.5080	504.547.4951
67	68	N 87°01'26.48" W	5.197	68	3.085.070.9458	504.538.1109
68	69	S 15°26'15.90" W	16.282	69	3.085.021.8521	504.529.3524
69	70	S 68°57'06.26" W	23.058	70	3.085.013.6705	504.500.8325
70	71	N 72°56'03.00" W	12.531	71	3.085.011.3476	504.488.8534
71	72	S 84°15'00.66" W	25.192	72	3.085.014.8740	504.463.7882
72	73	S 80°05'16.60" W	8.535	73	3.085.016.5610	504.456.3968
73	74	N 34°57'29.93" W	21.745	74	3.085.012.4769	504.434.2252
74	75	N 83°54'49.43" W	20.204	75	3.085.014.6190	504.414.6302
75	76	N 58°01'12.11" W	9.951	76	3.085.019.8802	504.386.1876
76	77	N 42°51'41.74" W	35.216	77	3.085.015.8405	504.374.5187
77	78	N 78°16'27.61" W	20.937	78	3.085.014.5330	504.351.1323
78	79	N 52°11'56.07" W	13.853	79	3.085.018.0207	504.341.0693
79	80	N 128°24'24.72" W	11.654	80	3.085.066.0503	504.336.8807
80	81	N 26°33'11.40" W	31.832	81	3.085.065.5045	504.322.6794
81	82	N 52°58'29.29" W	10.179	82	3.085.024.6318	504.314.5500
82	83	S 30°59'30.68" W	12.126	83	3.085.101.4113	504.304.5040
83	84	N 16°14'19.13" W	15.883	84	3.085.103.1359	504.289.2293
84	85	N 65°43'36.71" W	11.948	85	3.085.101.8128	504.270.3397
85	86	N 58°35'18.80" W	7.426	86	3.085.117.2518	504.250.8114
86	87	N 44°09'16.39" W	14.137	87	3.085.123.3602	504.230.4149
87	88	N 81°22'26.29" W	23.315	88	3.085.111.8134	504.214.4721
88	89	N 87°30'01.59" W	9.725	89	3.085.111.5548	504.207.8790
89	90	N 121°04'45.47" W	15.600	90	3.085.106.2503	504.199.8708
90	91	N 151°04'12.41" W	12.644	91	3.085.163.3181	504.225.1016
91	92	N 31°21'56.73" W	15.001	92	3.085.170.2016	504.215.1925
92	93	N 157°15'03.53" W	15.319	93	3.085.160.9004	504.201.9301
93	94	N 14°04'21.08" W	16.725	94	3.085.208.0170	504.189.9185
94	95	N 32°00'01.21" E	15.649	95	3.085.220.0394	504.208.2884
95	96	N 21°00'00.00" E	15.000	96	3.085.225.3301	504.211.0426
96	97	N 10°00'00.00" E	19.842	97	3.085.235.1619	504.228.1462
97	98	N 18°45'00.00" E	1.904	98	3.085.178.3814	504.220.4024
98	99	N 10°00'00.00" E	6.535	99	3.085.295.4167	504.215.7142
99	100	N 8°40'00.00" W	4.070	100	3.085.315.8903	504.175.1327
100	101	N 23°30'00.00" E	15.432	101	3.085.325.6016	504.166.2266
101	102	N 04°41'00.00" E	13.079	102	3.085.341.6744	504.166.5406
102	103	N 48°07'06.05" W	44.803	103	3.085.370.8824	504.151.5011
103	104	N 95°12'55.15" E	35.648	104	3.085.403.0223	504.147.7221
104	105	N 35°00'02.08" W	55.944	105	3.085.405.5022	504.091.9134
105	106	N 50°37'10.03" W	48.745	106	3.085.430.6411	504.069.4459
106	107	N 59°12'24.63" W	31.930	107	3.085.547.1636	504.022.0060
107	108	N 84°02'42.58" W	11.212	108	3.085.460.7843	504.393.0136
108	109	S 01°18'30.96" W	39.519	109	3.085.441.8803	504.554.3701
109	110	S 61°42'20.83" W	12.606	110	3.085.435.8676	504.948.2042
110	111	N 39°58'13.90" W	4.259	111	3.085.447.9615	505.930.8024
111	112	N 12°34'27.11" W	43.541	112	3.085.476.4399	504.927.0828
112	113	N 62°14'45.53" W	36.082	113	3.085.489.0581	504.874.1734
113	114	N 45°15'55.74" W	24.722	114	3.085.451.2003	504.845.1606
114	115	N 46°40'52.93" W	12.477	115	3.085.499.7366	503.836.0624
115	116	S 02°34'16.11" E	15.439	116	3.085.497.7330	503.830.2505
116	117	N 06°14'50.05" E	13.714	117	3.085.510.8146	504.822.6129
117	118	N 49°20'11.32" W	48.660	118	3.085.512.9069	504.786.4321
118	119	N 66°21'18.13" W	17.234	119	3.085.519.0860	504.770.1360
119	120	N 35°16'26.50" W	51.794	120	3.085.512.5872	504.752.4841
120	121	N 102°11'15.22" E	7.207	121	3.085.563.9132	504.753.7164

COPYRIGHT

VALOR

121	122	N 010452 79° W	30 119	122	3,085 610 8377	503 563 3000
122	123	N 4138 3844° W	27 358	123	3,085 631 2719	503 575 0826
123	124	N 827003 8 81° W	22 201	124	3,085 634 1565	503 583 7506
124	125	N 307574 05° W	15 082	125	3,085 641 9201	503 598 4411
125	126	N 182628 58° E	18 364	126	3,085 659 1406	503 708 2588
126	127	N 207103 8 92° W	23 745	127	3,085 681 0280	503 687 3009
127	128	N 370109 88° E	36 876	128	3,085 710 6 837	503 674 4058
128	129	N 010705 08° W	28 035	129	3,085 738 5486	503 672 2405
129	130	N 050505 36 87° E	20 885	130	3,085 759 2116	503 675 5413
130	131	N 172330 05° W	28 656	131	3,085 787 0673	503 668 3064
131	132	N 280530 10° W	30 812	132	3,085 814 9726	503 655 8 199
132	133	N 002255 30° E	23 029	133	3,085 838 0000	503 658 3000
133	134	N 293344 03° W	42 544	134	3,085 875 0000	503 635 0000
134	135	N 173326 80° E	18 682	135	3,085 893 0000	503 640 0000
135	136	N 135316 89° W	36 922	136	3,085 928 0683	503 631 8811
136	137	N 110234 60° E	14 209	137	3,085 943 0000	503 628 0000
137	138	S 8152 31 45° W	7 071	138	3,085 942 0000	503 627 0000
138	139	N 300470 29° W	6 203	139	3,085 948 1102	503 624 8811
139	140	N 04730 31 70° W	18 951	140	3,085 967 0000	503 623 0000
140	141	N 450000 00° E	12 728	141	3,085 978 0000	503 622 0000
141	142	N 030730 06° S	24 187	142	3,086 000 0000	503 620 0000
142	143	N 200203 00° E	31 953	143	3,086 030 0000	503 620 0000
143	144	N 34910 01° E	20 807	144	3,086 057 9754	503 618 0000
144	145	N 431388 01° W	13 306	145	3,086 081 0000	503 621 3000
145	146	N 410703 174° W	51 811	146	3,086 107 0000	503 602 8 199
146	147	N 423740 33° E	18 823	147	3,086 120 9902	503 600 0000
147	148	N 280703 60° E	27 227	148	3,086 145 3000	503 620 1702
148	149	N 050545 8 26° E	12 280	149	3,086 157 5645	503 628 4359
149	150	N 631986 12° W	24 183	150	3,086 188 3000	503 627 0000
150	151	N 183622 05° W	27 869	151	3,086 193 8837	503 621 4274
151	152	N 345116 85° W	23 944	152	3,086 217 6370	503 607 7425
152	153	N 495635 63° W	35 528	153	3,086 227 9811	503 607 1477
153	154	N 655030 13° E	30 000	154	3,086 223 5996	503 612 2319
154	155	N 627473 00 00° E	5 000	155	3,086 229 2130	503 617 8086
155	156	N 480904 34° W	15 657	156	3,086 240 1159	503 612 0713
156	157	N 0720 00° W	12 000	157	3,086 249 8991	503 611 9230
157	158	N 200 00° E	12 000	158	3,086 262 5434	503 615 5172
158	159	N 000403 00° W	09 000	159	3,086 285 8944	503 620 1800
159	160	N 380026 70° W	16 000	160	3,086 293 7628	503 616 4425
160	161	N 140046 97° E	8 604	161	3,086 302 1344	503 618 1215
161	162	N 263434 16° E	18 368	162	3,086 318 1401	503 626 0896
162	163	N 432941 49° E	15 692	163	3,086 333 4760	503 630 2480
163	164	N 200000 00° E	25 135	164	3,086 356 5468	503 610 3571
164	165	N 200 00° E	11 348	165	3,086 370 3316	503 614 3413
165	166	N 050313 00° E	11 029	166	3,086 380 7035	503 627 0764
166	167	N 133850 84° E	17 748	167	3,086 403 3225	503 600 1608
167	168	N 600000 00° E	18 197	168	3,086 412 4341	503 600 1177
168	169	N 180515 073° E	11 151	169	3,086 441 6177	503 678 0717
169	170	N 000000 00° E	16 400	170	3,086 453 5823	503 606 0788
170	171	N 200000 00° E	18 834	171	3,086 507 2309	503 711 1108
171	172	N 2244 02 98° E	16 451	172	3,086 334 2915	503 736 6211
172	173	N 1434 30 20° E	13 774	173	3,086 606 9653	503 745 1234
173	174	N 1138 00 10° W	19 000	174	3,086 628 5500	503 731 2101
174	175	N 200000 00° W	16 000	175	3,086 601 1759	503 700 0051
175	176	N 2108 21 11° W	24 939	176	3,086 689 3028	503 703 6918
176	177	N 000000 00° W	20 337	177	3,086 690 1078	503 601 8801
177	178	N 000000 00° W	19 776	178	3,086 702 7285	503 605 0076
178	179	N 000000 00° W	19 224	179	3,086 711 0135	503 607 7335
179	180	N 000000 00° W	23 227	180	3,086 717 0736	503 624 4814
180	181	N 200000 00° W	14 000	181	3,086 716 1000	503 500 1077



COPIA SIN VALOR

188	182	S 04° 07' 10.54" W	2 100	185	3 086 874 3265	503 598 0344
187	183	N 66° 31' 36.21" W	13 378	183	3 086 707 7384	503 584 3880
186	184	N 10° 35' 04.52" W	22 943	184	3 086 674 3733	503 578 1532
184	181	S 15° 58' 48.77" W	20 770	180	3 086 655 7021	503 569 0546
183	180	S 21° 24' 50.72" W	34 391	186	3 086 677 6702	503 545 1312
182	187	N 49° 26' 24.96" W	15 370	187	3 086 635 2173	503 516 7844
181	188	N 64° 11' 38.86" W	22 033	188	3 086 647 6763	503 510 8973
179	188	N 25° 37' 49.01" W	17 714	183	3 086 657 6767	503 502 2152
180	190	N 42° 43' 46.83" W	9 730	190	3 086 664 0347	503 445 0508
150	191	S 19° 28' 02.68" W	12 011	191	3 086 634 6341	503 484 9647
191	192	N 66° 02' 53.01" W	48 657	192	3 086 604 4072	503 440 0206
192	193	S 60° 19' 22.10" W	16 454	193	3 086 646 2606	503 426 2247
193	194	S 57° 16' 23.34" W	14 246	194	3 086 651 3171	503 442 8618
194	195	S 79° 34' 27.41" W	32 719	195	3 086 645 3028	503 380 7001
195	196	N 32° 35' 54.53" E	23 603	196	3 086 605 2886	503 383 0892
196	197	N 70° 17' 13.54" E	29 898	197	3 086 533 3315	503 403 0543
197	198	N 47° 51' 36.18" W	21 890	198	3 086 709 4156	503 388 8605
198	199	N 72° 37' 13.02" W	28 482	199	3 086 714 2031	503 367 4112
199	200	N 50° 41' 48.35" W	5 070	200	3 086 717 0126	503 375 8802
200	201	S 08° 24' 57.17" E	19 025	201	3 086 697 9985	503 368 4821
201	202	S 84° 34' 37.13" W	25 909	202	3 086 700 4641	503 360 0252
202	203	S 01° 08' 30.93" W	18 352	203	3 086 691 8232	503 350 9891
203	204	N 17° 40' 43.25" W	15 716	204	3 086 697 1651	503 312 8438
204	205	N 48° 15' 59.20" W	11 706	205	3 086 6714 9732	503 204 1331
205	206	N 20° 41' 39.44" E	17 486	206	3 086 675 5412	503 314 6271
206	207	N 31° 47' 09.92" E	13 649	207	3 086 675 5412	503 321 1484
207	208	N 21° 06' 44.36" E	15 473	208	3 086 673 3313	503 327 2554
208	209	N 43° 29' 13.60" E	14 141	209	3 086 658 6762	503 327 0167
209	210	N 08° 44' 37.05" E	08 242	210	3 086 776 6762	503 329 0972
210	211	N 42° 41' 29.60" E	37 179	211	3 086 603 7860	503 365 2275
211	212	N 24° 11' 00.91" E	16 782	212	3 086 615 4418	503 338 2763
212	213	N 47° 54' 13.16" W	29 852	213	3 086 620 4843	503 348 3240
213	214	N 59° 50' 50.00" W	2 773	214	3 086 636 2235	503 343 6122
214	215	N 39° 38' 13.01" W	14 141	215	3 086 617 1181	503 352 6364
215	216	N 30° 00' 34.71" E	57 628	216	3 086 658 1341	503 409 4116
216	217	N 30° 00' 34.71" E	57 628	217	3 086 658 1341	503 421 2165
217	218	N 30° 00' 34.71" E	57 628	218	3 086 658 1341	503 433 0214
218	219	N 30° 00' 34.71" E	57 628	219	3 086 658 1341	503 445 8263
219	220	N 30° 00' 34.71" E	57 628	220	3 086 658 1341	503 458 6312
220	221	N 30° 00' 34.71" E	57 628	221	3 086 658 1341	503 471 4361
221	222	N 30° 00' 34.71" E	57 628	222	3 086 658 1341	503 484 2410
222	223	N 30° 00' 34.71" E	57 628	223	3 086 658 1341	503 497 0459
223	224	N 30° 00' 34.71" E	57 628	224	3 086 658 1341	503 509 8508
224	225	N 30° 00' 34.71" E	57 628	225	3 086 658 1341	503 522 6557
225	226	N 30° 00' 34.71" E	57 628	226	3 086 658 1341	503 535 4606
226	227	N 30° 00' 34.71" E	57 628	227	3 086 658 1341	503 548 2655
227	228	N 30° 00' 34.71" E	57 628	228	3 086 658 1341	503 561 0704
228	229	N 30° 00' 34.71" E	57 628	229	3 086 658 1341	503 573 8753
229	230	N 30° 00' 34.71" E	57 628	230	3 086 658 1341	503 586 6802
230	231	N 30° 00' 34.71" E	57 628	231	3 086 658 1341	503 599 4851
231	232	N 30° 00' 34.71" E	57 628	232	3 086 658 1341	503 612 2900
232	233	N 30° 00' 34.71" E	57 628	233	3 086 658 1341	503 625 0949
233	234	N 30° 00' 34.71" E	57 628	234	3 086 658 1341	503 637 9000
234	235	N 30° 00' 34.71" E	57 628	235	3 086 658 1341	503 650 7051
235	236	N 30° 00' 34.71" E	57 628	236	3 086 658 1341	503 663 5102
236	237	N 30° 00' 34.71" E	57 628	237	3 086 658 1341	503 676 3153
237	238	N 30° 00' 34.71" E	57 628	238	3 086 658 1341	503 689 1204
238	239	N 30° 00' 34.71" E	57 628	239	3 086 658 1341	503 701 9255
239	240	N 30° 00' 34.71" E	57 628	240	3 086 658 1341	503 714 7306
240	241	N 30° 00' 34.71" E	57 628	241	3 086 658 1341	503 727 5357
241	242	N 30° 00' 34.71" E	57 628	242	3 086 658 1341	503 740 3408
242	243	N 30° 00' 34.71" E	57 628	243	3 086 658 1341	503 753 1459
243	244	N 30° 00' 34.71" E	57 628	244	3 086 658 1341	503 765 9510
244	245	N 30° 00' 34.71" E	57 628	245	3 086 658 1341	503 778 7561



241	242	S 52°43'31" 45" E	41.732	242	3.086.629.3614	503.821.1157
242	243	S 26°16'30" 07" E	15.621	243	3.086.620.6897	503.820.8086
243	244	S 71°10'53" 66" E	16.899	244	3.086.615.2350	503.851.9030
244	245	N 86°59'17" 02" E	16.408	245	3.086.616.1037	503.858.3473
245	246	N 63°57'17" 01" E	16.404	246	3.086.622.3941	503.863.8550
246	247	N 56°31'36" 95" E	15.484	247	3.086.631.9308	503.830.1637
247	248	N 66°35'53" 77" E	15.045	248	3.086.638.0763	503.859.2464
248	249	N 61°39'13" 41" E	23.165	249	3.086.649.0757	503.830.1260
249	250	N 45°06'37" 84" E	8.050	250	3.086.654.7197	503.936.0728
250	251	N 59°35'50" 67" E	13.903	251	3.086.661.7553	503.918.0136
251	252	N 48°23'54" 31" E	16.669	252	3.086.674.1567	503.961.0740
252	253	N 52°18'56" 97" E	16.275	253	3.086.684.0098	503.974.8536
253	254	N 41°47'41" 47" E	18.579	254	3.086.697.3510	503.897.1362
254	255	N 44°04'16" 21" E	22.218	255	3.086.713.9139	504.002.6897
255	256	N 48°52'53" 61" E	25.858	256	3.086.710.9187	504.022.1700
256	257	N 42°44'33" 64" E	47.128	257	3.086.765.5303	504.054.1564
257	258	N 09°56'55" 23" E	31.464	258	3.086.750.1232	504.059.5927
258	259	N 49°16'59" 97" E	16.160	259	3.086.877.0644	504.071.6408
259	260	N 11°10'37" 30" E	13.810	260	3.086.870.4766	504.074.4987
260	261	N 06°35'19" 50" E	21.729	261	3.086.841.0794	504.076.9811
261	262	N 22°09'22" 69" E	14.472	262	3.086.850.0660	504.103.9579
262	263	N 47°54'30" 96" E	38.165	263	3.086.844.7022	504.073.2943
263	264	N 66°55'52" 90" E	17.316	264	3.086.901.8095	504.083.4840
264	265	N 27°10'31" 58" E	23.329	265	3.086.940.7940	504.233.8577
265	266	N 60°10'51" 30" E	8.675	266	3.086.940.7514	504.131.0144
266	267	N 50°29'47" 67" E	13.072	267	3.086.920.9841	504.141.7039
267	268	N 43°19'32" 37" E	12.944	268	3.086.945.1887	504.133.0133
268	269	S 72°45'58" 25" E	8.064	269	3.086.942.7938	504.155.2879
269	270	S 44°01'07" 12" E	14.267	270	3.086.933.3340	504.169.6369
270	271	N 00°02'13" 19" E	11.881	271	3.086.944.1103	504.172.0376
271	272	N 00°06'19" 53" E	6.400	272	3.086.945.0017	504.178.4462
272	273	S 76°50'39" 11" E	13.240	273	3.086.944.4735	504.191.8245
273	274	S 68°37'27" 04" E	6.124	274	3.086.939.0429	504.197.5283
274	275	S 87°59'31" 42" E	10.000	275	3.086.939.4919	504.201.8144
275	276	N 11°14'44" 11" E	12.400	276	3.086.952.6574	504.147.0634
276	277	N 141°25'55" 00" E	4.919	277	3.086.937.4347	504.198.0790
277	278	N 26°28'57" 12" E	16.630	278	3.086.959.4759	504.205.3774
278	279	N 63°51'51" 00" E	15.000	279	3.086.970.6306	504.218.8130
279	280	S 76°31'51" 00" E	8.000	280	3.086.974.0520	504.236.2567
280	281	N 89°38'42" 10" E	11.900	281	3.086.973.4229	504.236.4206
281	282	N 53°41'16" 30" E	12.446	282	3.086.985.9231	504.201.1133
282	283	N 74°40'16" 00" E	12.089	283	3.086.983.3763	504.206.4309
283	284	N 55°27'41" 83" E	11.401	284	3.086.997.4502	504.276.3608
284	285	N 45°13'45" 46" E	19.605	285	3.087.011.7175	504.200.1417
285	286	N 08°38'51" 00" E	13.251	286	3.087.023.8047	504.310.9600
286	287	S 29°23'49" 37" E	16.794	287	3.087.020.0134	504.147.2116
287	288	N 37°02'24" 18" E	13.300	288	3.087.019.1491	504.108.4145
288	289	N 135°4'07" 34" E	29.710	289	3.087.043.8083	504.242.0030
289	290	N 82°56'17" 92" E	10.594	290	3.087.045.1125	504.152.5065
290	291	N 44°54'22" 16" E	12.894	291	3.087.034.3706	504.161.4698
291	292	N 37°00'51" 21" E	14.179	292	3.087.008.1889	504.170.4483
292	293	N 15°09'49" 85" E	13.031	293	3.087.072.9893	504.375.9753
293	294	N 17°18'32" 80" E	9.088	294	3.087.068.8087	504.178.7336
294	295	N 25°11'31" 39" E	11.311	295	3.087.077.0746	504.184.8900
295	296	S 11°34'46" 10" E	11.666	296	3.087.092.3389	504.156.4179
296	297	N 09°21'08" 41" E	6.574	297	3.087.106.7937	504.167.8192
297	298	N 15°21'44" 01" E	13.441	298	3.087.108.6669	504.161.2084
298	299	N 65°58'13" 28" E	13.264	299	3.087.114.1113	504.121.2176
299	300	N 13°04'44" 00" E	10.758	300	3.087.121.3118	504.158.1031
300	301	N 47°59'53" 20" E	6.374	301	3.087.114.4500	504.131.8060

COPY ASIN VALOR



301	302	N 67°52'13.90" E	5.707	302	S 087°12'0.566"	304.4611112
302	303	S 25°57'47.627" E	72.910	303	S 087°09'02.78"	304.4667751
303	304	N 88°01'37.45" E	327.891	304	S 087°00'0.180"	304.7930610
304	305	N 08°39'39.605" E	55.421	305	S 087°14'33.707"	304.79618977
305	306	N 69°48'40.01" E	77.858	306	S 088°15'0.240"	304.8719727
306	307 A	N 69°10'34.442" E	23.350	307	S 087°15'0.036"	304.8792475
307 A	313	S 75°28'31.037" E	48.534	313	S 087°14'0.3160"	304.9408053
313	314	S 67°24'17.555" E	50.358	314	S 087°13'46.519"	304.9688382
314	315	S 71°46'22.887" E	48.429	315	S 087°12'48.051"	304.9608770
315	316	S 42°12'06.355" E	31.385	316	S 087°11'0.941"	305.02050277
316	317	S 73°26'26.527" E	38.847	317	S 087°08'4.5460"	305.2016776
317	318	N 02°35'00.01" E	43.165	318	S 087°07'4.083	305.2036351
318	319	N 74°44'34.06" E	28.008	319	S 087°06'14.09	305.2271344
319	320	S 67°44'44.36" E	30.000	320	S 087°05'56.94	305.2408438
320	321	S 65°29'08.63" E	39.665	321	S 087°04'30.26	305.2588551
321	322	N 83°53'30.22" E	28.000	322	S 088°07'2.6508"	305.2822032
322	323	S 64°03'08.48" E	10.527	323	S 087°04'0.0920"	305.2775813
323	324	S 10°30'43.26" W	29.555	324	S 087°03'0.0418"	305.2861385
324	325	S 77°40'30.33" E	45.084	325	S 087°02'51.527"	305.3097713
325	326	S 70°14'29.90" E	80.150	326	S 086°56'0.2019"	305.4235678
326	327	S 27°19'49.56" E	30.473	327	S 086°54'0.326"	305.4423082
327	328	S 25°12'00.27" E	19.457	328	S 086°54'0.326"	305.4624757
328	329	S 12°35'46.537" E	53.382	329	S 086°54'0.326"	305.5191438
329	330	S 72°44'58.98" E	10.023	330	S 086°54'0.326"	305.5523859
330	331	S 72°42'31.007" E	34.938	331	S 086°54'0.326"	305.5907251
331	332	S 72°34'00.467" E	72.676	332	S 086°54'0.326"	305.6602536
332	333	S 12°59'05.90" E	111.651	333	S 086°54'0.326"	305.7670177

SUPERFICIE = 3,722,358.76 m²

Conformando una superficie total de **3,722,358.76 m²**, según se describe gráficamente en el plano que se anexa al presente Convenio; la localización del terreno, la estructura de propiedad se agregan al presente convenio formando parte del mismo.

SEPTIMA: Declara que a través de su representante, se dirigió por escrito a la "Dirección de Ecología y Medio Ambiente", solicitando autorización en materia de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental; solicitud que mereció autorización mediante Oficio No. **DS-SG-UGA-IA-0610-09**, motivo de este proyecto.

OCTAVA: Declara "La Desarrolladora" a través de su representante, que se dirigió por escrito a "El H. Ayuntamiento" solicitando Licencia de Uso de Suelo para un desarrollo denominado Fraccionamiento "PUNTA MIRAMAR" ubicado al Suroeste del Fraccionamiento Lomas de Cortés en esta Ciudad de Guaymas Sonora. A dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número **DGIUE/DPCU/0991-2009** con fecha 12 de Agosto de 2009, concediéndose Licencia de Uso de Suelo para Desarrollo Habitacional en régimen de Condominio y Aprobación del Proyecto de Urbanización, para el predio motivo de este CONVENIO.

NOVENA.- Así mismo declara "La Desarrolladora", que se dirigió a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, solicitando Factibilidad de dotación de Agua y desalojo de la misma para el Fraccionamiento que nos ocupa. Y el citado organismo dictaminó que si cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios siendo los puntos de conexión los siguientes:

o **Agua Potable:** La conexión se efectuó con una línea de 14" ubicada en el Blvd. Luis Encinas .

o **Alcantarillado Sanitario:** Se contará con planta para tratamiento de Aguas Negras dentro del Desarrollo.

DECIMA: Declara "La Desarrolladora" que procedió a solicitar a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado la autorización de los proyectos de agua potable y alcantarillado. Y que en cumplimiento a las

DECIMA: Declara "La Desarrolladora" que procedió a solicitar a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado la autorización de los proyectos de agua potable y alcantarillado. Y que en cumplimiento de las disposiciones exigidas por el "H. Ayuntamiento", se elaboraron los proyectos de agua potable y alcantarillado para el fraccionamiento, y se le condiciona a "La Desarrolladora" a entregar dichos proyectos y aprobaciones para ser integrados en este convenio previo al inicio de obra.

DECIMA PRIMERA.- Así mismo declara "La Desarrolladora" que con la finalidad de obtener el Fraccionamiento con el servicio de energía eléctrica, se elaboró un proyecto en el cual se especificaron las obras de electrificación y alumbrado público. Tanto los proyectos de especificaciones como los planos a que se refiere esta Declaración, están siendo revisados por **Comisión Federal de Electricidad**. Y se le condiciona a "La Desarrolladora" a entregar dichos proyectos y aprobaciones para ser integrados en este convenio previo al inicio de obra.

DECIMO SEGUNDA.- Declara "La Desarrolladora", que con respecto a las donaciones necesarias requeridas de acuerdo a la "Ley 254", en el artículo 103 Fracción III, se donará un área con superficie equivalente al 11% del área total vendible. Estas se llevarán a cabo de la siguiente manera:

Superficie Total del Predio	Superficie Total Vendible	Área Mínima de Donación Total (6%)
3,722,358.56 M2	2,452,987.25 M2	147,179.24 M2
Área de Donación en Equipamiento (6%), equivalente a:		146,046.17 M2
Se utilizará el principio de Transmisión de potencialidad, para cubrir la donación requerida, al permitir el equivalente en obras de reparación y mejoras con un costo total de \$2,660,027.63 M.N. en el Fraccionamiento Lomas de Cortes, se anexa convenio y Presupuesto de Obra.		\$ 588,716.96 M.N.
		\$ 2,660,027.63 M.N.
		CUMPLIDO
Área de Donación dentro del condominio (6%), equivalente a:		146,046.17 M2
Las vialidades y áreas verdes serán el equipamiento dentro del condominio.		114,493.77 M2
		CUMPLIDO

DECIMO TERCERA.- "El H. Ayuntamiento" y "La Desarrolladora" declaran que habiendo factibilidad técnica para llevar a cabo el fraccionamiento en el predio al que se refieren las declaraciones **QUINTA** y **SEXTA** y no existiendo impedimento legal alguno para ello, acuerdan celebrar el presente convenio, obligándose conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

I.- "El H. Ayuntamiento" de Guaymas, Sonora autoriza a "La Desarrolladora" para que lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refieren las declaraciones **QUINTA** y **SEXTA**, mismas que se tiene por reproducidas en esta cláusula para todos los efectos legales a la letra.

II.- El Desarrollo que se autoriza con este CONVENIO es de tipo Mixto Habitacional-Comercial y se denomina "VISTA MIRAMAR" conforme a los planos y especificaciones examinados por "El H. Ayuntamiento". Estos documentos obran en los archivos municipales con el siguiente orden:

1. Escritura Pública No. 7,857 Volumen 22, de fecha 16 de Febrero de 2007, de la constitución de la empresa PUNTA MIRAMAR, S.A. de C.V.
2. Escritura Pública No. 7,857 Volumen 22, de fecha 16 de Febrero de 2007, mediante la cual se acredita el poder del representante legal, el C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER GONZÁLEZ.
3. Escritura Pública 6,018 Volumen 113, de fecha 21 de Noviembre de 2008, en donde se acredita que PUNTA MIRAMAR S.A. de C.V., es propietaria del predio en mención.
4. Resumen de costos de urbanización
5. Oficio No. **DGIUE/DPCU/0695-2009** en que se otorga la Licencia de Uso de Suelo habitacional y Aprobación del Proyecto de Urbanización.
6. Resolutivo de Impacto Ambiental mediante oficio No. **DS-SG-UGA-IA-0610-09** de fecha 17 de Julio de 2009.

7. Estudio Hidrológico
8. Plano de Lotificación
9. Plano de poligonal, con medidas y colindancias
10. Plano de Localización
11. Plano Topográfico
12. Plano de vialidades y rasantes
13. Plano de electrificación
14. Plano de alumbrado público
15. Plano de Areas Verdes.
16. Plano de Nomenclatura y Señalización

III.- Aprobados por el H. Ayuntamiento, los planos, especificaciones y presupuestos presentados por La Desarrolladora, se agregan al presente CONVENIO formando parte integrante del mismo.

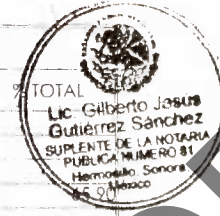
IV.- De acuerdo a lo provisto por el Artículo 91 y 92 Fracciones concomitantes de la Ley No. 254, el proyecto presentado por la desarrolladora consiste en la distribución del inmueble en polígonos y vialidades; teniendo todos los lotes acceso a la vía interna de acuerdo con las necesidades del propio proyecto son de superficie variable, asentándose a continuación los datos de las manzanas y sus lotes, áreas y uso.

POLIGONAL	AREA VENDIBLE (M2)		EQUIPAMIENTO DEL CONDOMINIO (M2)	
	Habitacional	Especial	Reserva no edificable	Vialidades y Borneos
P-1	68,406.70			
P-2	136,395.25			
P-3	101,845.07			
P-4	115,616.67			
P-5	90,525.35			
P-6	18,996.49			
P-7	24,101.11			
P-8	183,790.91			
P-9	233,580.26			
P-10	82,197.25			
P-11	58,208.38			
P-12	148,005.05			
P-13	138,806.76			
P-14	60,774.78			
P-15	23,423.59			
P-16	182,147.25			
P-17		715,053.08		
P-18		52,228.89		
P-19		18,884.41		
RESERVA NO D.			1,154,877.54	
VIALIDAD				114,493.77
GRAN TOTAL	1,666,820.87	786,166.38	1,154,877.54	114,493.77
POLIGONAL	AREA VENDIBLE (M2)		EQUIPAMIENTO DEL CONDOMINIO (M2)	
	Habitacional	Especial	Reserva no edificable	Vialidades y Borneos



CUADRO DE USOS DE SUELO

DESCRIPCION	AREA M2	% VENDIBLE	% TOTAL
AREA VENDIBLE			
AREA HABITACIONAL	1,666,820.87	75.76	
AREA ESPECIAL	786,166.38	24.24	
TOTAL AREA VENDIBLE	2,452,987.25		
AREA DE EQUIPAMIENTO DEL CONDOMINIO			
VIALIDADES Y BANQUETAS	114,493.77		
TOTAL DE VIALIDADES	114,493.77		4.67
AREA TOTAL DEL TERRENO	3,722,358.56		100.00
AREA TOTAL UTIL	2,452,987.25		65.90
AREA RESERVA NO UTILIZABLE	1,544,877.54		27.00



V.- "La Desarrolladora" se obliga a respetar los datos consignados en la cláusula inmediata anterior, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "El H. Ayuntamiento".

VI.- En cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 102 de la Ley 254, "La Desarrolladora" se obliga a respetar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refiere este convenio, las obras de trazo, terracerías, de calles, introducción de la red de agua potable, electrificación, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito.

VII.- Independientemente de lo convenido en la cláusula inmediata anterior, "La Desarrolladora" se obliga a equipar también por su cuenta la superficie de parques y jardines del desarrollo que nos ocupa, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano de lotificación. Por otra parte, "La Desarrolladora" se obliga a insertar en los contratos de COMPRAVENTA que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que autoriza, una cláusula en la que los adquirentes organizados en ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los parques, jardines, y de las áreas comunes que se mencionan en el párrafo anterior.

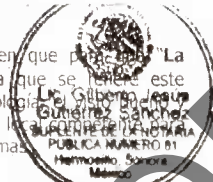
VIII.- Conforme a lo establecido por el artículo 103 y 104 Fracción VIII de la mencionada Ley 254, "La Desarrolladora" se obliga a dar aviso a "El H. Ayuntamiento" del inicio y terminación de las obras de urbanización con una anticipación no menor de 5 (cinco) días hábiles.

IX.- Para los efectos de que "La Desarrolladora" proceda a la venta de los Polígonos del Desarrollo, sin la necesidad de previa autorización de "La Dirección" deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Presentará ante "El H. Ayuntamiento" un ejemplar del Boletín Oficial del Estado donde aparezca publicado el presente CONVENIO, así como constancia de que ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad.
- b. Demostrará haber cumplido satisfactoriamente con las obras de urbanización conforme a las especificaciones que obran en los archivos municipales. Si no las ha concluido, deberá exhibir fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras tomando en cuenta precios actualizados al momento de exhibir la fianza, más un 50% para garantizar su correcta terminación, que estará vigente por todo el tiempo que transcurra hasta la total terminación de la urbanización.
- c. Incluirá en la publicidad de la venta el número de autorización de "El H. Ayuntamiento".



X.- Para efectos de los artículos 106 y 107 de la Ley 254, las partes convienen que **"La Desarrolladora"** pueda proceder a la construcción en los lotes del conjunto a que se refiere este CONVENIO, deberá recabar de la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología, **El Gobierno de Guaymas**, la aceptación técnica a través de la Dirección de Control Urbano quien será la autoridad otorgarla con base en los criterios del reglamento de Construcción vigente para Guaymas.



XI.- **"La Desarrolladora"** también se obliga a mantener y conservar por su cuenta las obras de urbanización, así como las de agua potable, alcantarillado y saneamiento (red de obras de cabeza), que vayan incluyéndose así como la limpieza de solares que no hayan vendido y al pago del alumbrado público hasta en tanto se levante el "acta de recepción" de la obra por parte de **"El H. Ayuntamiento"**. Después de concluida la obra, será **"La Asociación de Condóminos"** quien se haga cargo de ello.

XII.- Cuando **"La Desarrolladora"** haya cumplido las obras de urbanización autorizadas en este CONVENIO, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirija a **"El H. Ayuntamiento"**, anexando la siguiente documentación:

- a) Certificado o acta de recepción expedida por la Comisión Federal de Electricidad relativa a los trabajos de electrificación.
- b) Certificado o acta de recepción expedida por CEA, por lo que se refiere a la introducción de agua potable del fraccionamiento objeto de este CONVENIO.
- c) Certificado o acta de Terminación de Obras de Urbanización por **"La Dirección"** que corresponde a las obras de alumbrado vial y orgamental interno, protectores de alumbrado, nomenclatura de calles y señalamientos viales e hidrantes contra incendios, así como las obras de urbanización que ligará al conjunto condominial con el resto de la zona noroeste con-urbana de Guaymas.

XIII.- **"El H. Ayuntamiento"** podrá en todo tiempo vigilar y supervisar el cumplimiento de lo dispuesto en este CONVENIO.

XIV.- **"La Desarrolladora"** se obliga a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto autorizado mediante el presente CONVENIO. Para este efecto, **"La Desarrolladora"** deberá otorgar ante y a satisfacción de la Tesorería Municipal, una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por el término de un año a partir de la terminación de las mismas y por un importe igual al 50% de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el "acta de recepción" correspondiente de parte de la Comisión

XV.- Con fundamento en el artículo 141 de la Ley 254, **"La Desarrolladora"** deberá tener en el lugar de la(s) obra(s) durante el periodo de ejecución de las mismas, un representante debidamente autorizado que reciba al personal de las dependencias o entidades oficiales que intervengan en la supervisión cuando se realicen.

XVI.- Todas las partes de la urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en este CONVENIO, mismo que solo podrá modificarse por **"El H. Ayuntamiento"** cuando existan razones de interés social para los USUARIOS, que así lo justifiquen.

XVII.- En cumplimiento a lo dispuesto por La Ley de Ingresos del Municipio de Guaymas, **"La Desarrolladora"** se obliga a pagar a la Tesorería previo al inicio de las Obras de Urbanización la cantidad de \$ **164,776.00 (Ciento Sesenta y cuatro mil setecientos setenta y seis Pesos 00/100 M.N.)** por concepto de documentación, elaboración y Autorización de Convenio y Supervisión de dichas Obras del Fraccionamiento que se autoriza, conforme a la siguiente:



ARTICULO	CONCEPTO	CANTIDAD	PRESUPUESTO TOTAL PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN	IMPORTE
97 Fracción I	Por Revisión de Documentación	0.0015	15,692,928.44	
Fracción II	Por Elaboración y Autorización de Convenio	0.0015	15,692,928.44	
Fracción III	Por Supervisión de Obras de Urbanización	0.004	15,692,928.44	\$62,791.71
			SUBTOTAL	\$109,850.50
135 Fracción I- inciso "c"	10% Obras de Interés General			\$10,985.05
	10% Para Asistencia Social			\$10,985.05
	15% Para Mejoramiento de los Servicios Públicos			\$16,477.57
	5% Para Fomento Turístico			\$5,492.52
	5% Para Fomento Deportivo			\$5,492.52
	5% Para Instituciones de Educación Media y Superior			\$5,492.52
			SUBTOTAL	\$54,925.25
			TOTAL	\$164,776

XVIII.- "La Desarrolladora" se obliga a dar aviso por escrito al H. Ayuntamiento como a CEA cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

XIX.- "La Desarrolladora" se obliga a pagar a CEA los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el desarrollo cualquier tipo de trabajos de urbanización.

XX.- Cuando "La Desarrolladora" haya concluido las Obras de Urbanización autorizadas por este convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá al "H. Ayuntamiento" anexando la siguiente documentación:

- a).- Certificado o Actas de Recepción expedida por la Comisión Federal de Electricidad relativa a los trabajos de electrificación.
- b).- Certificado o Acta de Recepción expedida por CEA, por lo que se refiere a la introducción de los servicios de agua potable y alcantarillado del Fraccionamiento objeto de este CONVENIO.
- c).- Certificado o Acta de Terminación por la Dirección de Planeación y Control Urbano, por lo que corresponde a las obras de Trazo, Apertura de Calles, Rampas, Guarniciones, Pavimento, Alumbrado Público, Nomenclatura de las calles y señalamientos de tránsito, así como las obras de Urbanización que liga conjunto condominal con el resto de la zona urbana de la ciudad.

XXI.- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 254, "La Desarrolladora" se obliga a ordenar por su propia cuenta la publicación del presente convenio en el Boletín Oficial del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, a fin de que surtan sus efectos plenamente la traslación de dominio de la superficie mencionada en este convenio.

XXII.- "La Desarrolladora" se compromete a que los Usos de Suelo autorizados mediante este CONVENIO serán respetados por sus compradores, así como también se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto de los polígonos del desarrollo que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente quede obligado a realizar sus propios convenios/autorización exclusivamente en Régimen de Condominio, frente "El H. Ayuntamiento", respetando "la Ley", así como el reglamento protectorio que para este Desarrollo se anexa y a utilizarlo para las actividades que se mencionan en dicha cláusula como si se hubiera insertado a la letra para los efectos legales a que haya lugar.

XXIII.- Para efecto de llevar acabo los convenios individuales mencionados en la cláusula anterior, se entenderá que los polígonos quedan exentos de donación por equipamiento urbano en virtud de que "La Desarrolladora" en este acto protocoliza la donación equivalente por el total como se menciona en la Declaración DECIMO SEGUNDA, no obstante, lo que concierne a Donación de área verde regida por el reglamento deberán ser consideradas en los Convenios individuales.

XXV.- En caso de que "La Desarrolladora" incumpla una o más de las obligaciones establecidas en este CONVENIO o derivadas de la Ley, "El H. Ayuntamiento" podrá declarar la rescisión del instrumento unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes sobre la materia.

XXV.- En caso de inconformidad por parte de "La Desarrolladora", con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "El H. Ayuntamiento" y "La Desarrolladora" se someterán expresamente a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Guaymas, Sonora, así como en lo conducente a lo previsto en las disposiciones de la Ley 254.

LEIDO lo que contiene el presente CONVENIO y enteradas las partes del alcance y fuerza del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en siete ejemplares en la Ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora, a los 10 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2009.

FIRMAS

POR EL H. AYUNTAMIENTO

POR LA DESARROLLADORA

Hortencia Díaz Frayde
C. LIC. HORTENCIA DIAZ FRAYDE
SINDICO MUNICIPAL

Roberto Francisco Lemmen Meyer González
C. LIC. ROBERTO FRANCISCO LEMMEN MEYER
GONZÁLEZ
ADMINISTRADOR UNICO
PUNTA MIRAMAR S.A. DE C.V.

Martín A. Larios Velarde
C. ING. MARTÍN A. LARIOS VELARDE
DIR. GRAL. DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y
ECOLOGIA

Pablo O. Audeflo Aun
C. ARQ. PABLO O. AUDELO AUN
TESTIGO



COPIA VALOR



www.boletinooficial.sonora.gob.mx

Gamendia No. 157 Sur
Hermosillo, Sonora, C.P. 83000
Tel (662) 2-17-4596 Fax (662) 2-170556