Boletín Oficial

Gobierno del Estado de Sonora

Tomo CCVII • Hermosillo, Sonora • Número 6 Secc. II • Jueves 21 de Enero del 2021

Directorio

Gobernadora Constitucional del Estado de Sonora
Lic. Claudia A. Pavlovich Arellano

Secretario de Gobierno
Lic. Miguel E. Pompa Corella

Subsecretario de Servicios de Gobierno
Lic. Gustavo de Unanue Galla

Director General del Boletín Oficial y Archivo del Estado
Lic. Juan Edgardo Briceño Hernández

Contenido

MUNICIPAL • H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS • Autorización para un desarrollo inmobiliario condominial denominado "Punta del Mar".

ESTADO DE SONORA

Gobierno del Estado de Sonora

COPIA Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

Garmendia 157, entre Serdán y Elías Calles, Colonia Centro, Hermosillo, Sonora
Tels: (662) 217 4596, 217 0556, 212 6751 y 213 1286
boletinoficial.sonora.gob.mx

La autenticidad de éste documento se puede verificar en www.boletinoficial.sonora.gob.mx/boletin/publicaciones/validacion.html CÓDIGO: 2021CCVII6II-21012021-652711DF5

AUTORIZACION PARA UN DESARROLLO INMOBILIARIO **CONDOMINIAL** DENOMINADO **"PUNTA DEL MAR"** UBICADO PREDIOS IDENTIFICADOS COMO **PARCELA 13 Y PARCELA 14**, EN SAN CARLOS NUEVO GUAYMAS, SONORA, QUE POR UNA PARTE EL AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, SONORA. por conducto del, **C. DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA ING. VICTOR MARIN MARTINEZ** Y **EL C. DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y CONTROL URBANO ING. JULIO CESAR VALDEZ NAKASHIMA** A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA **"LA DIRECCION"**; A LA EMPRESA DENOMINADA "**PUNTA DEL DESIERTO, S.A. DE C.V.**" REPRESENTADA POR EL **C. ARQ. WILFRIDO ALDANA CANTU,** Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **"EL DESARROLLADOR"**.

"LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA Y/O DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y CONTROL URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS" CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 7, 68, 73, 74 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; ARTÍCULO 144 FRACCIONES II, IV, V, XII, XV, XX, XXI Y XXIII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA; OTORGA LA PRESENTE AUTORIZACION AL TENOR DE LOS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERA: "LA DIRECCION" es una dependencia del H. Ayuntamiento que cuenta con facultades legales para Autorizar un Desarrollo Inmobiliario Habitacional, el **C. ING. JULIO CESAR VALDEZ NAKASHIMA**, Director de Planeación y Control Urbano, mediante Nombramiento Oficial de fecha 16 de Agosto de 2019, dependiente de la Orgánicamente de la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología.

SEGUNDA: En beneficio de la brevedad de esta Autorización, además de las abreviaturas arriba mencionadas, se harán las siguientes: a la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología y/o Dirección de Planeación y Control Urbano del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora se le denominará **"LA DIRECCION".**

TERCERA: Ambas partes declaran que la presente Autorización, la celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 1, 5, y 7 Fracciones XXIV y XXV, y Articulo 79 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora a la cual en lo sucesivo se le denominará la **"Ley 283"**.

CUARTA: Declara el C. ARQ. WILFRIDO ALDANA CANTU que su representada "PUNTA DEL DESIERTO, SA de C.V." Quedó legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 12,369 (doce mil trescientos sesenta y nueve) Volumen CCCLXXXVI de fecha 15 de Mayo de 2018, pasada ante la fe del Notario Público No. 10 en ejercicio de esta residencia y demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Guaymas, Sonora, con folio mercantil electrónico No. 2018053006. Con fecha 29 de Junio de 2018 (Se acompaña copia como anexo A.) Así mismo manifiesta que el desarrollo mencionado se hará bajo el Régimen Fraccional.

QUINTA: El C. ARQ. WILFRIDO ALDANA CANTU Acredita su calidad de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada PUNTA DEL DESIERTO, S.A. de C.V., en los términos de la Escritura Pública No. 12,369 (doce mil trescientos sesenta y nueve) Volumen CCCLXXXVI de fecha 15 de Mayo de 2018, pasada ante la fe del Notario Público No. 10 en ejercicio de esta residencia y demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Guaymas, Sonora, con folio mercantil electrónico No. 2018053006. Con fecha 29 de Junio de 2018 (Se acompaña copia como anexo A)

SEXTA.- Declara C. ARQ. WILFRIDO ALDANA CANTU que su representada es propietaria del predio identificado como: **PARCELA 13 Y PARCELA 14**, con superficie de **28,683.91 M^2**, EN SAN CARLOS NUEVO GUAYMAS, SONORA, acreditado en la Escritura Pública No. 14134 Volumen CDXIX, otorgada en la Ciudad de Guaymas, Sonora, con fecha 15 de Enero de 2020, donde se protocoliza Subdivisión DGIUE/DPCU/2682-2019, ante la fe del C. Lic. Miguel Arnulfo Salas Mariscal, Notario No.10, con residencia en este Municipio y en ejercicio y demarcación notarial del Distrito Judicial de Guaymas, Sonora (anexo B). E inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad y Puerto de Guaymas, Sección Registro Inmobiliario, No. de Inscripción 120525 el día 17 de Marzo de 2020.

SEPTIMA: Declara que según **CERTIFICADO DE INFORMACION REGISTRAL**, expedido por el Instituto Catastral y Registral del Gobierno del Estado de Sonora, CERTIFICA que de acuerdo a su FOLIO REAL 195997 "NO HAY ALERTAS PREVENTIVAS" referente a predio identificado con clave catastral 12-020-003, Municipio de Guaymas, Sonora. Superficie: 28,683.91.

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

COPIA Boletín Oficial y Archivo del Estado Secretaría de Gobierno

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,090,792.80	490,420.33
1	2	N 12°55'04.70" W	35.15	2	3,090,827.06	490,412.47
2	4	S 78°46'40.16" W	5.79	4	3,090,825.93	490,406.79
		CENTRO DE CURVA		3	3,090,860.71	490,402.84
		DELTA = 09°29'9.39"	LONG. CURVA = 5.79			
		RADIO = 35.00	SUB.TAN.= 2.90			
4	5	S 83°31'14.85" W	14.94	5	3,090,824.25	490,391.95
5	7	S 87°26'31.02" W	8.89	7	3,090,823.85	490,383.07
		CENTRO DE CURVA		6	3,090,888.83	490,384.62
		DELTA = 07°50'32.33"	LONG. CURVA = 8.90			
		RADIO = 65.00	SUB.TAN.= 4.46			
7	8	N 88°38'12.82" W	35.14	8	3,090,824.69	490,347.94
8	10	S 83°55'18.43" W	14.25	10	3,090,823.18	
		CENTRO DE CURVA		9	3,090,769.70	490,333.77
		DELTA = 14°52'57.51"	LONG. CURVA = 14.29			490,346.63
		RADIO = 55.00	SUB.TAN.= 7.18			
10	11	S 76°28'49.68" W	52.35	11	3,090,810.94	490,282.87
11	12	N 13°31'10.32" W	10	12	3,090,820.66	490,280.54
12	13	S 76°28'49.68" W	3.72	13	3,090,819.79	490,276.92
13	15	N 32°55'07.04" W	20.75	15	3,090,837.21	490,265.64
		CENTRO DE CURVA		14	3,090,830.49	490,274.35
		DELTA = 141°12'6.56"	LONG. CURVA = 27.11			
		RADIO = 11.00	SUB.TAN.= 31.24			
15	16	N 37°40'56.24" E	14.96	16	3,090,849.05	490,274.79
16	18	N 20°31'31.37" E	29.5	18	3,090,876.68	490,285.13
		CENTRO DE CURVA		17	3,090,879.62	490,235.22
		DELTA = 34°18'49.73"	LONG. CURVA = 29.94			
		RADIO = 50.00	SUB.TAN.= 15.44			
18	19	N 03°22'06.51" E	11.21	19	3,090,887.87	490,285.79
19	21	N 10°55'59.17" W	24.7	21	3,090,912.12	490,281.10
		CENTRO DE CURVA		20	3,090,890.81	490,235.87
		DELTA = 28°36'11.35"	LONG. CURVA = 24.96			
		RADIO = 50.00	SUB.TAN.= 12.75			

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

21	23	N 03°50'22.28" W CENTRO DE CURVA DELTA = 42°47'25.12" RADIO = 40.00	29.18 LONG. CURVA = 29.87 SUB.TAN.= 15.67	23 22	3,090,941.24 3,090,929.18	490,279.15 490,317.29
23	24	N 17°33'20.28" E	23.74	24	3,090,963.87	490,286.31
24	26	N 01°30'19.10" W CENTRO DE CURVA DELTA = 38°7'18.76" RADIO = 50.00	32.66 LONG. CURVA = 33.27 SUB.TAN.= 17.28	26 25	3,090,996.52 3,090,978.95	490,285.45 490,238.64
26	27	N 69°26'01.52" E	15.94	27	3,091,002.12	490,300.37
27	28	S 61°51'12.42" E	223.79	28	3,090,896.55	490,497.70
28	29	S 29°29'38.80" W	15.74	29	3,090,882.85	490,489.95
29	30	S 27°47'50.94" W	9.86	30	3,090,874.13	490,485.35
30	31	S 24°05'38.14" W	10.75	31	3,090,864.32	490,480.96
31	32	S 20°38'07.96" W	10.69	32	3,090,854.31	490,477.20
32	33	S 16°01'39.19" W	10.97	33	3,090,843.77	490,474.17
33	34	S 12°30'43.14" W	10.65	34	3,090,833.37	490,471.86
34	35	S 08°48'04.70" W	10.77	35	3,090,822.72	490,470.21
35	36	S 04°51'52.02" W	10.78	36	3,090,811.98	490,469.30
36	37	S 01°11'23.80" E	7.92	37	3,090,804.07	490,469.46
37	1	S 77°04'46.53" W	50.41	1	3,090,792.80	490,420.33
SUPERFICIE = 28,683.91 m^2						

Conformando una superficie total de **28,683.91 m²**, según se describe gráficamente en el plano que se anexa al presente Convenio (anexo O); la localización del terreno (anexo N), la escritura de propiedad (anexo B) y el certificado de libertad de gravamen (anexo C) se agregan al presente convenio formando parte del mismo.

NOVENA.- Así mismo declara **"El Desarrollador"**, que se dirigió a la **Comisión Estatal del Agua**, solicitando Factibilidad de dotación de Agua y desalojo de la misma para el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, y que con fecha 28 de Agosto de 2012, oficio No. **CEA-GYM-ADM-534/11** (anexo 7) el citado organismo dictaminó que sí cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios siendo los puntos de conexión los siguientes:

Posteriormente tanto los proyectos de Agua Potable y Drenaje como los planos ya revisados por la **Comisión Estatal del Agua** y Oficio final de Aprobación serán integrados en la Carpeta Técnica para formar parte de esta Autorización.

DECIMA.- Así mismo declara "**El Desarrollador**" que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con el servicio de energía eléctrica, se dirigió a la **Comisión Federal de Electricidad** a solicitar factibilidad de dotación de servicio de fluido eléctrico y que mediante **Oficio de Factibilidad** con fecha **14 de Febrero de 2018** el citado organismo dictaminó que si cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios de energía eléctrica requeridos (anexo H). Posteriormente tanto los proyectos de especificaciones como los planos ya revisados por **Comisión Federal de Electricidad** y Oficio final de Aprobación serán integrados en la Carpeta Técnica para formar parte de esta Autorización.

DECIMA PRIMERA.- Declara que a través de su representante, se dirigió por escrito a la **"Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)"**, solicitando autorización en materia de la presentación del Informe Preventivo de Impacto Ambiental; solicitud que mereció autorización mediante Oficio No. **DS-SG-UGA-IA-0460-2018** con fecha del 17 de Julio del 2018 motivo de este proyecto. (Se acompaña copia como anexo K)

DECIMA SEGUNDA: Declara "**El Desarrollador**" a través de su representante, que se dirigió por escrito a "**La Dirección**" solicitando **Licencia de Uso de Suelo** para un Desarrollo Inmobiliario bajo el Régimen de Propiedad en Condominio denominado "PUNTA DEL DESIERTO" a ubicarse en predios identificados como **Parcela 13 y Parcela 14**, en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, y que se identifica con clave catastral: **3100-12020-003**. A dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número **DGIUE/DPCU/1374-2019** con fecha 30 de Mayo del 2019, concediéndose **Licencia de Uso de Suelo** para Desarrollo de Lotes Residenciales, para el predio motivo de esta AUTORIZACION (anexo J).

3

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

DECIMA TERCERA: Declara "**El Desarrollador**" a través de su representante, que se dirigió por escrito a "**La Dirección**" solicitando **Aprobación de anteproyecto** de lotificación del Desarrollo Inmobiliario, siendo expedida por la Dirección de Planeación y Control Urbano, mediante Oficio **No. DGIUE/DPCU/0915-2020,** de fecha **30 de Julio de 2020;** incluyendo los planos de Localización, Poligonal, Topográfico, Manzanero, Plano Lotificación con cuadros de Uso de Suelo.

DECIMA CUARTA.- Declara "**El Desarrollador**" a través de su representante, que se dirigió por escrito a "**La Dirección**" solicitando Autorización de Proyecto de Rasantes para las Vialidades del Fraccionamiento a Desarrollar, respecto de la zona donde se ubica el Desarrollo Inmobiliario, incluyendo los planos de Rasantes y Drenaje Pluvial, expedida por la Dirección de Planeación y Control Urbano, mediante Oficio No. **DGIUE/DPCU/01005-2020** de fecha 18 de Agosto de 2020.

DECIMA QUINTA.- Declara "**El Desarrollador**" a través de su representante, que se dirigió por escrito a "**La Dirección**" solicitando Oficio de Autorización de NOMENCLATURA Y VIALIDADES para Desarrollo Inmobiliario, incluyendo Planos de Nomenclatura y Vialidades, expidiendo Oficio No. **DGIUE/DPCU/1056-2020** de fecha **26 de Agosto de 2020.**

DECIMA SEXTA.- En lo concerniente a las donaciones requeridas en el Artículo 79 fracción I y Artículo 80 primer párrafo de la "Ley 283", siendo un desarrollo Inmobiliario bajo el Régimen de propiedad en Condominio, "**El Desarrollador**" no adquirirá las obligaciones contenidas en los artículos antes mencionados, se apegarán al Capítulo Quinto, De los Condominios, en sus Artículos 94, 95 y 96 de la misma "Ley 283", y que a continuación se transcriben:

Artículo 94.- Cuando un desarrollo inmobiliario, cualquiera que sea su clasificación, se constituya bajo el régimen de propiedad en condominio, su constitución, organización, funcionamiento, administración y las relaciones entre los condóminos, poseedores y entre éstos y la administración, estarán a lo dispuesto en la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora.**

Artículo 95.- Los propietarios o condóminos tendrán un derecho único y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, nave, bodega o área; además un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes indivisibles e inseparables del inmueble, necesarias para su uso y disfrute.

Artículo 96.- Los condominios, cualquiera que sea su tipo, contarán con conexión a la infraestructura pública. La operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrán a cargo de los propios condóminos.

DECIMA SEPTIMA.- "**El H. Ayuntamiento**" y "**El Desarrollador**" declaran que existe factibilidad técnica para llevar a cabo el fraccionamiento en el predio al que se refieren las declaraciones **SEXTA, SEPTIMA** y **OCTAVA** no existiendo impedimento legal alguno para su Autorización, obligándose conforme al contenido de las siguientes:

DECIMA OCTAVA.- En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 Fracción I, de la Ley de ingresos para 2020 del Ayuntamiento del Municipio de Guaymas "**El Desarrollador**" liquido ante la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Guaymas, la cantidad de **$37,761.60 (Son: Treinta y siete mil setecientos sesenta y un Pesos 60/100 M. N.)**, Bajo **Recibo Oficial No. 1320400** de Fecha 17 de Diciembre de 2020, por concepto de revisión de documentación relativa al proyecto, por Autorización del Fraccionamiento; por supervisión de las obras del Fraccionamiento, conforme a la siguiente:

ARTICULO LEY DE INGRESOS	CONCEPTO	CANTIDAD	PRESUPUESTO TOTAL OBRAS DE URBANIZACION	IMPORTE
71 Fracción I, b), #1	Por Revision de Documentacion	0.0021	$4,495,428.07	$9,440.40
72 Fracción I, b), #2	Por Elaboracion de Autorizacion	0.0021	$4,495,428.07	$9,440.40
73 Fracción I, b), #3	Por Supervision Obras de Urbanizacion	0.0042	$4,495,428.07	$18,880.80
			TOTAL	**$37,761.60**

COPIA Boletin Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

CLAUSULAS

I.- "La Dirección", AUTORIZA a **"El Desarrollador"** para que lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refieren las declaraciones **SEXTA, SEPTIMA** y **OCTAVA**, mismas que se tiene por reproducidas en esta cláusula para todos los efectos legales a la letra.

II.- El Desarrollo Inmobiliario que se AUTORIZA es de clasificación bajo el Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"PUNTA DEL DESIERTO"** sobre una superficie de **28,683.91** M^2 a ubicarse en predios identificados como **Parcela 13 y Parcela 14**, en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, y que se identifica con clave catastral: **3100-12020-003**, conforme a los planos y especificaciones examinados por **"La Dirección"**. Estos documentos obran en los archivos municipales con el siguiente orden:

A. **ESCRITURA PUBLICA NO 12,369** (DOCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE) VOLUMEN CCCLXXXVI DE FECHA 15 DE MAYO DE 2018, DE LA CONSTITUCION DE LA EMPRESA PUNTA DEL DESIERTO S.A DE C.V. Y NOMBRAMIENTO DEL SEÑOR WILFRIDO ALDANA CANTU COMO ADMINSTRADOR UNICO.
B. **ESCRITURA PUBLICA 14,134** (CATORCE MIL CIENTO TREITA Y CUATRO) VOLUMEN **CDXIX** (CUADRIGENTESIMO DECIMO NOVENO) EN DONDE SE PROTOCOLIZA SUBDIVISION A NOMBRE DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PUNTA DEL DESIERTO S.A. DE C.V. COMO PROPIETARIO DEL PREDIO EN MENCION.
C. CERTIFICADO DE INFORMACION REGISTRAL
D. RESUMEN DE COSTOS DE URBANIZACION
E. MEMORIA DE URBANIZACIÓN
F. OFICIO NO. **CEA-GYM-ADM-534/11** DE FECHA 28 DE AGOSTO DEL 2012, QUE OTORGA LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE PARA EL DESARROLLO.
G. OFICIO DE APROBACION DE PROYECTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.
H. OFICIO DE FACTIBILIDAD DE FECHA DIA 14 DE FEBRERO DEL 2018 QUE OTROGA LA FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PÚBLICO.
I. OFICIO QUE OTORGA LA APROBACIÓN DE PROYECTO DE ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO PÚBLICO.
J. OFICIO **NO. DGIUE/DPCU/1374-2019** QUE OTORGA LA LICENCIA DE USO DE SUELO.
K. OFICIO NO**. DS-SG-UGA-IA-0460-2018 (SEMARNAT)** QUE OTORGA AUTORIZACION EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO "FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL EN REGIMEN CONDOMINAL".
L. OFICIO NO. **DGIUE/DPCU/1056-2020** DE APROBACIÓN DE VIALIDADES
M. REGLAMENTO DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL **"PUNTA DEL MAR"**
N. PLANO DE LOCALIZACION
O. PLANO POLIGONAL, MEDIDAS Y COOLINDANCIAS
P. PLANO TOPOGRAFICO
Q. PLANO DE LOTIFICACION
R. PLANO DE EJES Y MANZANAS
S. PLANO DE RASANTES
T. PLANO DE NOMENCLATURA Y SEÑALIZACIÓN
U. PLANOS DE RED DE AGUA POTABLE. VER CLÁUSULA III.
V. PLANOS DE RED DE ALCANTARILLADO. VER CLÁUSULA III.
W. PLANOS DE ELECTRIFICACIÓN. VER CLÁUSULA III.
X. PLANO DE ALUMBRADO PUBLICO. VER CLÁUSULA III.
Y. PLANO HIDROLÓGICO
Z. PLANO DE HIDRANTES

AA. ESTUDIO HIDROLÓGICO
BB. MECANICA DE SUELOS

COPIA Boletin Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

III.- Aprobados por el H. Ayuntamiento, los planos, especificaciones y presupuestos presentados por **"El Desarrollador"**, se agregan a la presente AUTORIZACION formando parte integrante del mismo. En una segunda etapa y como requisito para obtener **Licencia de Urbanización**, se añadirán como anexo G el Oficio de Aprobación de Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado, y como Anexos U y V los Planos APROBADOS por la Comisión Estatal del Agua. Así como el anexo I que contendrá el Oficio de Aprobación de los Proyectos de Electrificación y los Anexo W y X con los Planos de Electrificación APROBADOS por Comisión Federal de Electricidad.

IV.- De acuerdo a lo provisto por el Artículo 74 de la Ley No. 283, el proyecto presentado por **"El Desarrollador"** consiste en la distribución del predio en manzanas, lotes 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.**

LOTE	USO	CALLE	SUPERFICIE
-	AREA VERDE	Paseo del Mar y Paseo del Desierto	348.58 M2
73	HABITACIONAL	Paseo del Mar	404.23 M2
74	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo del Desierto	346.79 M2
75	HABITACIONAL	Paseo del Mar	348.02 M2
76	HABITACIONAL	Paseo del Mar	406.26 M2
77	HABITACIONAL	Paseo del Mar	349.23 M2
78	HABITACIONAL	Paseo del Mar	391.09 M2
79	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo Escondido	338.65 M2
80	HABITACIONAL	aseo del Mar, Paseo del Cielo y Paseo del S	402.76 M2
81	HABITACIONAL	Paseo del Desierto	370.90 M2
82	HABITACIONAL	Paseo del Sol	349.40 M2
83	HABITACIONAL	Paseo Escondido	278.48 M2
84	HABITACIONAL	Paseo del Mar	332.29 M2
85	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo del Cielo	330.61 M2
86	HABITACIONAL	Paseo del Mar	320.22 M2
87	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo del Cielo	302.86 M2
88	HABITACIONAL	Paseo del Mar	326.54 M2
89	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo del Sol	290.47 M2
90	HABITACIONAL	Paseo del Mar	276.37 M2
91	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo del Sol	288.00 M2
92	HABITACIONAL	Paseo del Mar	249.92 M2
93	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo del Sol	277.67 M2

COPIA
Secretaría de Gobierno
Boletín Oficial y Archivo del Estado

94	HABITACIONAL	Paseo del Mar	311.60 M2
95	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo del Sol	316.54 M2
96	HABITACIONAL	Paseo del Mar	311.60 M2
97	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo del Sol	364.38 M2
98	HABITACIONAL	Paseo del Mar	311.49 M2
99	HABITACIONAL	Paseo del Mar	323.46 M2
100	HABITACIONAL	Paseo del Mar	377.63 M2
101	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo Las Palmas	327.88 M2
102	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo del Sol	308.08 M2
103	HABITACIONAL	Paseo del Sol	371.41 M2
104	HABITACIONAL	Paseo Los Peñascos	324.99 M2
105	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	289.17 M2
106	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	301.98 M2
107	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	289.11 M2
108	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	289.20 M2
109	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	664.44 M2
110	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	391.37 M2
111	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	383.46 M2
112	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	383.46 M2
113	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	373.02 M2
114	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Los Peñascos	341.20 M2
115	HABITACIONAL	Paseo del Sol y Paseo Las Palmas	123.54 M2
116	HABITACIONAL	Paseo Los Peñascos	360.97 M2
117	HABITACIONAL	Paseo Los Peñascos	365.99 M2
118	HABITACIONAL	Paseo Los Peñascos y Paseo Las Palmas	339.26 M2
119	HABITACIONAL	Paseo Los Peñascos y Paseo Las Palmas	293.25 M2
120	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	279.02 M2
121	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	330.27 M2
122	HABITACIONAL	Paseo del Mar y Paseo Las Palmas	293.88 M2
123	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	410.45 M2
124	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	309.32 M2
125	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	290.55 M2
126	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	293.63 M2
127	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	296.64 M2
128	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	305.12 M2
129	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	309.85 M2
130	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	281.58 M2
131	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	282.36 M2
132	HABITACIONAL	Paseo Las Palmas	346.26 M2
			19,848.13 M2

7

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

TABLA DE USO DE SUELO GENERAL		
USO	SUPERFICIE M^2	%
AREA PRIVATIVA VENDIBLE		
HABITACIONAL RESIDENCIAL	19,848.13	69.20%
AREAS COMUNES Y DE SERVIVIOS		
AREA VERDE	348.58	1.22%
VIALIDADES	8,487.20	29.59%
TOTAL DEL POLIGONO	**28,683.91**	**100.00**

V.- La relación de medidas y colindancias de los lotes que forman parte del Desarrollo Inmobiliario Condominal **"Punta del Mar"** y que se localiza en el Municipio de Guaymas, Sonora, se encuentran detalladas en el plano de Lotificación anexo Q.

VI.- "**El Desarrollador**" se obliga a respetar los datos consignados en las dos cláusulas inmediatas anteriores, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "**La Dirección**".

VII.- De acuerdo a lo provisto por el Artículo 73 de la Ley No. 283, Para cualquier desarrollo inmobiliario se requerirá de autorización y licencia de urbanización. En este acto se cumple con la Autorización de un Fraccionamiento, Para cualquier desarrollo inmobiliario se requerirá de autorización y licencia de urbanización.

Una vez publicados e inscritos en el registro público de la propiedad, los desarrollos inmobiliarios autorizados deberán ser registrados en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Urbano.

Ésta no autoriza llevar a cabo las obras de urbanización hasta obtener la Licencia de Urbanización en la Segunda Etapa de este proceso.

La autorización deberá publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

VIII.- **"El Desarrollador"** se obliga a terminar los trabajos de urbanización de Fraccionamiento, previamente referidos en un perdido no mayor a **560 días,** contados a partir de la fecha en la que se otorga la Licencia de Urbanización, de acuerdo a Agenda de trabajo entregada a la **"Dirección".**
La autorización deberá publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

IX.- En cumplimiento a lo ordenado por el **Artículo 79 de la Ley No. 283**, "**El Desarrollador**" se obliga a:

a) Terminar la construcción de las obras de infraestructura y urbanización, garantizando que las mismas se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos dentro del plazo establecido en la autorización correspondiente;

b) Facilitar las labores de supervisión de las obras de infraestructura y urbanización que en ejercicio de sus facultades, lleven a cabo las autoridades estatales y municipales;

c) 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 autorización, y remitir constancia de lo anterior al municipio respectivo, así como a la Secretaría para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial;

d) Solicitar a la autoridad correspondiente cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado o cambio en el régimen de propiedad, a fin de que se expida la modificación a la autorización del desarrollo inmobiliario;

e) Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes, los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre estos y en las autorizaciones respectivas. Los notarios públicos, los jueces que actúen en funciones notariales por ministerio de ley y las autoridades estatales o municipales, en su caso, verificarán se incluyan estos rubros en las escrituras respectivas

f) Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes.

COPIA Boletín Oficial y Archivo del Estado Secretaría de Gobierno

g) Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura y urbanización y hacer entrega de las mismas, de acuerdo a las obras de que se trate, ante la Comisión Federal de Electricidad, organismo operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado y ante la autoridad municipal respectiva;

h) Ejecutar por su cuenta los gastos de mantenimiento de las obras de urbanización del desarrollo inmobiliario durante el periodo comprendido entre la fecha de terminación de dichas obras y la fecha de entrega de las mismas a los organismos operadores y a la autoridad municipal correspondiente; y las demás que establezcan esta Ley y sus reglamentos

X.- En cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 83 de la Ley No. 283, "El Desarrollador" se obliga a que para proceder a la enajenación de lotes, ya sea en su totalidad o por etapas, el desarrollador deberá haber concluido las obras de urbanización correspondientes, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de la autorización y la licencia de urbanización.

XI.- En cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 84 de la Ley No. 283, "El Desarrollador" se obliga a cuando pretenda realizar enajenación de lotes previo al inicio de las obras de urbanización, o bien durante el proceso de las mismas, a requerir autorización de venta emitida por la autoridad municipal, siempre y cuando otorgue una fianza por el valor total, más un 30% de las obras de urbanización, o por el valor de las obras faltantes conforme a la vigencia de la licencia respectiva.

XII.- Además se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refiere esta AUTORIZACION, las obras de trazo, terracerías de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias, red de alcantarillado, electrificación, alumbrado, mallas protectoras de luminarias, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito e hidrantes, guarniciones y banquetas de concreto con rampas de acceso en las esquinas para accesibilidad de las personas con discapacidad, arbolado y equipamiento de áreas verdes y servicios generales. Debiendo seguir los requisitos lo estipulados en los Artículos 83, y 84, de la "**Ley 283"**, de no cumplir se hará acreedor de las sanciones estipuladas en la mencionada Ley.

XIII.- Si por causa de fuerza mayor o caso fortuito, "**El Desarrollador**" no terminara las obras de urbanización, según lo estipulado en la cláusula anterior, antes del tiempo establecido en la cláusula VIII, esta deberá notificar a "La Dirección", a cuyo juicio quedará otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

XIV.- Para los efectos de que "**El Desarrollador**" proceda a la venta de los lotes del fraccionamiento, sin la necesidad de previa autorización de "La Dirección" deberá cumplir con lo siguiente:

a. Presentará ante "**La Dirección**" un ejemplar del Boletín Oficial del Estado donde aparezca publicado la presente AUTORIZACION, 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.

XV.- En cumplimiento a lo previsto en los artículo 87 de la Ley No. 283 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; **"EL DESARROLLADOR"** deberá incluir en la publicidad y promoción para la *venta* de los lotes que conforman el Desarrollo Inmobiliario que se autoriza, el número de esta autorización y fecha de expedición, y precisarlo en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de los lotes.

XVI.- Para cualquier tipo de Obra de edificación que se pretenda realizar en los lotes del conjunto a que se refiere esta AUTORIZACION, "**El Desarrollador**" deberá proceder a solicitar a la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología, a través de la Dirección Planeación y Control Urbano, la aceptación técnica, siendo la autoridad local competente para otorgar las Licencias correspondientes con base en lo establecido en el Reglamento General de Construcción y sus Normas Técnicas para el Municipio de Guaymas.

XVII.- "**La Dirección**" podrá en todo tiempo vigilar y supervisar el cumplimiento de lo dispuesto en esta AUTORIZACION.

XVIII.- "**El Desarrollador**" se obliga a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto aprobado mediante la presente AUTORIZACION.

9

COPIA Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

XIX.- Con fundamento en el Artículo 154 de la Ley 283, "**El Desarrollador**" 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.

XX.- Todas las partes de la urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en esta AUTORIZACION, mismo que solo podrá modificarse por "**La Dirección**" cuando existan razones de interés social para los USUARIOS, que así lo justifiquen.

XXI.- De conformidad con lo que dispone el artículo 73 de la Ley 283 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" deberá tramitar la **Licencia de Urbanización** para el Desarrollo Inmobiliario que se autoriza, **en un plazo no mayor de CUATRO MESES contados a partir de la expedición de la presente Autorización.**

XXII.- Este Desarrollo Inmobiliario se Autoriza para uso Habitacional Condominal; comprometiéndose "**El Desarrollador**" a insertar también esta disposición en todos los contratos traslativos de dominio que celebre para que quede obligado el adquiriente.

XXIII.- "EL DESARROLLADOR" posteriormente a la Autorización del presente, deberá solicitar en "LA DIRECCIÓN" la Instauración del Régimen de Condominio conforme a lo dispuesto en **la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora.**

XXIV.- Serán causas de revocación de la presente Autorización:

1) Dejar de cumplir con el fin o el objeto para el que fue otorgada la presente autorización;
2) Realizar modificaciones al proyecto original sin la previa autorización por escrito de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología;
3) Por realizar obras no autorizadas;
4) Por resolución judicial o administrativa que incida con el objeto de la autorización; y
5) Por el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la presente autorización.

XXV.- Son causas de nulidad de la presente Autorización:

1) Que la presente autorización se haya emitido por error o violencia en su emisión; y
2) 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.

XXVI.- 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, Reglamento General de Construcción y sus Normas Técnicas para el Municipio de Guaymas y demás disposiciones legales aplicables.

Dada en la Ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora, a los 17 días del mes de Diciembre del año 2020.

FIRMAS

C. ING. VICTOR MARIN MARTINEZ
DIR. GRAL. DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA

C. ING. JULIO CESAR VALDEZ NAKASHIMA
DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y CONTROL URBANO

DIRECCION DE PLANEACIÓN Y CONTROL URBANO
GUAYMAS
2018 - 2021

POR EL DESARROLLADOR

C. ARQ. WILFRIDO ALDANA CANTU
ADMINISTRADOR UNICO
PUNTA DEL DESIERTO, S.A. DE C.V.

COPIA
Boletín Oficial y Archivo del Estado
Secretaría de Gobierno

Boletín Oficial
Gobierno del Estado de Sonora

Tarifas en vigor

Concepto	Tarifas
1. Por palabra, en cada publicación en menos de una página.	$ 9.00
2. Por cada página completa.	$ 2,899.00
3. Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	$4,215.00
4. Por copia:	
a) Por cada hoja.	$10.00
b) Por certificación.	$59.00
5. Costo unitario por ejemplar.	$ 31.00
6. Por ´Boletín Oficial que se adquiera en fecha posterior a su publicación, hasta una antigüedad de 30 años.	$ 107.00

Tratándose de publicaciones de convenios–autorización de fraccionamientos habitacionales se aplicará cuota correspondiente reducida en 75%.

ESTADO DE SONORA
Gobierno del Estado de Sonora
COPIA Boletín Oficial y Archivo del Estado Secretaría de Gobierno

El Boletín Oficial se publicará los lunes y jueves de cada semana. En caso de que el día en que ha de efectuarse la publicación del Boletín Oficial sea inhábil, se publicará el día inmediato anterior o posterior. (Artículo 6° de la Ley del Boletín Oficial).

El Boletín Oficial solo publicará Documentos con firmas autógrafas, previo el pago de la cuota correspondiente, sin que sea obligatoria la publicación de las firmas del documento (Artículo 9° de la Ley del Boletín Oficial).