



# BOLETÍN OFICIAL

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

## CONTENIDO:

### ESTATAL

#### SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA GENERAL

Acuerdo por el que se delega Lic. Gabriel Fernando Valdez Ortiz, la facultad de conocer, tramitar y resolver en todas sus instancias el procedimiento de determinación de responsabilidad administrativa.

Fe de erratas a los Lineamientos para la Operación del Sistema Integral de Evaluación de la Gestión Pública del Estado.

### MUNICIPAL

#### H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO

Convenio autorización del Fraccionamiento denominado "Portal de Romanza".

#### H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

Convenio autorización del Fraccionamiento denominado "Puerta Norte".

## ACUERDO

**POR EL QUE SE DELEGA AL C. GABRIEL FERNANDO VALDEZ ORTIZ, LA FACULTAD DE CONOCER, TRAMITAR Y RESOLVER EN TODAS SUS INSTANCIAS, EL PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA RO/35/2011, INSTRUIDO EN CONTRA DEL C. OTTO GUILLERMO CLAUSSEN IBERRI, EN VIRTUD DE LA EXCUSA PROPUESTA POR EL DIRECTOR GENERAL DE RESPONSABILIDADES Y SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA GENERAL, LIC. JOSÉ ÁNGEL CALDERÓN PIÑEIRO, PARA SEGUIR CONOCIENDO DEL MISMO.**

### ANTECEDENTES

1.- Que con fecha veintiséis de septiembre del año en curso, se tuvo por recibida en la Dirección General de Responsabilidades y Situación Patrimonial, la denuncia interpuesta por el C.P. Francisco Ernesto Pérez Jiménez, en su carácter de Director General de Información e Integración de la Secretaría de la Contraloría General, en contra de los CC. Otto Guillermo Claussen Iberri, Enrique Palafox Paz, Juan Carlos Corella Balderrama, Julio César Capdeville Blanco, Rogelio Alcántar Rendón y Marco Antonio Hoyos García, por la actualización de conductas que presuntamente resultan violatorias de los principios rectores del ejercicio del servicio público y que pudieran constituir responsabilidad administrativa para los denunciados.

2.- A la referida denuncia, se le asignó el expediente número RO/35/2011, misma que fuera radicada mediante acuerdo de fecha ocho de agosto de dos mil nueve, publicado en los estrados de esa Dirección General de Responsabilidades y Situación Patrimonial, según así consta en la certificación correspondiente que obra en los autos del proceso.

3.- En el referido acuerdo de radicación, el Director General de Responsabilidades y Situación Patrimonial, Lic. José Ángel Calderón Piñeiro, con fundamento y apoyo en los artículos 126 fracción XI y 127 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, de aplicación supletoria al procedimiento de determinación de responsabilidad administrativa, y 78 último párrafo de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, puso a consideración del suscrito Titular de la Secretaría de la Contraloría General, C. Carlos Tapia Astiazarán, la excusa propuesta para dejar de conocer el mencionado expediente, en virtud de que en el ejercicio de su profesión como abogado litigante, intervino de manera conjunta con el ahora encausado Otto Guillermo Claussen Iberri, representando a diversos clientes, lo cual, considera el titular de dicha Dirección General, pudiera afectar la imparcialidad que debe observarse en el conocimiento, trámite y resolución del procedimiento de determinación de responsabilidad administrativa incoado.

4.- Que el día veintiséis de septiembre de dos mil once, se dio vista a esta Secretaría de la Contraloría General del Estado, con copia certificada del acuerdo de fecha ocho de agosto del mismo, mediante el cual el Director General de Responsabilidades y Situación Patrimonial, propone la referida excusa, para que el suscrito C. Carlos Tapia Astiazarán, atendiera la propuesta y resolviera conforme a derecho correspondiera; lo cual se procede a hacer en términos de los siguientes:



## CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que el artículo 26 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, establece las facultades y obligaciones de la Secretaría de la Contraloría General del Estado, entre las que se encuentran, conocer, investigar y, en su caso, sancionar los actos, omisiones o conductas imputables a los servidores públicos del Poder Ejecutivo del Estado, que constituyan responsabilidades administrativas, en términos de la ley en la materia.

**SEGUNDO.-** Que de conformidad con lo previsto en el artículo 5º del Reglamento Interior de la Secretaría de la Contraloría General, al suscrito Secretario, le corresponde originalmente la representación, trámite y resolución de los asuntos de la competencia de esta Secretaría a mi cargo; asimismo, dispone que las Unidades Administrativas ejercerán las facultades que le confieran las leyes aplicables, las que les asigne el Reglamento y las demás que les delegue el Titular de la Secretaría de la Contraloría, a través de acuerdo publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**TERCERO.-** Que una vez analizados los motivos, razones y fundamentos legales expresados por el Director de Responsabilidades y Situación Patrimonial de la Secretaría de la Contraloría General del Estado, el suscrito Secretario considera procedente la excusa propuesta, por las siguientes consideraciones:

La fracción XVIII del artículo 63, de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, establece:

*"XVIII.- Excusarse de intervenir en la atención, tramitación o resolución de asuntos en los que tenga interés personal, familiar o de negocios, incluyendo aquellos de los que pueda resultar algún beneficio para él, su cónyuge o parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles, o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte."*

Cabe señalar, que la imparcialidad es uno de los principios rectores que por mandato del referido artículo 63 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, debe observar todo funcionario público, calidad dentro de la que obviamente se encuentra el Director General de Responsabilidades y Situación Patrimonial.

Así, el fundamento jurídico del impedimento radica precisamente en que en la función pública debe, invariablemente, observarse no solo la imparcialidad, sino la legalidad, honradez, lealtad y eficiencia en el desempeño del cargo público asumido.

Por tanto, todo asunto que se somete a la consideración de un servidor público debe basarse en el principio de imparcialidad de su actuación con lo cual se garantiza un sano y correcto ejercicio de la función pública, en términos de lo dispuesto por el artículo 63 de la referida Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos, puesto que una condición esencial de la legitimidad y la eficacia del servicio público, reside en la imparcialidad de los integrantes como servidores del Estado, y en consecuencia, de la atención de los asuntos de su competencia.



En el caso a análisis, es menester señalar que del contenido del acuerdo de fecha ocho de agosto de dos mil once, emitido por el Director de Responsabilidades y Situación Patrimonial, Lic. José Ángel Calderón Piñeiro, se advierte causa objetiva y concreta de las descritas anteriormente, que justifican la excusa o impedimento en el conocimiento del procedimiento de determinación de responsabilidad administrativa sometido a su consideración.

Lo anterior, porque como se puede observar claramente de los motivos expuestos por el referido servidor que hoy se excusa, éste intervino como abogado litigante, de manera conjunta con el ahora encausado Otto Guillermo Claussen Iberri, representando a diversos clientes, lo que supone, que entre éstos existió una sociedad en la prestación de servicios profesionales, que generó una relación de índole laboral y profesional cuya naturaleza pudiera afectar la imparcialidad del servidor.

Así, en atención a los antecedentes y considerandos anteriormente expuestos, se declara procedente la excusa propuesta por el Director de Responsabilidades y Situación Patrimonial, Lic. José Ángel Calderón Piñeiro; y en consecuencia, con fundamento y apoyo en lo previsto por los artículos 26 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora y 5º del Reglamento Interior de la Secretaría de la Contraloría General, se le delega al C. Gabriel Fernando Valdez Ortiz, quien se desempeña como Director de Responsabilidades adscrito a dicha Dirección General, las más amplias facultades para conocer, tramitar y resolver, en todas sus instancias, el procedimiento de determinación de responsabilidad administrativa identificado bajo el expediente número RO-35/2011, incoado con motivo de la denuncia interpuesta por el C.P. Francisco Ernesto Pérez Jiménez, en su carácter de Director General de Información e Integración de la Secretaría de la Contraloría General, en contra de los CC. Otto Guillermo Claussen Iberri, Enrique Palafox Paz, Juan Carlos Corella Balderrama, Julio César Capdeville Blanco, Rogelio Alcántar Rendón y Marco Antonio Hoyos García, por la actualización de conductas que presuntamente resultan violatorias de los principios rectores del ejercicio del servicio público.

En el entendido de que la delegación de facultades hecha a favor del referido Director de Responsabilidades, procede únicamente por lo que hace al conocimiento, trámite y resolución de la conducta atribuida al C. Otto Guillermo Claussen Iberri, por lo que al no existir excusa alguna hecha valer en cuanto a los diversos denunciados CC. Enrique Palafox Paz, Juan Carlos Corella Balderrama, Julio César Capdeville Blanco, Rogelio Alcántar Rendón y Marco Antonio Hoyos García, deberá ser el Director General de Responsabilidades y Situación Patrimonial, Lic. José Ángel Calderón Piñeiro quien deba continuar con el cause legal correspondiente de dicho proceso, para lo cual deberá ordenar mediante acuerdo debidamente fundado y motivado, la separación de los autos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo en los artículos 26 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora y 5º del Reglamento Interior de la Secretaría de la Contraloría General, el suscrito Secretario de la Contraloría General, C. Carlos Tapia Astiazarán, expide el siguiente:

#### **ACUERDO**

**PRIMERO:** Se declara procedente la excusa propuesta por el Director de Responsabilidades y Situación Patrimonial, Lic. José Ángel



Calderón Piñeiro, para conocer, tramitar y resolver el procedimiento de determinación de responsabilidad administrativa identificado bajo expediente número RO-35/2011.

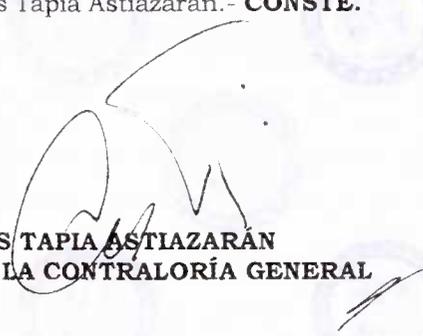
**SEGUNDO.-** En consecuencia, con fundamento y apoyo en lo previsto por los artículos 26 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora y 5° del Reglamento Interior de la Secretaría de la Contraloría General, se le delega al C. Gabriel Fernando Valdez Ortiz, quien se desempeña como Director de Responsabilidades adscrito a dicha Dirección General, las más amplias facultades para conocer, tramitar y resolver, en todas sus instancias, el procedimiento de determinación de responsabilidad administrativa identificado bajo el expediente número RO-35/2011, incoado con motivo de la denuncia interpuesta por el C.P. Francisco Ernesto Pérez Jiménez, en su carácter de Director General de Información e Integración de la Secretaría de la Contraloría General, en contra de los CC. Otto Guillermo Claussen Ibarri, Enrique Palafox Paz, Juan Carlos Corella Balderrama, Julio César Capdeville Blanco, Rogelio Alcántar Rendón y Marco Antonio Hoyos García, por la actualización de conductas que presuntamente resultan violatorias de los principios rectores del ejercicio del servicio público.

En el entendido de que la delegación de facultades hecha a favor del referido Director de Responsabilidades, procede únicamente por lo que hace al conocimiento, trámite y resolución de la conducta atribuida al C. Otto Guillermo Claussen Ibarri, por lo que al no existir excusa alguna hecha valer en cuanto a los diversos denunciados CC. Enrique Palafox Paz, Juan Carlos Corella Balderrama, Julio César Capdeville Blanco, Rogelio Alcántar Rendón y Marco Antonio Hoyos García, deberá ser el Director General de Responsabilidades y Situación Patrimonial, Lic. José Ángel Calderón Piñeiro quien deba continuar con el cause legal correspondiente de dicho proceso, para lo cual deberá ordenar mediante acuerdo debidamente fundado y motivado, la separación de los autos.

**TERCERO.-** Comuníquese y notifíquese la anterior determinación a los servidores públicos, así como a las partes que intervienen en el procedimiento de determinación de responsabilidad administrativa, para su conocimiento y efectos legales correspondientes.

**CUARTO.-** Publíquese el presente acuerdo en los estrados y en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, para los efectos legales a que haya lugar.

Así lo acordó y firma para constancia, el Secretario de la Contraloría General del Estado, C. Carlos Tapia Astíazarán.- **CONSTE.**

  
**C. CARLOS TAPIA ASTÍAZARÁN**  
**SECRETARIO DE LA CONTRALORÍA GENERAL**





SCG



Dirección General de Asuntos Jurídicos y Normatividad  
DGAJN-275/2011  
Hermosillo, Sonora, a 04 de octubre de 2011.  
"2011: Año de Eusebio Francisco Kino"

LIC. DOLORES ALICIA GALINDO DELGADO  
Directora General del Boletín Oficial y Archivo del Estado  
Presente.-

Adjunto remito a usted para su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, **Fe de erratas** a los Lineamientos para la Operación del Sistema Integral de Evaluación de la Gestión Pública del Estado de Sonora (SIEGESON).

Sin otro particular, aprovecho para enviarte un cordial saludo.

Atentamente,  
EL DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS Y  
NORMATIVIDAD.

  
LIC. CÉSAR ALÁN COTA RODRÍGUEZ.  
2011: "Año de la Transformación".



SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA GENERAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
ASUNTOS JURÍDICOS Y NORMATIVIDAD  
Hermosillo, Sonora



**Fe de erratas al Artículo 2, fracción I, de los Lineamientos para la Operación del Sistema Integral de Evaluación de la Gestión Pública del Estado de Sonora (SIEGESON).**

Dice:

**Artículo 2.-** Para efectos de los presentes lineamientos se entenderá por:

- I. **Dependencias:** Las señaladas en el artículo 3º y 22 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora. Así mismo se entenderán como Dependencias la Secretaría de la Contraloría Ejecutiva de Seguridad Pública, creada por la Ley de Seguridad Pública para el Estado de Sonora y las Unidades de Apoyo directamente adscritas al Titular del Poder Ejecutivo del Estado;

Debe decir:

**Artículo 2.-** Para efectos de los presentes lineamientos se entenderá por:

- I. **Dependencias:** Las señaladas en el artículo 3º y 22 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora. Así mismo se entenderán como Dependencias la Secretaría Ejecutiva de Seguridad Pública, creada por la Ley de Seguridad Pública para el Estado de Sonora y las Unidades de Apoyo directamente adscritas al Titular del Poder Ejecutivo del Estado;

COPIA SIN VALOR





Convenio Autorización Número **10-723-2011**

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENOMINADO "PORTAL DE ROMANZA", UBICADO POR LA AVENIDA PASEO ROMANZA CASI ESQUINA CON BULEVAR SOLIDARIDAD AL NORTE DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, QUE OTORGA EL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO POR CONDUCTO DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, A LA EMPRESA "DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V."

La Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Hermosillo, a través de su Coordinador General, el **C. ING. MARIO MENDEZ DESSENS**, con fundamento en los artículos 1, 5 fracción III, 9 fracción X y 88 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; 61 fracción I inciso C, 81, 82, 84 y 85 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; y 1, 16 Bis, 16 Bis 2, 17, 32 y 33 fracción V y último párrafo del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Hermosillo; otorga la presente **AUTORIZACIÓN** al tenor de los siguientes términos y condiciones:

#### TÉRMINOS

I. LA **C. ING. MARIA AURORA GARCÍA DE LEÓN PENÚNURI**, representante legal y apoderado general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio y con facultades especiales para realizar donaciones, de la empresa "**DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V.**" con base en lo dispuesto en los artículos 94, 95 y 99 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y con fecha **10 de Agosto del 2011**, solicitó la autorización de un fraccionamiento habitacional de clasificación unifamiliar, denominado "**PORTAL DE ROMANZA**", con una superficie de **46,407.19 M2**, ubicado por la Avenida Paseo Romanza casi esquina con Bulevar Solidaridad al Norte de la Ciudad de Hermosillo, Sonora.

II. Dicha solicitud que dio origen a la presente Autorización, fue presentada por escrito ante la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por el artículo 100 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y en congruencia con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano respectivos; particularmente con el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Hermosillo, Sonora, consistente en:

- 1) Acreditación de la personalidad de la **C. ING. MARIA AURORA GARCÍA DE LEÓN PENÚNURI** como representante legal de la empresa "**DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V.**", con facultades especiales para realizar donaciones, mediante **Escritura Pública número 36,156, Volumen 697**, expedida en Ciudad de Hermosillo, Sonora, el 26 de Agosto del 2008, ante la Fe del C. Lic. Luis Fernando Rubial Coker, Notario Público No. 68 y señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en el ubicado en Bulevar Hidalgo No. 70 Esquina con Campodónico Colonia Centenario en Hermosillo, Sonora.
- 2) Acta Constitutiva de la empresa "**DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V.**", otorgada mediante **Escritura Pública número 2,245, Volumen 94** de fecha 07 de Enero de 1999, otorgada ante la fe del C. Lic. Héctor Guillermo Monteverde Mosqueira, Notario Público Número 51, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, instrumento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Oficina Jurisdiccional de Hermosillo, número 16,712, Volumen 338, de fecha de Registro 15 de Enero del 1999.
- 3) Acreditación de la personalidad del **C. JUAN CARLOS DÍAZ QUINTANAR**, representante legal y apoderado general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de Dominio, de la empresa "**DIQJU, S.A. DE C.V.**", mediante **Escritura Pública número 32,063 Volumen 433**, de fecha 09 de Noviembre del 2010, otorgada ante la fe del Lic. Salvador Antonio Corral Martínez, Notario Pública número 28, con ejercicio y residencia en esta ciudad.



- 4) Acta Constitutiva de la empresa "DIQJU, S.A. DE C.V.", otorgada mediante **Escritura Pública número 32,063 Volumen 433**, de fecha 09 de Noviembre del 2010, otorgada ante la fe del Lic. Salvador Antonio Corral Martínez, Notario Pública número 28, con ejercicio y residencia en esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo, Sonora, bajo el folio Mercantil número 39104\*7, con fecha 27 de Diciembre del 2010.
- 5) Título de Propiedad del predio, con superficie de **46,407.19 M2**, lo cual acredita mediante la **Escritura Pública número 41,797**, Volumen 740 de fecha 03 de Junio de 2011, pasada ante la fe del Notario Público número 68, Lic. Luis Fernando Ruibal Coker con ejercicio y residencia en la ciudad de Hermosillo, Sonora, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo, Sonora, bajo el No. 424,970, Volumen 27,609, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, con fecha 24 de Junio de 2011.
- 6) Dicho inmueble se encuentra gravado, según se acredita con el Certificado de Gravamen de folio número **1163944**.
- 7) Licencia Ambiental Integral expedida por el Instituto Municipal de Ecología, mediante oficio **IME-JVM/357/2011**, de fecha **16 de Mayo del 2011**.
- 8) Licencia de uso de suelo expedida por la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número **CIDUE/MMD/10438/2011**, de fecha **30 de Mayo del 2011**.
- 9) Aprobación del proyecto de lotificación del fraccionamiento, expedida por la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio número **CIDUE/MMD/10784/2011** de fecha **24 de Junio del 2011**; incluyendo los planos de Localización, Poligonal, Topográfico, Manzanero, Plano Lotificación con cuadros de Uso de Suelo, y Plano de Asignación de Claves Catastrales.
- 10) Aprobación del estudio del drenaje pluvial respecto de la zona donde se ubica el fraccionamiento, incluyendo los planos de rasantes y Drenaje Pluvial, según oficio número **DPP-DGI/PLFO/4192/2011**, de fecha **05 de Septiembre del 2011**.
- 11) Oficio del Consejo de Nomenclatura Municipal referente al nombre del fraccionamiento y de la nomenclatura de las vialidades, según oficio número **OF-N-198-11** de fecha **11 de Julio del 2011**.
- 12) Oficio número **GPDU-DG-1727/11** de fecha **22 de Agosto del 2011**, expedido por Agua de Hermosillo, donde se acredita la factibilidad de suministro de agua potable y drenaje.
- 13) Oficio número **PL0097/2011** de fecha **20 de Enero del 2011**, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, División Noroeste, donde se acredita la factibilidad para el suministro de energía eléctrica.
- 14) Carta suscrita por el **C. JUAN CARLOS DIAZ QUINTANAR**, Apoderado Legal para actos de administración de "INMUEBLES DIQJU, S.A. DE C.V.", mediante la cual otorga el más amplio consentimiento a la empresa "**DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V.**" para que realice las donaciones relativas a áreas verdes, equipamiento urbano y vialidades, relativas al presente Convenio Autorización, de acuerdo a lo establecido en la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

## CONDICIONES

### Capítulo I Del objeto de la autorización

**Primera.-** El presente instrumento tiene por objeto el autorizar el fraccionamiento habitacional unifamiliar denominado "**PORTAL DE ROMANZA**", a la empresa "**DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V.**", en su carácter de "**EL FRACCIONADOR**" sobre una superficie de **46,407.19 M2**, ubicado por la Avenida Paseo Romanza casi esquina con Bulevar Solidaridad al Norte, de la Ciudad de Hermosillo, del Municipio de Hermosillo, Sonora; y el uso de los lotes que lo conforman de acuerdo al proyecto presentado para su evaluación.

**Segunda.-** De acuerdo a lo previsto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y conforme al proyecto presentado por "**EL FRACCIONADOR**" consistente en **229 lotes** habitacionales, reserva, área verde y equipamiento urbano de acuerdo a los siguientes cuadros:



RELACION DE LOTES Y MANZANAS					
MANZANA	LOTE	DIMENSIONES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO	NO. DE LOTES
835	1 AL 3	7.319x16.000	117.098	HABITACIONAL	3
	4 AL 15	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	12
	16 AL 18	7.319x16.000	117.098	HABITACIONAL	3
	19	IRREGULAR	116.962	HABITACIONAL	1
TOTAL DE LOTES MANZANA 835					19

836	1	IRREGULAR	123.500	HABITACIONAL	1
	2 AL 3	7.116x16.000	113.857	HABITACIONAL	2
	4 AL 13	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	10
	14 AL 15	7.317x16.000	117.072	HABITACIONAL	2
	16	IRREGULAR	117.070	HABITACIONAL	1
	TOTAL DE LOTES MANZANA 836				
837	1	IRREGULAR	122.744	HABITACIONAL	1
	2	IRREGULAR	122.457	HABITACIONAL	1
	3	7.113x16.000	113.808	HABITACIONAL	1
	4 AL 12	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	9
	13	IRREGULAR	117.001	HABITACIONAL	1
	14	IRREGULAR	110.534	HABITACIONAL	1
	15 AL 24	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	10
	TOTAL DE LOTES MANZANA 837				

838	1	IRREGULAR	131.687	HABITACIONAL	1
	2 AL 15	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	14
	16	IRREGULAR	120.075	HABITACIONAL	1
	17	IRREGULAR	154.815	HABITACIONAL	1
	18	IRREGULAR	137.545	HABITACIONAL	1
	19	IRREGULAR	135.274	HABITACIONAL	1
	20	IRREGULAR	133.003	HABITACIONAL	1
	21	IRREGULAR	130.733	HABITACIONAL	1
	22	IRREGULAR	128.462	HABITACIONAL	1
	23	IRREGULAR	126.191	HABITACIONAL	1
	24	IRREGULAR	123.921	HABITACIONAL	1
	25	IRREGULAR	121.645	HABITACIONAL	1
	26	IRREGULAR	119.379	HABITACIONAL	1
	27	IRREGULAR	134.113	HABITACIONAL	1
28	IRREGULAR	131.126	HABITACIONAL	1	
29	IRREGULAR	128.140	HABITACIONAL	1	
TOTAL DE LOTES MANZANA 838					29

839	1 AL 9	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	9
	10	IRREGULAR	113.675	HABITACIONAL	1
	TOTAL DE LOTES MANZANA 839				

840	1	IRREGULAR	1897.274	EQUIPAMIENTO	1
	2	IRREGULAR	124.504	HABITACIONAL	1
	3 AL 8	7.172x16.000	114.759	HABITACIONAL	6
	9 AL 15	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	7
	16	IRREGULAR	107.914	HABITACIONAL	1
TOTAL DE LOTES MANZANA 840					16
841	1	IRREGULAR	162.574	RESERVA	1
	2	IRREGULAR	162.574	RESERVA	1
	3	IRREGULAR	121.609	HABITACIONAL	1
	4 AL 9	7.601x16.000	121.609	HABITACIONAL	6
	10	6.946x16.000	111.138	HABITACIONAL	1
	11 AL 16	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	6



	17	IRREGULAR	117.473	HABITACIONAL	1
	TOTAL DE LOTES MANZANA 841				17
842	1	7.096x16.000	113.531	HABITACIONAL	1
	2 AL 10	7.178x16.000	114.840	HABITACIONAL	9
	11	IRREGULAR	114.157	HABITACIONAL	1
	12	IRREGULAR	112.878	HABITACIONAL	1
	13 AL 20	7.096x16.000	113.531	HABITACIONAL	8
	TOTAL DE LOTES MANZANA 842				20
843	1	IRREGULAR	810.660	AREA VERDE	1
	2 AL 5	7.845x15.500	121.598	HABITACIONAL	4
	6 AL 9	7.750x16.000	124.000	HABITACIONAL	4
	10 AL 13	7.845x15.500	121.598	HABITACIONAL	4
		TOTAL DE LOTES MANZANA 843			
844	1	7.237x16.000	115.798	HABITACIONAL	1
	2 AL 5	7.358x16.000	117.724	HABITACIONAL	4
	6 AL 11	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	6
	12 AL 15	7.358x16.000	117.724	HABITACIONAL	4
	16	IRREGULAR	123.500	HABITACIONAL	1
	17	IRREGULAR	123.500	HABITACIONAL	1
	18 AL 20	7.237x16.000	115.798	HABITACIONAL	3
	21 AL 28	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	8
	29 AL 30	7.237x16.000	115.798	HABITACIONAL	2
		TOTAL DE LOTES MANZANA 844			

845	1 AL 28	6.700x16.000	107.200	HABITACIONAL	28
	29 AL 33	7.232x16.000	115.714	HABITACIONAL	5
	34	IRREGULAR	123.500	HABITACIONAL	1
	35	IRREGULAR	576.232	RESERVA	1
		TOTAL DE LOTES MANZANA 845			

CUADRO DE USO DE SUELO				
	SUPERFICIE	m <sup>2</sup> TOTALES	% DE DONACION DEL AREA URBANIZABLE	% TOTAL POLIGONO
<b>AREA VENDIBLE</b>				
HABITACIONAL	25,272.76			
RESERVA HABITACIONAL	901.38			
<b>TOTAL AREA VENDIBLE</b>		<b>26,174.14</b>		<b>56.40%</b>
<b>AREA DE DONACION</b>				
AREA VERDE	810.66		3.10%	10.35%
EQUIPAMIENTO	1,897.27		7.25%	
AREA DE VIALIDADES	16,333.30			35.20%
CANAL PLUVIAL	1,191.81			2.57%
<b>TOTAL AREA DE DONACION</b>		<b>20,233.05</b>		<b>43.60%</b>



TOTAL POLIGONO	46,407.19	100.00%
NUMERO TOTAL DE LOTES HABITACIONALES	224	
NUMERO TOTAL DE LOTES	229	
TOTAL DE VIVIENDAS		224
DENSIDAD		47.971

**Tercera.-** En cumplimiento a lo establecido en los artículos 102 fracción I, 103 y 108 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, se aprueba y recibe para su incorporación a los bienes del dominio público municipal del Ayuntamiento de Hermosillo, en los términos propuestos por "EL FRACCIONADOR", el área comprendida por el lote 001 de la manzana 840 con una superficie de **1,897.274 M2**, que representa el **7.25%** del área total vendible para Equipamiento Urbano, y el área comprendida por el lote 001 de la manzana 843 con superficie de 810.660 M2., misma que representan el **3.10 %** del área total vendible y que será destinada para Área Verde; así como las áreas comprendidas por las vialidades y paso pluvial considerados dentro de este fraccionamiento con una superficie de **17,525.11 M2**.

**Cuarta.-** De conformidad con lo que dispone el artículo 100 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" deberá tramitar la Licencia de Urbanización para el fraccionamiento que se autoriza, en un plazo no mayor de **TRES MESES** contados a partir de la expedición de la presente autorización.

**Quinta.-** La ejecución del fraccionamiento que se autoriza, se llevará a cabo en una **Etap**a de acuerdo al proyecto presentado y cuyos plazos para la terminación de las obras de urbanización se establecerán en la licencia respectiva.

**Sexta.-** En cumplimiento a lo previsto en el artículo 109 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" deberá incluir en la publicidad y promoción para la venta de los lotes que conforman el fraccionamiento que se autoriza, el número de esta autorización y precisarlo en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de los lotes.

**Séptima.-** Para cualquier tipo de edificación o demolición que "EL FRACCIONADOR" pretenda realizar de manera previa o de preparación para el fraccionamiento, deberá obtener licencia de construcción en los términos de lo establecido en el artículo 127 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

**Octava.-** "EL FRACCIONADOR" no deberá enajenar los lotes que conforman el fraccionamiento que se autoriza, sin haber terminado la urbanización correspondiente a cada lote, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondiente.

**Novena.-** Cualquier modificación que pretenda hacer "EL FRACCIONADOR" al proyecto del fraccionamiento que se autoriza, deberá obtener autorización previa de la **Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología**.

**Décima.-** La presente autorización se otorga sin perjuicio de las autorizaciones, licencias o permisos que "EL FRACCIONADOR" requiera obtener de otras autoridades para cumplir con el objeto de esta autorización.



**Capítulo II**  
**De las obligaciones del fraccionador**

**Décima Primera.-** "EL FRACCIONADOR" tendrá las obligaciones siguientes:

- 1) Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro de la presente Autorización y remitir constancia de lo anterior al Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial, en un término de 60 días contados a partir de su notificación y previamente a cualquier acto de traslación de dominio que tenga como objeto algún lote materia de la presente autorización;
- 2) Presentar solicitud a la **Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología**, para cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado para su evaluación y en su caso, su aprobación;
- 3) Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas;
- 4) Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes; y
- 5) Las demás que se establezcan en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y sus reglamentos.

**Capítulo III**  
**De la extinción**

**Décima Segunda.-** La presente Autorización se extingue por:

- I. Revocación; y
- II. Nulidad.

**Décima Tercera.-** Serán causas de revocación de la presente Autorización:

- I. Dejar de cumplir con el fin o el objeto para el que fue otorgada la presente autorización;
- II. Realizar modificaciones al proyecto original sin la previa autorización por escrito de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología;
- III. Por realizar obras no autorizadas;
- IV. Por resolución judicial o administrativa que incida con el objeto de la autorización; y
- V. Por el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la presente autorización.

**Décima Cuarta.-** Son causas de nulidad de la presente Autorización:

- I. Que la presente autorización se haya emitido por error o violencia en su emisión; y
- II. Que la presente autorización se haya expedido en contravención a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y sus reglamentos.

**Décima Quinta.-** Cualquier otro aspecto no contemplado en la presente autorización, se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, Ley de Gobierno y Administración Municipal y demás disposiciones legales aplicables.



Dada en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los Diecinueve días del mes de Septiembre del año  
Dos Mil Once.

EL COORDINADOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. MARIO MENDEZ DESSENS

COORDINACIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

FIRMA DE CONFORMIDAD  
POR "EL FRACCIONADOR"  
"DEREX DESARROLLO RESIDENCIAL S.A. DE C.V."

C. ING. MARIA AURORA GARCÍA DE LEÓN PEÑUÑURI  
Apoderado legal

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONVENIO AUTORIZACION No. 10-723-2011 DEL  
FRACCIONAMIENTO "PORTAL DE ROMANZA".

COPIA SIN VALOR



**CONVENIO AUTORIZACIÓN No. 090511-05 del FRACCIONAMIENTO "PUERTA NORTE"** ubicado en Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme, Estado de Sonora; que celebran por una parte El Presidente Municipal **C. ING. MANUEL BARRO BORGARO**, El Secretario del Ayuntamiento **C. LUIS ALBERTO PLASCENCIA OSUNA**, El Síndico Municipal **C. LIC. JORGE EUGENIO RUSSO SALIDO** y El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología **C. ARQ. OSCAR E. M. SANCHEZ GONZALEZ**, a quienes en lo sucesivo se les denominará **"EL H. AYUNTAMIENTO"**, y por otra parte el **LIC. FRANCISCO JAVIER OTEGUI ORENSÁN**, a quien en lo sucesivo se le denominará **"EL DESARROLLADOR"**. Ambas partes se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

#### DECLARACIONES

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

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

**TERCERA.-** Manifiesta **"EL DESARROLLADOR"** ser propietario de 2-50-00.010 Hectáreas, ubicadas en la Fracción Este del lote 11 y Fracción Oeste del lote 12, de la manzana 112 del Fraccionamiento Richardson del Valle del Yaquí, según escrituras:

- Número 8,153, Volumen 83, suscrita en Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme, Sonora, el día 22 de Septiembre de 2009 ante la fe del Lic. Marco Antonio Rodríguez Félix, Titular de la Notaría Pública No. 15, con ejercicio y residencia en Ciudad Obregón, misma que fue debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, con número de inscripción 196499, Volumen 9491, en la Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, del día 13 de Enero de 2010.

Así mismo manifiesta que son motivo del Presente Convenio la Superficie Total de 2-50-00.010 Hectáreas del predio anteriormente descrito, al cual corresponden las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE :** En 116.298 m con Fracción Noreste del Lote 11 y Fracción Noroeste Lote 12.

**AL SUR :** En 114.243 m con Fracción Sureste del Lote 11 y Fracción Suroeste del Lote 12.

**AL ESTE :** En 229.613 m con Fracción Este Lote 12.

**AL OESTE :** En 208.052 m con Fracción Oeste Lote 11.

**CUARTA.-** Declara **"EL DESARROLLADOR"** que las 2-50-00.010 Has. de terreno, mencionadas en la declaración **TERCERA**, se encuentran actualmente libre de gravamen, según se acredita con el Certificado de Gravamen: ICR-446442, expedido por la autoridad registral competente según Folio: 539587, de fecha 06 de Abril de 2011.

**QUINTA.-** Declara **"EL DESARROLLADOR"** que se dirigió por escrito a **"EL H. AYUNTAMIENTO"** solicitando Factibilidad de Uso de Suelo para un terreno localizado en el Municipio de Cajeme, Estado de Sonora; a dicha solicitud correspondió una contestación mediante Oficio Número DDU/881/10 con fecha 09 de Julio de 2010, concediéndose Factibilidad de Uso de Suelo Habitacional para FRACCIONAMIENTO UNIFAMILIAR CON DENSIDAD MEDIA-ALTA para el predio motivo de este contrato.

**SEXTA.** **"EL DESARROLLADOR"** manifiesta que solicitó ante **"EL H. AYUNTAMIENTO"** por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano, la Aprobación del Anteproyecto de Lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el Oficio No. DDU/073/10 del cual se anexa copia, que con fecha 26 de Enero de 2011, expidió la propia Dirección aprobando en él la distribución urbana para manzanas y lotes que comprenden el citado fraccionamiento.

**SEPTIMA.** Declara **"EL DESARROLLADOR"**, que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por **"OOMAPASC"**, se dirigió mediante oficio a esa dependencia solicitando y obteniendo la Pre-Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, mediante oficio OOM-DT-072/10 de fecha 18 de Agosto de 2010, firmado por el Director Técnico de dicho organismo, la Ing. Tyla Meza Chávez. Documento que se anexa al presente convenio.

**OCTAVA.-** Sigue declarando **"EL DESARROLLADOR"**, que tiene la Factibilidad de Electrificación del predio descrito en la declaración **QUINTA** por parte de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, según consta en el oficio F-007/2011 de fecha 20 Enero de 2011 que fue firmado por el Ing. José Jesús Salcido Mendivil, Superintendente de Zona Obregón. Dicho documento, se anexa al presente convenio.

**NOVENA.-** Continúa declarando **"EL DESARROLLADOR"**, que solicitó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología a través de la Dirección de Gestión Ambiental para el Desarrollo Sustentable, la evaluación de la Licencia Ambiental Integral (LAI), obteniendo respuesta aprobatoria según lo muestra el Oficio No. DGA-MIA-204/10, el día 30 de Diciembre de 2010 el cual fue firmado por el Dr. Martín Villa Ibarra, titular de la mencionada Dirección.



**DÉCIMA.-** Declara "EL DESARROLLADOR", que habiendo obtenido la aprobación del proyecto, solicitó a "LA SECRETARÍA", a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la expedición de la LICENCIA DE USO DE SUELO, misma que le fue otorgada mediante el Oficio No. DDU/363/11, con fecha 29 de Marzo de 2011, la cual se anexa al presente convenio.

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

### C L A U S U L A S

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

2.- El Fraccionamiento que se autoriza será **Habitacional Unifamiliar con Densidad Media- Alta** al cual se le denominará **FRACCIONAMIENTO "PUERTA NORTE"**, El uso de sus lotes será única y exclusivamente para el objeto que se describe, excepto el lote 1 al 4 de la Manzana 1 y el Lote 1 al 4 de la Manzana 2, que serán utilizados como área comercial; el lote 1 y el lote 36 serán utilizados como área verde. El uso asignado fue debidamente aprobado por "EL H. AYUNTAMIENTO"; Se anexan también al presente convenio para que formen parte del mismo los siguientes documentos:

- I) Copia de las Escrituras Públicas debidamente certificadas que amparan la propiedad del predio referido.
- II) Copia certificada del Acta Constitutiva de la Empresa, Responsable y del Poder del Representante Legal.
- III) Certificado de Libertad de Gravamen del Inmueble.
- IV) Factibilidad y Licencia de Uso de Suelo.
- V) Aprobación de Anteproyecto.
- VI) Plano de Localización del predio dentro de la ciudad, Plano de Construcción del Polígono, Plano de las Curvas de Nivel, Plano Manzanero, Plano de la Lotificación, Plano del Proyecto de Vialidad, Estudio de Drenaje Pluvial.
- VII) Pre-factibilidad de Suministro de Agua Potable y Alcantarillado.
- VIII) Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental.

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

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

### TABLAS DE LOTIFICACIÓN

TABLA DE LOTIFICACION											
MANZANA No.	DEL LOTE	AL LOTE	No. DE LOTES	AREA DE LOTE M2	DIMENSIONES		AREA VENDIBLE (M2)		AREA DE DONACION (M2)		AREA TOTAL MANZANA
					FRENTE	FONDO	HABIT.	COMERCIAL	EQUIP.	VERDE	
1	1	2	2	353,755	12,000	30,000		707,510			
1	3	3	1	353,231	IRREGULAR			353,231			
1	4	4	1	305,020	IRREGULAR			305,020			
1	5	5	1	157,170	IRREGULAR		157,170				
1	6	10	5	157,224	8,000	20,000	786,120				
	SUBTOTAL=		10				943,290	1,365,761			2,309,051
2	1	2	1	336,762	IRREGULAR			336,762			
2	2	4	3	353,755	12,000	30,000		1061,265			
2	5	9	5	157,224	8,000	20,000	786,120				
2	10	10	1	151,394	IRREGULAR		151,394				
	SUBTOTAL=		10				937,514	1,398,027			2,335,541
3	1	1	1	270,140	IRREGULAR		270,140				
3	2	15	14	160,000	8,000	20,000	2240,000				
3	16	16	1	159,785	IRREGULAR		159,785				
	SUBTOTAL=		16				2,669,925	0,000			2,669,925
4	1	1	1	200,000	10,000	20,000	200,000				
4	2	15	12	157,072	7,854	20,000	1884,864				
4	16	16	1	200,000	10,000	20,000	200,000				
	SUBTOTAL=		14				2,284,864	0,000			2,284,864



5	1	1	1	234,221	IRREGULAR	234,221				
5	2	13	12	160,000	8,000	20,000	1920,000			
5	16	16	1	159,785	IRREGULAR	159,785				
SUBTOTAL=			14			2,314,006	0,000			2,314,006
6	1	1	1	253,359	IRREGULAR				253,359	
6	2	16	15	175,850	7,000	25,121	2637,750			
6	17	17	1	169,359	IRREGULAR	169,359				
6	18	18	1	169,359	IRREGULAR	169,359				
6	19	33	15	175,851	7,000	25,122	2637,765			

**TABLA DE LOTIFICACION**

MANZANA No.	DEL LOTE	AL LOTE	No. DE LOTES	AREA DE LOTE M2	DIMENSIONES		AREA VENDIBLE (M2)		AREA DE DONACION (M2)		AREA TOTAL MANZANA
					FRENTE	FONDO	HABIT.	COMERCIAL	EQUIP.	VERDE	
6	34	34	1	366.689	IRREGULAR					366.689	
SUBTOTAL=			34				5,614.233	0,000		620.048	6,234.281
TOTAL			98				14,763.832	2,763.788		620.048	18,147.668

**TABLA DE RESUMEN**

NUMERO DE MANZANAS	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE HABITAC. m²	ÁREA COMERCIAL m²	ÁREA EQUIP. m²	ÁREA VERDE m²	ÁREA AFECT. m²	ÁREA VIAL m²	ÁREA TOTAL m²
6	98	14,763.832	2,763.788		620.048		6,852.342	25,000.010

**CUADRO DE USOS DEL SUELO**

CONCEPTO	AREA (m2)	% ÁREA VENDIBLE	% ÁREA TOTAL
ÁREA TOTAL POLIGONO	25,000.010		100.00
ÁREA VENDIBLE	17,527.620	100.00	70.11
HABITACIONAL	14,763.832	84.23	
COMERCIAL	2,763.788	15.77	
ÁREA DE DONACIÓN	620.048	3.54	3.54
ÁREA VERDE	620.048	3.54	
ÁREA VIAL	6,852.342		27.40



\*\*Con respecto al área de Equipamiento Urbano correspondiente a este Convenio, ver cláusula 9.

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

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

6.- En cumplimiento a lo establecido por la Ley de Ingresos para el Municipio de Cajeme en vigor, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la TESORERÍA MUNICIPAL DE CAJEME la cantidad de \$20,166.96 (Son: Veinte Mil Ciento sesenta y seis Pesos 96/100 M. N.), como consta en la Forma de Pago No. 148806, por concepto de revisión de documentos, subdivisión inicial del predio en lotes y autorización de fraccionamiento, de acuerdo al siguiente cuadro de liquidación:



CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	TARIFA	IMPORTE
SUBDIV. EN LOTES Y MANZ.	98	LOTE	\$ 111.68	\$ 10,944.64
REV. DE DOCUMENTACION	\$ 2,500,000.00	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 1,250.00
AUTORIZACION DEL FRACC.	\$ 2,500,000.00	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 1,250.00
			SUBTOTAL	\$ 13,444.64
IMPUESTO ADICIONAL DEL 50%, DESGLOSADO EN LA FORMA DE PAGO				\$ 6,722.32
<b>TOTAL DEL MONTO DE PAGO</b>				<b>\$ 20,166.96</b>

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

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

9.- Con fundamento en lo establecido en los Artículos 95, 102 y 103 de "LA LEY", "EL DESARROLLADOR" cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" una área de donación con una superficie total de 620.048 m<sup>2</sup>, que representa el 3.54% del área vendible, la cual se ha destinado para área verde del mencionado fraccionamiento. Dicha área deberá contemplarse acorde al uso asignado en este convenio y sólo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen. Ahora, toda vez que por las características propias del fraccionamiento que se autoriza no es posible realizar la donación de la superficie correspondiente al 9% del área vendible para equipamiento urbano, "EL DESARROLLADOR" con fundamento en lo dispuesto en el segundo párrafo de la fracción I, del artículo 102 de "LA LEY", se obliga a realizar una aportación que asciende a la cantidad de \$ 433,808.59 (CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS 59/100 M.N.), equivalente al valor comercial de una superficie de 1,577.49 m<sup>2</sup>, la cual se integrará al Fondo para la adquisición de reservas territoriales destinadas a equipamiento.

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

11.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente se obligue a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y a utilizarlo conforme a los usos que se mencionan en la cláusula 3 y 9 del presente Convenio Autorización. La violación a lo dispuesto en la presente cláusula causará los efectos que dictan los Artículos 149 y 150 de "LA LEY".

12.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que indique los gravámenes, garantías y arributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas.

13.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en el Artículo 102, de "LA LEY", "EL DESARROLLADOR" se obliga a ordenar, por su cuenta, la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora e Inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Ciudad Obregón, Sonora; a fin de que surtan plenamente sus efectos en cuanto a la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula 3 y 9 del presente convenio. Así mismo se conviene que "EL DESARROLLADOR" deberá acudir a "LA SECRETARÍA" a entregar un ejemplar de dicho boletín una vez que haya sido registrado, así mismo deberá entregar un ejemplar a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial.

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



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

Leído que fue el Presente Convenio, y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en Ciudad Obregón, Sonora a los 09 días del mes de Mayo de 2011.

POR EL H. AYUNTAMIENTO:

  
C. ING. MANUEL BARRO BORGARO  
PRESIDENTE MUNICIPAL

  
C. LIC. JORGE EUGENIO RUSSO SALIDO  
SINDICO MUNICIPAL

  
C. LUIS ALBERTO PLASCENCIA OSUNA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

  
C. ARQ. OSCAR E. M. SANCHEZ GONZALEZ  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,  
OBRAS PUBLICAS Y ECOLOGIA.

POR EL DESARROLLADOR:

  
LIC. FRANCISCO JAVIER OTEGUI ORENSAN  
PROPIETARIO

COPIA SIN VALOR



COPIA ORIGINAL



[www.boletinoficial.sonora.gob.mx](http://www.boletinoficial.sonora.gob.mx)

Directora General  
Lic. Dolores Alicia Galindo Delgado  
Garmendia No. 157 Sur  
Hermosillo, Sonora. CP 83000  
Tel. +52 (662) 217-4596 | Fax: (662) 217-0556