



BOLETIN OFICIAL



Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno

Dirección General de Documentación y Archivo
CONTENIDO

MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS

Convenio Autorización número DGPD/DPCU/001-98
para la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento
Las Praderas, que celebra el H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora,
con el representante de Desarrollos Cénit, S.A. de C.V. (Pág.2)

H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO

Convenio Autorización número 10-295-98 para la ejecución de las obras
de urbanización del fraccionamiento Real del Cobre, que celebra el H.
Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, con el representante de
Promoción Alter, S.A. de C.V. (Pág. 10)

TOMO CLXI
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 38 SECC. I
LUNES 11 DE MAYO DE 1998

COPIA
Secretaría
de Gobierno

Boletín Oficial y
Archivo del Estado



CONVENIO AUTORIZACION No. DGPD/DPCU/001-98 PARA LA EJECUCION DE LA OBRAS DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO LAS PRADERAS DE LA CIUDAD DE GUAYMAS DE ZARAGOZA, MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. PRESIDENTA MUNICIPAL LIC. SARA VALLE DESSENS, CON LA INTERVENCION DEL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO ING. ALFONSO VALENCIA PEREZ, C. SINDICO PROCURADOR BALTAZAR TERRAZAS VALDEZ, Y DEL C. DIRECTOR GENERAL DE PLANEACION DEL DESARROLLO ING. JUAN ANTONIO RIVERA ROMO, A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA " EL H. AYUNTAMIENTO " Y POR OTRA PARTE EL C. ING. JESUS ALFONSO CASTAÑEDA RODRIGUEZ EN REPRESENTACION DE DESARROLLOS CENIT, S.ADE C.V. A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA " LA FRACCIONADORA ", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS :

DECLARACIONES :

PRIMERA.- Ambas partes declaran que el presente convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 5° fracción II, 9° fracción XI y 90 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

SEGUNDA.- Declara el C. Ing. Jesus Alfonso Castañeda Rodriguez que su representada Desarrollos Cenit, S.A de C.V. quedo legalmente constituidas en los términos que señala la Escritura Pública No. 16019 Vol. 299 expedida en la Ciudad de Hermosillo, Sonora el 28 de Agosto de 1992 ante la fe del C. Licenciado Salvador Antonio Corral Martínez Notario Público No. 28 en ejercicio en la Ciudad de Hermosillo, Sonora e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, bajo el No. 7,108 de la Sección Comercio, Volumen 19 L1 el día 15 de Octubre de 1992. Se acompaña copia como anexo No. 1.

TERCERA.- Declara el C. Jesus Alfonso Castañeda Rodriguez que su representada Desarrollos cenit, S.A de C.V. le otorgo poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio, con facultades para la celebración del presente Convenio y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna según lo especifica con copia de la Escritura Pública No. 27,664, Vol. 700 pasada ante la fe del C. Lic. Luis Ruben Montes de Oca Mena, Notario Público No. 39, en ejercicio en la Ciudad de Hermosillo, Sonora.

CUARTA.- Declara el C. Jesus Alfonso Castañeda Rodriguez que su representada Desarrollos Cenit, S.A de C.V. es propietario de una porción de terreno con superficie de 36,164.4142 M2, denominado Poligono 3-B, según lo acredita mediante Escritura Pública No. 22143 Vol. 559 de fecha 12 de Octubre de 1994, pasada ante la fe del C. Licenciado Luis Ruben Montes de Oca Mena Notario Público No. 39 Suplente, con residencia en el Distrito Judicial de la Ciudad de Hermosillo, Sonora e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en esta ciudad, bajo el No. 48704 de la Sección Registro Inmobiliario Vol. 76 Libro I el día 08 de Septiembre de 1995, que este terreno se encuentra actualmente libre de todo gravamen, según les acredita con certificado de Libertad de Gravámenes expedido por la Autoridad Registral competente y que al efecto se anexa.

La Escritura mencionada y el certificado de Libertad de Gravámenes, se agregan al presente convenio para que formen parte del mismo como anexos 3 y 4 respectivamente.

QUINTA.- Continúa declarando el C. Jesus Alfonso Castañeda Rodriguez en representación de Desarrollos Cenit, S.A de C.V. que el terreno a que se refiere la declaración anterior, se ubica en la ciudad de Guaymas de Zaragoza, Sonora, con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE: En 189.1349 metros, con Poligono 3-A.
- AL SUR: En 161.7860 metros, con Calle.
- AL ESTE: En 224.4909 metros, con Calle.
- AL OESTE: En 215.1123 metros, con Propiedad Privada

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie de 3-61-64.4142 Has. según se describe gráficamente en el plano No. 12 que se anexa al presente convenio para que surta los efectos legales correspondientes.

SEXTA.- Declara " LA FRACCIONADORA ", que se dirigió por escrito al " H. AYUNTAMIENTO " de Guaymas, solicitando Licencia de Uso de Suelo para un fraccionamiento de interes social, para un predio localizado en el desarrollo denominado "Guaymas Norte", ubicado al norte de esta Ciudad, misma que correspondio una contestación

favorable expresada en el oficio S/N que con fecha 13 de Octubre de 1994, expidió el propio H. Ayuntamiento por conducto de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural hoy Dirección General de Planeación del Desarrollo, documento que se anexa al presente convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.

SEPTIMA.- Así mismo declara " LA FRACCIONADORA ", que se dirigió a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, Residencia Guaymas, solicitando factibilidad de dotación de Agua Potable y desalojo de la misma, para el citado Fraccionamiento.

Con fecha 26 de Octubre de 1994 y mediante Oficio No. CO-94-842 el citado organismo dictamino que si cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios.

OCTAVA.- Continúa declarando " LA FRACCIONADORA " que en acatamiento a lo dispuesto por el Artículo 126 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, solicito ante La Dirección General de Planeación del Desarrollo, la aprobación del Anteproyecto de Lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la cual precedió una contestación favorable expresada en el Oficio No. DGPD/SDP/266-97 del cual se anexa copia, que con fecha 04 de Julio de 1997 expidió la propia Dirección.

NOVENA.- Declara " LA FRACCIONADORA " que en cumplimiento a prescripciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de la Red de Agua Potable y Alcantarillado para el fraccionamiento, mismo que se describen gráficamente en los planos 17 y 18, los cuales se agregan al presente convenio para que formen parte integrante del mismo.

DECIMA.- Así mismo declara " LA FRACCIONADORA " que con la finalidad de dotar al fraccionamiento con el Servicio Público de Energía Eléctrica, se elaboro un proyecto en el cual se especifica a detalle las Obras de Electrificación y Alumbrado Público, el cual se agrega a este convenio para que forme parte del mismo.

De igual manera se elaboraron los planos respectivos a estas Obras de Electrificación y bajo los Nos. 19, 20 y 21 se agregan a este convenio.

Tanto el proyecto de especificaciones como los planos a que se refiere esta declaración, fueron debidamente revisados por la Comisión Federal de Electricidad, habiendo merecido su completa aprobación mediante Oficio No. PO182/97 AA de fecha 05 de Mayo de 1997 y que también se anexa al presente convenio.

Ambas partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el fraccionamiento del predio al que se refieren las declaraciones Cuarta y Quinta y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento " EL H. AYUNTAMIENTO " autoriza a " LA FRACCIONADORA " para que esta lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refieren las declaraciones Cuarta y Quinta, mismas que se tienen por reproducidas en esta cláusula para todos los efectos legales.

SEGUNDA.- El fraccionamiento que se autoriza mediante este convenio será del tipo Residencial para Vivienda de Interés Social denominándose Fraccionamiento "Las Praderas" y el uso de sus lotes será única y exclusivamente habitacional, aprobando " EL H. AYUNTAMIENTO " los planos, especificaciones y presupuestos presentados por " LA FRACCIONADORA ", mismos que se anexan al presente convenio para que formen parte integrante del mismo, de la siguiente manera :

- a).- Escritura Pública de la constitución de Desarrollos Cenit, S.A de C.V., bajo el No. 1.
- b).- Escritura Pública No. 27,664, donde se otorga poder al representante legal C. Ing. Jesus Alfonso Castañeda Rodríguez, bajo el No. 2.
- c).- Escritura Pública No. 22,143, mediante el cual acreditan la propiedad del terreno, bajo el No. 3.
- d).- Certificado de Libertad de Gravámenes, bajo el No. 4.
- e).- Presupuestos de Urbanización, bajo el No. 5.



f).- Oficio No. CO-94-842, emitido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, residencia Guaymas, para la factibilidad de dotación de Agua Potable y desalojo de la misma, bajo el No. 6.

g).- Oficio de Aprobación de Anteproyecto del Fraccionamiento, emitido por parte de la Dirección General de Planeación del Desarrollo, bajo el No. 7.

h).- Oficio de Aprobación de los Proyectos de Agua Potable y Alcantarillado, por parte de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, residencia Guaymas, bajo el No. 8.

i).- Oficio de Aprobación de los Proyectos de Electrificación, por parte de la Comisión Federal de Electricidad, zona Guaymas, bajo el No. 9.

j).- Licencia de Uso de Suelo, bajo el No. 10.

k).- Plano de Localización con respecto a la ciudad, bajo el No. 11.

l).- Plano de la Poligonal del terreno, bajo el No. 12.

m).- Plano de la Topografía del terreno, bajo el No. 13.

n).- Plano de Lotificación y Usos del Suelo, bajo el No. 14.

ñ).- Plano del trazo de Manzanas, bajo el No. 15.

o).- Plano de Vialidad, bajo el No. 16.

p).- Plano de la red de Agua Potable, Bajo el No. 17.

q).- Plano de la red de Alcantarillado, bajo el No. 18.

r).- Plano de Electrificación, bajo el No. 19.

s).- Plano de Alumbrado Público, bajo el No. 20.

t).- Plano de Detalles, bajo el No. 21.

u).- Plano de Rasantes, bajo el No. 22.

El contenido gráfico y literal de los anexos descritos en el párrafo se tienen por reproducidas en esta cláusula para todos los efectos legales.

TERCERA.- De acuerdo con lo previsto por el Artículo 91 Fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por " LA FRACCIONADORA " y que consta gráficamente en el anexo No. 14 de este convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la cláusula primera en manzanas, lotes y calles teniendo todos los lotes acceso a la vía pública; y que de acuerdo a las necesidades del propio proyecto serán de superficies variables, asentándose a continuación los datos numéricos de las manzanas, cantidad de lotes por manzanas, áreas vendibles y de donación, así como el numero total de lotes:

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS

AREAS VENDIBLES AREAS DE DONACION

| No. De Mnza. | Del Lote Al Lote | No. De Lotes | Habitacional | Reserva Util | Eq. Urbano | Parque-Jardín |
|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| IV | 1 | 1 | | | 2,195.88 | |
| | 2 | 1 | | | | 654.58 |
| V | 23 | 1 | 165.73 | | | |
| | 24 al 37 | 14 | 1,666.00 | | | |

| | | | | | |
|---------------|----------|------------|------------------|--------------|-----------------|
| | 38 | 1 | 127.94 | | |
| | 39 | 1 | 129.45 | | |
| | 40 | 1 | 128.20 | | |
| | 41 | 1 | 126.95 | | |
| | 42 | 1 | 125.69 | | |
| | 43 | 1 | 124.44 | | |
| | 44 | 1 | 123.19 | | |
| | 45 | 1 | 121.94 | | |
| | 46 | 1 | 196.88 | | |
| | 47 | 1 | 191.95 | | |
| | 48 al 50 | 3 | 357.00 | | |
| | 51 | 1 | 135.95 | | |
| | 52 | 1 | 177.44 | | |
| | 53 | 1 | 168.87 | | |
| | 54 | 1 | 151.93 | | |
| | 55 al 65 | 11 | 1,309.00 | | |
| | 66 | 1 | 118.15 | | |
| | 67 | 1 | 169.00 | | |
| | 68 | 1 | 202.26 | | |
| | 69 al 81 | 13 | 1,547.00 | | |
| | 82 | 1 | 142.42 | | |
| | 83 | 1 | 326.81 | | |
| | 84 | 1 | 160.56 | | |
| | 85 al 94 | 10 | 1,190.00 | | |
| | 95 | 1 | 160.00 | | |
| VI | 1 | 1 | 151.32 | | |
| | 2 | 1 | 183.99 | | |
| | 3 al 14 | 12 | 1,428.00 | | |
| | 15 | 1 | 170.55 | | |
| | 16 | 1 | 165.04 | | |
| | 17 al 26 | 12 | 1,428.00 | | |
| VII | 1 | 1 | | 43.26 | |
| | 2 | 1 | 118.12 | | |
| | 3 al 23 | 21 | 2,499.00 | | |
| | 24 | 1 | 136.00 | | |
| | 25 | 1 | | | 61.87 |
| VIII | 1 | 1 | 169.48 | | |
| | 2 | 1 | 205.04 | | |
| | 3 al 12 | 10 | 1,190.00 | | |
| | 13 | 1 | 179.00 | | |
| | 14 | 1 | 185.20 | | |
| | 15 al 24 | 10 | 1,190.00 | | |
| IX | 1 | 1 | 129.56 | | |
| | 2 | 1 | 162.18 | | |
| | 3 al 23 | 21 | 2,499.00 | | |
| | 24 | 1 | 145.39 | | |
| | 25 | 1 | 141.03 | | |
| | 26 al 46 | 21 | 2,499.00 | | |
| SUMAS: | | 198 | 24,519.65 | 43.26 | 2,195.88 |
| | | | | | 716.45 |

CUADRO DE USOS DEL SUELO**AREA VENDIBLE:**

Habitacional
Reserva Util

24,519.65 M2
43.26 M2

AREA DE DONACION:

| | |
|---------------------|-------------|
| Equipamiento Urbano | 2,195.88 M2 |
| Parque - Jardín | 716.45 M2 |

AREA DE VIALIDAD 8,689.24 M2

SUPERFICIE A DESARROLLAR 36,164.48 M2

Numero Total de Lotes: 198

" LA FRACCIONADORA " se obliga a respetar los datos consignados en el párrafo anterior, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización del " H. AYUNTAMIENTO " otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

CUARTA.- En cumplimiento a lo ordenado por los Artículos 102, 106 fracción I y 141 fracción II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, " LA FRACCIONADORA " se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refieren las cláusulas Segunda y Tercera de este convenio, las obras de trazo, terracerías para aperturas de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias a base de tuberías de cobre, atendiendo las especificaciones que para tal efecto establece la dependencia respectiva, introducción de la red de alcantarillado y descargas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, debiendo entregar en especie el conductor y accesorios para las acometidas, así como aportar a Comisión Federal de Electricidad el importe de la mano de obra correspondiente para su instalación, pavimentación de concreto asfáltico con mezcla caliente elaborada en planta en las vialidades del fraccionamiento, guarniciones tipo " L ", banquetas, rampa para acceso de vehículos al predio la cual se construirá sobre al área de arriate y guarnición sin modificar el nivel de banqueta, rampas para minusválidos en cada una de las esquinas de las manzanas así como su señalamiento respectivo, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, quedando también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liga del fraccionamiento que nos ocupa, con el resto de la zona urbana de la ciudad de Guaymas.

QUINTA.- Independientemente de lo convenido en la Cláusula anterior, " LA FRACCIONADORA " se obliga a equipar también por su cuenta las áreas previstas como parque - jardín, señalada como Lote 2 de la Manzana IV y Lote 25 de la Manzana VII del plano No. 14.

Por otra parte " LA FRACCIONADORA " se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en que los adquirentes organizados en asociación de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación del o los Parques - Jardín que se mencionan en el párrafo anterior.

SEXTA.- De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 141 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, " LA FRACCIONADORA " se obliga a dar aviso al H. Ayuntamiento de Guaymas, cuando vayan a iniciarse las obras de urbanización autorizadas mediante el presente convenio, o en su caso en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles posteriores a la fecha de iniciación.

SEPTIMA.- " LA FRACCIONADORA " se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta en un plazo no mayor de 12 meses contados a partir de la fecha de firma del presente convenio.

OCTAVA.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito , " LA FRACCIONADORA " no terminara las obras de urbanización, según lo estipulado en la Cláusula Anterior, deberá notificarlo al " H. AYUNTAMIENTO " a cuyo juicio quedara el otorgar o negar la ampliación del plazo.

NOVENA.- Para los efectos de los Artículos 140 y 155 fracciones I y II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, ambas partes convienen en que para que " LA FRACCIONADORA " pueda proceder a la enajenación de los lotes del fraccionamiento a que se refiere este convenio, deberá recabar previamente la autorización de la Dirección General de Planeación del Desarrollo, quien solo podrá otorgarla:

I).- Se " LA FRACCIONADORA " presenta el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, donde aparezca publicado el Convenio de Autorización del Fraccionamiento que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente.

II).- Exhibir comprobante de pago por concepto de revisión de documentación, elaboración de convenio y supervisión de obras de urbanización, según liquidación descrita en la Cláusula Decima Novena del cuerpo del presente convenio.

III).- Haber concluido satisfactoria y totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta o bien, si " LA FRACCIONADORA " le acredita previamente haber depositado ante la Tesorería Municipal y a satisfacción de esta, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por la Dirección General de Planeación del Desarrollo, mas un 50 % (cincuenta por ciento) del mismo y que servirá para garantizar la terminación de las obras y el pago de la pena convencional, debiendo expresarse textualmente en la póliza de fianza, que el termino de la garantía concluirá hasta que haya sido debidamente terminadas y recibidas las obras de urbanización garantizadas.

DECIMA.- Así mismo " LA FRACCIONADORA " se obliga a solicitar en su momento, ante El H. Ayuntamiento de Guaymas, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 154 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, autorización para la publicidad destinada a promover la venta de los lotes del fraccionamiento que se autoriza mediante el presente convenio, así como incluir en la publicidad que se realice, el nombre o la clave de autorización que para efectos publicitarios expida el H. Ayuntamiento. Si dentro del fraccionamiento que se autoriza se pretende dar un uso diferente al asignado a los lotes de acuerdo a la Cláusula Segunda del presente convenio, la Dirección general de Planeación del Desarrollo no otorgara la Licencia de Construcción correspondiente.

DECIMA PRIMERA.- " LA FRACCIONADORA " se obliga a mantener y conservar por su cuenta y costo las obras de urbanización que vayan quedando concluidas, así como la limpieza de los solares que no hayan sido objeto de edificación y al pago del Alumbrado Público que el propio fraccionamiento que se autoriza demande, en tanto no se levante el " ACTA DE RECEPCION " a que se refiere la Cláusula Decima Cuarta del presente convenio.

DECIMA SEGUNDA.- Cuando " LA FRACCIONADORA " haya concluido las obras de urbanización autorizadas por este convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá al H. Ayuntamiento de Guaymas. Al aviso mencionado " LA FRACCIONADORA " deberá anexar los siguientes documentos:

a).- Certificado o Acta de Recepción expedida por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, residencia Guaymas, por lo que se refiere a la introducción de Agua Potable Y Alcantarillado del fraccionamiento que nos ocupa.

b).- Certificado o Acta de Aceptación expedida por la Comisión Federal de Electricidad, relativa a los trabajos de electrificación.

c).- Certificado o Acta de Aceptación de la Dirección General de Planeación del Desarrollo, por lo que corresponde a las Obras de Trazo, Apertura de Calles, Rampas, Guarniciones, Banquetas, Pavimento, Alumbrado Público, Nomenclatura de Calles, así como las obras de urbanización de liga del fraccionamiento con el resto de la zona urbana de la ciudad de Guaymas.

DECIMA TERCERA.- Cuando " LA FRACCIONADORA " haya cumplido con lo estipulado en la Cláusula inmediata anterior, podrá solicitar por escrito al H. Ayuntamiento la recepción de las obras, pero para este efecto deberá acreditar previamente por cualquier medio legal, que hayan sido enajenados y edificado cuando menos el 80 % (ochenta por ciento) de los lotes vendibles.

DECIMA CUARTA.- Ambas partes convienen que cuando " LA FRACCIONADORA " haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las Cláusulas Decima Segunda y Decima Tercera de este instrumento, " EL H. AYUNTAMIENTO " expedirá por conducto de la Dirección General de Planeación del Desarrollo, la correspondiente " ACTA DE RECEPCION " de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente convenio.

Para este efecto, la Dirección antes mencionada, deberá efectuar una inspección técnica exhaustiva de las obras a las que deberá citar previamente a " LA FRACCIONADORA " a fin de que esta pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

DECIMA QUINTA.- " LA FRACCIONADORA " se compromete de acuerdo a lo establecido en el Artículo 143 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y los acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto autorizado mediante el presente convenio. Para este efecto " LA FRACCIONADORA " deberá otorgar ante y a satisfacción de la Tesorería Municipal, una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por un termino de UN AÑO, contados a partir de la fecha de terminación de las obras y por un importe igual al 5 % (cinco por ciento) de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el " ACTA DE RECEPCION " correspondiente de parte de la Comisión Federal de Electricidad.

DECIMA SEXTA.- Con fundamento en lo perceptuado por el Artículo 146 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, " LA FRACCIONADORA " deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de la misma, a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las dependencias o

entidades oficiales que intervienen en la supervisión de las obras públicas, que se presenten a hacer visitas de inspección y supervisión.

DECIMA SEPTIMA.- Con fundamento en lo perceptuado en el Artículo 106 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, " LA FRACCIONADORA " dona al Municipio de Guaymas y este acepta y recibe el Lote 1 de la Manzana IV con superficie de 2,195.88 M2 para Equipamiento Urbano y Lote 2 de la Manzana IV y Lote 25 de la Manzana VIII con superficie de 654.58 y 61.87 M2 para Parque - Jardín, mismo que conjuntamente suman una superficie total de 2,912.33 M2 que representan el 11.85 % (once punto ochenta y cinco por ciento) del área total vendible.

Así mismo " LA FRACCIONADORA " cede al Municipio de Guaymas, las áreas que ocupen las calles, avenidas y pasos considerados dentro del fraccionamiento que se autoriza, así como el mobiliario y equipo con que se hayan dotado.

Dichas áreas de donación, para todos los efectos legales entraran de pleno derecho al dominio público del H. Ayuntamiento y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley Orgánica Municipal.

DECIMA OCTAVA.- Todas las partes de la urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en este convenio, mismas que solo podrán modificarse por " EL H. AYUNTAMIENTO " cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

DECIMA NOVENA. - En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio de Guaymas de Zaragoza, " LA FRACCIONADORA " se obliga a pagar a la Tesorería Municipal previo al inicio de las obras de urbanización la cantidad de \$ 29,604.33 (SON. VEITINUEVE MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS 33/100 M.N.) por concepto de revisión de documentación, elaboración de convenio, autorización y supervisión de dichas obras del fraccionamiento que se autoriza, conforme a la siguiente:

LIQUIDACION:

| CONCEPTO | CANTIDAD | PRESUPUESTO TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACION | IMPORTE |
|--|----------|--|---------------------|
| Por subdivisión del suelo en varios lotes | 199 | \$ 42.00 | \$ 8,358.00 |
| Por revisión de documentación | 0.0005 | \$ 3,245,211.31 | \$ 1,622.60 |
| Por elaboración y autorización de convenio | 0.0005 | \$ 3,245,211.31 | \$ 1,622.60 |
| Por supervisión de obras de urbanización | 0.0025 | \$ 3,245,211.31 | \$ 8,113.03 |
| | | SUBTOTAL | \$ 19,736.23 |
| | | Asistencia Social 10 % ----- | \$ 1,973.62 |
| | | Mejor prestación de Servicio Público 15 %----- | \$ 2,960.43 |
| | | Fomento al turismo 5 % ----- | \$ 986.81 |
| | | Sostenimiento de Instituciones de Educación Media Superior 5 % ----- | \$ 986.81 |
| | | Fomento Deportivo 5 %----- | \$ 986.81 |
| | | Obras y Acciones de Interés General 10 %----- | \$ 1,973.62 |
| | | TOTAL | \$ 29,604.33 |

(SON: VEITINUEVE MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS 33/100 M.N.)

" EL H. AYUNTAMIENTO " no podrá otorgar a la " LA FRACCIONADORA " autorización de venta de lotes, se esta no le acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo anterior.

VIGESIMA.- Ambas partes convienen en que " EL H. AYUNTAMIENTO " podrá en todo tiempo, por conducto de la Dirección General de Planeación del Desarrollo, vigilar mediante inspección y supervisión, el cumplimiento del presente convenio en lo que se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, pudiéndole hacerle a " LA FRACCIONADORA " las observaciones que juzgue pertinentes e incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

VIGESIMA PRIMERA.- " LA FRACCIONADORA " se obliga a dar aviso por escrito tanto al H. Ayuntamiento de Guaymas como a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

VIGESIMA SEGUNDA.- " LA FRACCIONADORA " se obliga a pagar a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Guaymas, los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse el fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de urbanización y construcción de vivienda en su caso.

VIGESIMA TERCERA.- " LA FRACCIONADORA " acepta que de no efectuar el pago señalado en el párrafo anterior, " EL H. AYUNTAMIENTO ", suspenderá las obras y solo se reanudara cuando se haya cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de esta ciudad.

VIGESIMA CUARTA.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los Artículos 137 y 138 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, " LA FRACCIONADORA " se obliga a ordenar por su propia cuenta la publicación del presente convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del distrito judicial correspondiente, a fin de que surtan plenamente sus efectos la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la Cláusula Decima Septima contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la firma del presente convenio, para tal acción.

VIGESIMA QUINTA.- " LA FRACCIONADORA " se compromete a que la lotificación autorizada mediante este convenio no será sujeta a subdivisión, así como también se obliga a insertar en los contratos de traslación de dominio que celebre, una cláusula en la que el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y a utilizarlo para las actividades que se mencionan en la Cláusula Segunda de este convenio, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula como si hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

VIGESIMA SEXTA.- Así mismo " LA FRACCIONADORA " se compromete 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 queda obligado a obtener por parte de la Dirección General de Planeación del Desarrollo, el permiso correspondiente previo a llevar a cabo cualquier obra de construcción, modificación, ampliación, reconstrucción o demolición en su caso, sobre el lote de su propiedad, así como respetar las restricciones de construcción que para tal efecto establecen las Leyes, Programas y Reglamentos que rigen la materia.

VIGESIMA SEPTIMA.- En caso de que " LA FRACCIONADORA " incumpla una o mas de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente convenio o derivadas de la Ley, " EL H. AYUNTAMIENTO " de Guaymas podrá declarar la rescisión del presente instrumento en forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que la confieren las leyes en vigor sobre la materia.

VIGESIMA OCTAVA.- En caso de inconformidad por parte de " LA FRACCIONADORA " con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior " EL H. AYUNTAMIENTO " de Guaymas y " LA FRACCIONADORA " se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, quien en plenitud de jurisdicción podrá resolver la controversia aplicando en lo conducente las disposiciones del Capítulo III de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO Y ENTERADOS DEL ALCANCE Y FUERZA LEGAL DEL MISMO, AMBAS PARTES LO RATIFICAN Y FIRMAN EN SIETE EJEMPLARES EN LA CIUDAD DE GUAYMAS DE ZARAGOZA, SONORA, A LOS 27 DIAS DEL MES DE MARZO DE 1998.- AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS DE ZARAGOZA.- ESTADO DE SONORA.- LA PRESIDENTA MUNICIPAL DE GUAYMAS, SONORA.- C. LIC. SARA VALLE DESSENS.- RUBRICA.- AL CENTRO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS DE ZARAGOZA.- EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS.- C. ING. ALFONSO VALENCIA PEREZ.- RUBRICA.- AL MARGEN CENTRAL DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS DE ZARAGOZA.- ESTADO DE SONORA.- SINDICATURA MUNICIPAL.- EL SINDICO PROCURADOR.- C. BALTAZAR TERRAZAS VALDEZ.- RUBRICA.- AL MARGEN INFERIOR DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS DE ZARAGOZA.- ESTADO DE SONORA.- DIRECCION GENERAL DE PLANEACION DEL DESARROLLO.- EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEACION DEL DESARROLLO.- C. ING. JUAN ANTONIO RIVERA ROMO.- RUBRICA.- POR LA FRACCIONADORA: REPRESENTANTE DE DESARROLLOS CENIT, S.A. DE C.V.- ING. JESUS ALFONSO CASTAÑEDA RODRIGUEZ.- RUBRICA.-



CONVENIO AUTORIZACION NO. 10-295-98 PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO "REAL DEL COBRE" DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL ING. JORGE EDUARDO VALENCIA JUILLERAT, CON LA INTERVENCION DEL C. SINDICO MUNICIPAL LUIS CAZARES VILLA, DEL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO LIC. GUSTAVO DE UNANUE GALLA, DEL C. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS ARQ. FERNANDO SAMUEL LANDGRAVE GANDARA, A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO" Y POR OTRA PARTE EL C. ING. JOSE HERACLIO SALAZAR ESPINOSA EN REPRESENTACION DE PROMOCION ALTER S. A. DE C. V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS :

DECLARACIONES :

I.- Ambas partes declaran que el presente convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 5º fracción II, 9º fracción XI y 90 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y la Ley Número 174 que Reforma y Adiciona Diversas Disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

II .- Declara el C. Ing. José Heraclio Salazar Espinosa que su representada "Promoción Alter S. A. de C. V." quedo legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Publica No. 25655, Vol 446, expedida en esta ciudad de Hermosillo, Sonora el 30 de Abril de 1985, ante la fe del C. Lic. Carlos Cabrera Fernández, Notario Publico No. 11 Suplente, en ejercicio en esta Residencia e inscrita en las oficinas del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio, bajo el No. 68398 de la Sección Comercio, Volumen 175, el día 3 de Julio de 1985. Se acompaña como anexo No. 1.

III.- Declara el C. Ing. José Heraclio Salazar Espinosa que su representada "Promoción Alter S. A. de C. V." le otorgo poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, con facultades para la celebración del presente Convenio y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna según lo especifica con copia de la Escritura Publica No. 25655 antes descrita.

IV.- Declara el C. Ing. José Heraclio Salazar Espinosa que su representada "Promoción Alter S. A. de C. V." es propietaria de una porción de terreno con superficie de 19,320.00 m², según lo acreditan mediante Escritura Pública No. 3730 Vol. 113, pasada ante la fe del C. Lic. Gilberto Valenzuela Duarte Notario Público No. 36, con residencia en este Distrito Judicial de Hermosillo e inscrita en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en esta ciudad bajo el No. 231681 de la sección Registro Inmobiliario, Volumen 1975 el día 13 de Marzo de 1998. Que este terreno se encuentra actualmente libre de todo gravamen, según se acredita con Certificado de Libertad de Gravámenes expedido por la Autoridad Registral competente y que al efecto se anexa.

La Escritura Pública mencionada y el certificado de libertad de gravámenes, se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo como anexos 2 y 3 respectivamente.

V.- Continúa declarando el C. Ing. José Heraclio Salazar Espinosa que habiendo efectuado un Levantamiento Físico al predio a que se refiere la Declaración anterior, resultó con una superficie de

19,318.98 m2, el cual se ubica en la ciudad de Hermosillo, Sonora, con las siguientes medidas y colindancias :

AL NORTE EN : 140.00 ML CON CALLE SIN NOMBRE
 AL SUR EN : 140.00 ML CON FRACC. REAL DEL CARDO
 AL ESTE EN : 138.00 ML CON LOTE 6
 AL OESTE EN : 138.00 ML CON CALLEJON CAMPILLO

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie de 1-93-18.98 Has., según se describe gráficamente en el plano No. 12 que se anexa al presente Convenio para que surta los efectos legales correspondientes.

VI.- Continúa declarando el C. Ing. José Heraclio Salazar Espinosa que en el Predio a que se refieren las declaraciones IV y V se autorizó la Lotificación de un Fraccionamiento denominado "Real del Cobre" mediante Convenio Autorización No. 10-277-97 de fecha 15 de Octubre de 1997, mismo que fue celebrado por este H. Ayuntamiento y por el C. Ing. José Heraclio Salazar Espinosa por su propio derecho y en representación de los C.C. Fernanda Elena Morfin Ceniceros de Salazar, Gerardo Aranda Orozco Y Linda Gabriela Claussen Celaya de Aranda. Así mismo declara que dicho Convenio Autorización fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, bajo el Numero 38, Tomo CLX de fecha 10 de Noviembre de 1997, mismo que no fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por lo que al no cumplirse con la Reglamentación de ley, este Convenio no causó efectos legales a terceros, por tal motivo el presente Convenio deberá Publicarse en el Boletín Oficial e Incribirse en el Registro Público de acuerdo a la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora. Así mismo informa que los derechos por liquidación de dicho Convenio fueron pagados ante la Tesorería Municipal mediante boleta de pago No. 0087 de fecha 31 de Octubre de 1997, por la cantidad de \$ 6,637.36 (Son Seis mil Seiscientos Treinta y Siete pesos 36/100 M.N.)

VII.- Declara "LA FRACCIONADORA", que se dirigió por escrito al "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo, solicitando Licencia de Uso del Suelo para un predio localizado al Norte del Fraccionamiento Real del Cardo al Noroeste de esta Ciudad.

A dicha solicitud correspondió una contestación expresada en el oficio No. DUYOP/2838/96 que con fecha 24 de Septiembre de 1996 expidió el propio "H. AYUNTAMIENTO", dictaminando que el uso para el predio que nos ocupa es Residencial para Vivienda de Interés Social, por lo que se procedió a elaborar el proyecto integral de este Fraccionamiento.

VIII.- Así mismo declara "LA FRACCIONADORA", que se dirigió a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, Residencia Hermosillo, solicitando factibilidad de dotación de agua y desalojo de la misma, para el Fraccionamiento que nos ocupa.

Con fecha 24 de Marzo de 1997 y mediante oficio No. AG/0151/97, el citado organismo dictaminó que si cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios, siendo los puntos de conexión los siguientes :

AGUA POTABLE : A la línea de 150 mm (6") de diámetro, existente en avenida Confederación y calle Angel N. Elias del Fraccionamiento Real del Cardo.

ALCANTARILLADO : Al subcolector de 25 cms de diámetro, existente en Emancipación y República de Belice.

IX.- También declara "LA FRACCIONADORA" que en acatamiento a lo dispuesto por el Artículo 126 Fracción I de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, tramitó por conducto del "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo y obtuvo de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado, dictamen favorable acerca de la congruencia del Anteproyecto del Fraccionamiento motivo del presente Convenio y lo dispuesto en los programas de Desarrollo Urbano y en la citada Ley, mismo que aparece en el oficio No. 10-1177-96 de fecha 29 de Octubre de 1996 y que también se anexa a este Convenio.

X.- Continúa declarando "LA FRACCIONADORA" que en acatamiento a lo establecido por el Artículo 126 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, solicitó ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, la aprobación del Anteproyecto de Lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el oficio No. DUYOP/3334/96 de fecha 12 de Noviembre de 1996 y que también se anexa a este Convenio.

XI.- Declara "LA FRACCIONADORA" que en cumplimiento a prescripciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de la Red de Agua Potable y Alcantarillado para el Fraccionamiento, mismos que se describen gráficamente en los planos 17 y 18, los cuales se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo.

Estos proyectos se presentaron para su estudio a la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado de Sonora la cual mediante oficio No. 10-0999-97 de fecha 18 de Septiembre de 1997 informa que dichos proyectos fueron revisados encontrándolos correctos en su aspecto técnico.

XII.- Así mismo declara "LA FRACCIONADORA" que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con el Servicio Público de Energía Eléctrica, se elaboró un proyecto en el cual se especifica a detalle las Obras de Electrificación y Alumbrado Público, el cual se agrega a este Convenio para que forme parte del mismo.

De igual manera se elaboraron los planos respectivos a estas obras de Electrificación y bajo los números 19 y 20 se agregan a este Convenio.

Tanto el proyecto de especificaciones como los planos a que se refiere esta declaración fueron debidamente revisados por la Comisión Federal de Electricidad, habiendo merecido su completa aprobación mediante oficio No. P1037/97 AA de fecha 18 de Agosto de 1997 y que también se anexa al presente Convenio.

Ambas partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Fraccionamiento del predio al que se refiere las Declaraciones IV y V, y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente Convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes :

C L A U S U L A S :

PRIMERA.- Por Medio del presente instrumento el "H. AYUNTAMIENTO"

autoriza a "LA FRACCIONADORA" para que esta lleve a cabo el Fraccionamiento del predio a que se refiere la Declaración IV y V, misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula para todos los efectos legales.

SEGUNDA.- El Fraccionamiento que se autoriza mediante este Convenio será tipo Residencial para Vivienda de Interés Social, denominándose "REAL DEL COBRE" y el uso de sus lotes será única y exclusivamente Habitacional, aprobando "EL H. AYUNTAMIENTO" los planos, especificaciones y presupuestos presentados por "LA FRACCIONADORA", mismos que se anexan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo, de la siguiente manera :

a).- Escritura Pública No. 25655 de Constitución de "Promoción Alter S. A. de C V." y poder al Representante Legal Ing. José Heraclio Salazar Espinosa bajo el No. 1

b).- Escritura Pública No. 3730, mediante la cual acreditan la propiedad del terreno, bajo el No.2

c).- Certificado de Libertad de Gravámenes bajo el No. 3

d).- Presupuestos de urbanización bajo el No. 4.

e).- Oficio No. AG/0151/97 para la Factibilidad de Dotación de Agua Potable y desalojo de la misma, bajo el No. 5

f).- Oficio de aprobación de Anteproyecto del Fraccionamiento, por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, bajo el No. 6.

g).- Oficio de aprobación de los Proyectos de Agua Potable y Alcantarillado por parte de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado, bajo el No. 7.

h).- Oficio de aprobación de los Proyectos de Electrificación, por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el No. 8.

i).- Dictamen de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado de Sonora, bajo el No. 9.

j).- Licencia de uso del Suelo, bajo el No. 10.

k).- Plano de Localización, bajo el No. 11.

l).- Plano de la Poligonal del Terreno, bajo el No. 12.

m).- Plano de la Topografía del Terreno, bajo el No. 13.

n).- Plano de Lotificación y Uso del Suelo, bajo el No. 14.

o).- Plano del Trazo de Ejes y Manzanas, bajo el No. 15.

- p).- Plano de Vialidad, bajo el No. 16.
- q).- Plano de la Red de Agua Potable, bajo el No. 17.
- r).- Plano de la Red de Drenaje, bajo el No. 18.
- s).- Plano de Electrificación, bajo el No. 19.
- t).- Plano de Alumbrado Público, bajo el No. 20.
- u.- Plano de Rasantes, bajo el No. 21.
- v).- Plano del Parque-Jardín, bajo el No. 22.

El contenido gráfico y literal de los anexos descritos en el párrafo anterior se tienen por reproducidos en esta Cláusula para todos los efectos legales.

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por el Artículo 91 Fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto Presentado por "LA FRACCIONADORA" y que consta gráficamente en el anexo No. 14 de este Convenio, consistirá en la partición del Predio mencionado en la Cláusula Primera, en Manzanas, lotes y Calles, teniendo todos los lotes acceso a la vía pública, y que de acuerdo a las necesidades del propio proyecto serán de superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de las manzanas, cantidad de lotes por Manzanas, área vendible y de donación, así como el número total de lotes :

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS

| No. de Manzana | Del lote al lote | No. de Lotes | Area del Lote (m ²) | Area de Donación (m ²) | | |
|----------------|------------------|--------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------|------------|
| | | | | Habitacional | Equipamiento Urbano | Area Verde |
| M-1 | 1 | 1 | 124.00 | 124.00 | | |
| | 2-12 | 11 | 180.15 | 1,981.65 | | |
| | 13 | 1 | 1,145.44 | | 1,145.44 | |
| M-2 | 1 | 1 | 184.97 | 184.97 | | |
| | 2-21 | 20 | 180.25 | 3,605.00 | | |
| | 22 | 1 | 181.82 | 181.82 | | |
| M-3 | 1 | 1 | 184.97 | 184.97 | | |
| | 2-21 | 20 | 180.25 | 3,605.00 | | |
| | 22 | 1 | 181.82 | 181.82 | | |
| M-4 | 1 | 1 | 124.07 | 124.07 | | |
| | 2-12 | 11 | 180.25 | 1,982.75 | | |
| | 13 | 1 | 796.58 | | | 796.58 |
| Total | | 70 | | 12,156.05 | 1,145.44 | 796.58 |

CUADRO DE USOS DEL SUELO

| CONCEPTO | SUPERFICIE (m ²) |
|---------------|------------------------------|
| AREA VENDIBLE | |
| HABITACIONAL | 12,156.05 |

| | |
|--------------------------|-----------|
| TOTAL | 12,156.05 |
| AREA DE DONACION | |
| EQUIPAMIENTO URBANO | 1,145.44 |
| AREA VERDE | 796.58 |
| AREA DE VIALIDAD | 5,220.91 |
| AREA TOTAL A DESARROLLAR | 19,318.98 |

"LA FRACCIONADORA" se obliga a respetar los datos consignados en el párrafo anterior, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización del "H. AYUNTAMIENTO" otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

CUARTA.- En cumplimiento a lo ordenado por los Artículos 102, 106, Fracción I y 141 Fracción II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refieren las Cláusulas Segunda y Tercera de este Convenio, las obras de trazo, terracerías para apertura de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias a base de tubería de cobre, atendiendo las especificaciones que para tal efecto establece la dependencia respectiva, introducción de la red de alcantarillado y descargas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, debiendo entregar en especie el conductor y accesorios para las acometidas, así como aportar a Comisión Federal de Electricidad el importe de la mano de obra correspondientes para su instalación, pavimentación de concreto asfáltico con mezcla caliente elaborada en planta en las vialidades del Fraccionamiento, guarniciones tipo "L", banquetas, rampas para acceso de vehículos al predio la cual se construirá sobre el área de arriate y guarnición sin modificar el nivel de banqueta, rampas para minusválidos en cada una de las esquinas de las manzanas, así como el señalamiento respectivo, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, quedando también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liga del Fraccionamiento que nos ocupa con el resto de la zona urbana de la Ciudad de Hermosillo.

QUINTA.- Independientemente de lo convenido en la Cláusula anterior "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también por su cuenta el área prevista como Parque-Jardín señalada como lote 13 de la manzana M-4, del plano No. 14 conforme al proyecto gráfico contenido en el plano No. 22 también agregado al presente Convenio.

Por otra parte "LA FRACCIONADORA" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del Fraccionamiento que se autoriza, una Cláusula en la que los adquirentes organizados en asociación de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación del Parque-Jardín que se menciona en el párrafo anterior.

SEXTA.- De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 141 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso al "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo, cuando vayan a iniciarse las Obras de Urbanización autorizadas mediante el presente Convenio, o en su caso en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles posteriores a la fecha de iniciación.

SEPTIMA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las Obras de Urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta en un plazo no

mayor de 12 meses, contados a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

OCTAVA.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito "LA FRACCIONADORA" no terminara las Obras de Urbanización según lo estipulado en la Cláusula Cuarta, deberá notificarlo al "H. AYUNTAMIENTO" a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

NOVENA.- Para los efectos de los Artículos 140 de la ley Número 174 que Reforma y Adiciona Diversas Disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y 155 Fracciones I y II de la ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, ambas partes convienen en que para que "LA FRACCIONADORA" pueda proceder a la enajenación de los lotes del Fraccionamiento a que se refiere este Convenio, deberá recabar previamente la autorización de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, quien solo podrá otorgarla.

I).- Si "LA FRACCIONADORA" presenta el Boletín Oficial del Gobierno del Estado donde aparezca publicado el Convenio Autorización del Fraccionamiento que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente.

II).- Exhibir comprobante de pago por concepto de revisión de documentación, elaboración de convenio y supervisión de Obras de Urbanización, según liquidación descrita en la Cláusula Décima Novena del cuerpo del presente Convenio.

III).- Haber concluido satisfactoria y totalmente las Obras de Urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta o bien si "LA FRACCIONADORA" le acredita previamente haber depositado ante la Tesorería Municipal y a satisfacción de esta, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las Obras de Urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, más el 50% (cincuenta por ciento) del mismo y que servirá para garantizar la terminación de las obras y el pago de la pena convencional, debiendo expresarse textualmente en el texto de la póliza de fianza, que el término de la garantía concluirá hasta que hayan sido debidamente terminadas y recibidas las Obras de Urbanización garantizadas.

DECIMA.- Así mismo "LA FRACCIONADORA" se obliga a solicitar en su momento, ante el "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 154 de la ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, autorización para la publicidad destinada a promover la venta de los lotes marcados con uso habitacional exclusivamente del fraccionamiento que se autoriza mediante el presente Convenio, así como incluir en la publicidad, que a través de cualquier medio de comunicación se realice, el nombre o la clave de autorización que para efectos publicitarios expida el "H. AYUNTAMIENTO", si dentro del Fraccionamiento que se autoriza se pretende dar un uso diferente al asignado a los lotes de acuerdo a la Cláusula Segunda del presente convenio, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal no otorgará la Licencia de Construcción correspondiente.

DECIMA PRIMERA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a mantener y conservar por su cuenta y costo las Obras de Urbanización que vayan



quedando concluidas, así como la limpieza de los solares que no hayan sido objeto de edificación y al pago del Alumbrado Publico que el propio Fraccionamiento que se autoriza demande, en tanto no se levante el "ACTA DE RECEPCION" a que se refiere la Cláusula Décima Cuarta del presente Convenio.

DECIMA SEGUNDA .- Cuando "LA FRACCIONADORA" haya concluido las Obras de Urbanización autorizadas por este Convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá al "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo. Al aviso mencionado en el párrafo anterior "LA FRACCIONADORA" deberá anexar los siguientes documentos :

a).- Certificado o Acta de Recepción expedida por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado residencia Hermosillo, por lo que se refiere a la Introducción de Agua Potable y Alcantarillado del Fraccionamiento que nos ocupa.

b).- Certificado o Acta de Aceptación expedida por la Comisión Federal de Electricidad, relativa a los trabajos de electrificación.

c).- Certificado o Acta de Aceptación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, por lo que corresponde a las Obras de Trazo, Apertura de Calles, Rampas, Guarniciones, Banquetas, Pavimento, Alumbrado Público, Nomenclatura de Calles y Señalamiento de Tránsito, así como las Obras de Urbanización de la liga del Fraccionamiento con el resto de la Zona Urbana de la Ciudad de Hermosillo.

DECIMA TERCERA .- Cuando "LA FRACCIONADORA" haya cumplido con lo estipulado en la Cláusula inmediata anterior, podría solicitar por escrito al "H. AYUNTAMIENTO", la recepción de las obras, pero para este efecto deberá acreditar previamente por cualquier medio legal, que haya sido enajenado y edificado cuando menos el 80 % (ochenta por ciento) de los lotes vendibles.

DECIMA CUARTA .- Ambas partes convienen que cuando "LA FRACCIONADORA" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las Cláusulas Décima Segunda y Décima Tercera de este instrumento, el "H. AYUNTAMIENTO" expedirá por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, la correspondiente "ACTA DE RECEPCION" de las Obras de Urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

Para este efecto, la Dirección antes mencionada, deberá efectuar una inspección técnica exhaustiva de las obras a las que deberá citar previamente a "LA FRACCIONADORA" a fin de que esta pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

DECIMA QUINTA.- "LA FRACCIONADORA" se compromete de acuerdo a lo establecido en el Artículo 143 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y los acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto autorizado mediante el presente Convenio. Para este efecto "LA FRACCIONADORA" deberá otorgar ante y a satisfacción de la Tesorería Municipal, una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por el término de UN AÑO, contados a partir de la fecha de terminación de las obras y por un importe igual al 5% de la suma de

los costos de urbanización, sin incluir lo referente a Electrificación y Alumbrado Publico, siempre y cuando se cuente con el ACTA DE RECEPCION correspondiente de parte de la Comisión Federal de Electricidad.

DECIMA SEXTA .- Con fundamento en lo preceptuado por el Artículo 146 de la ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de la misma, a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las Dependencias o Entidades Oficiales, que se presenten a hacer visitas de inspección y supervisión.

DECIMA SEPTIMA.- Con fundamento en lo preceptuado por los Artículos 102 Fracción III Y 106 Fracción IV de la ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo y este acepta y recibe el Lote 13 de la Manzana M-1 con superficie de 1,145.44 M² para Equipamiento Urbano y el Lote 13 de la Manzana M-4 con superficie de 796.58 m², para Parque-Jardín.

Así mismo "LA FRACCIONADORA" cede al Municipio de Hermosillo, las áreas que ocupen las Calles y Avenidas consideradas dentro del Fraccionamiento que se autoriza, así como el mobiliario y equipo con que se hayan dotado.

Dichas áreas de donación, para todos los efectos legales entrarán de pleno derecho al dominio público del "H. AYUNTAMIENTO" y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley Orgánica de Administración Municipal.

DECIMA OCTAVA.- Todas las partes de la Urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en este Convenio, mismas que sólo podrán modificarse por el "H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

DECIMA NOVENA.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Hacienda Municipal y la Ley de Ingresos del Municipio de Hermosillo, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la Tesorería Municipal previo al inicio de las Obras de Urbanización, la cantidad de \$6,637.35 (son : seis mil seiscientos treinta y siete pesos 35/100 M.N.) por concepto de revisión de documentación, elaboración del Convenio, Autorización y Supervisión de dichas obras del Fraccionamiento que se autoriza, conforme a la siguiente

LIQUIDACION

| ARTICULO | CONCEPTO | CANTIDAD | PRESUPUESTO TOTAL OBRAS DE URBANIZACION | IMPORTE |
|--------------|---|----------|--|----------|
| 133 | I).-Por revisión de documentación | 0.0005 | 1,264,256.69 | 632.13 |
| | II).- Por elaboración Y autorización de Convenio. | 0.0005 | 1,264,256.69 | 632.13 |
| | III).- Por supervisión de obras de urbanización | 0.0025 | 1,264,256.69 | 3,160.64 |
| | | | Subtotal | 4,424.90 |
| I Fracción D | Para Obras de interés general | 5% | | 221.24 |
| | Para asistencia social | 20% | | 884.98 |
| | Para fomento deportivo | 15% | | 663.73 |

| | | | | |
|--|---|-----|----------|----------|
| | Para mejoramiento de los servicios públicos | 10% | | 442.49 |
| | | | Subtotal | 2,212.45 |
| | | | Total | 6,637.35 |

(SON : SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 35/100 M.N.)

El "H. AYUNTAMIENTO" no podrá otorgar a la "FRACCIONADORA" autorización de venta de lotes, si ésta no le acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo anterior.

VIGESIMA.- Ambas partes convienen en que el "H. AYUNTAMIENTO" podrá en todo tiempo, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, vigilar mediante inspección y supervisión, el cumplimiento del presente Convenio en lo que se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo hacerle a "LA FRACCIONADORA" las observaciones que juzgue pertinente e incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

VIGESIMA PRIMERA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso por escrito tanto al "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo como a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado cuando vayan a iniciarse las obras en el Fraccionamiento.

VIGESIMA SEGUNDA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Hermosillo los derechos de conexión por los servicios de Agua Potable y Alcantarillado al iniciarse en el Fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de Urbanización y construcción de vivienda en su caso.

VIGESIMA TERCERA.- "LA FRACCIONADORA" acepta que de no efectuar el pago señalado en el párrafo anterior, el "H. AYUNTAMIENTO" suspenderá las obras y solo se reanuda cuando se haya cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de esta ciudad.

VIGESIMA CUARTA.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los Artículos 137 y 138 de la ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar por su propia cuenta la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del distrito judicial correspondiente, a fin de que surtan plenamente sus efectos la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la Cláusula Décima Séptima, contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la firma del presente Convenio, para tal acción.

VIGESIMA QUINTA.- "LA FRACCIONADORA" se compromete a que la lotificación autorizada mediante este Convenio no será sujeta a subdivisión, así como también se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del Fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y utilizarlo para las actividades que se mencionan en la Cláusula Segunda de este Convenio, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula como si hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

VIGESIMA SEXTA.- Así mismo "LA FRACCIONADORA" se compromete 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 queda obligado a obtener por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal el permiso correspondiente previo a llevar a cabo cualquier obra de construcción, modificación, ampliación, reconstrucción o demolición en su caso, sobre el lote de su propiedad, así como respetar las restricciones de construcción que para tal efecto establecen las Leyes, Programas y Reglamentos que rigen la materia.

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

VIGESIMA OCTAVA.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la Cláusula inmediata anterior el "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, quien en plenitud de jurisdicción podrá resolver la controversia aplicando en lo conducente las disposiciones del Capítulo III de la Ley No.101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Leído que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares, en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los 08 días del mes de Abril de 1998.- AL MARGEN SUPERIOR DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO QUE DICE: H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- PRESIDENCIA.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE HERMOSILLO, SONORA.- C. ING. JORGE EDUARDO VALENCIA JUILLERAT.- RUBRICA.- AL MARGEN DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- ESTADO DE SONORA.- SINDICATURA MUNICIPAL.- EL SINDICO MUNICIPAL.- C. LUIS CAZARES VILLA.- RUBRICA.- AL MARGEN CENTRAL DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- ESTADO DE SONORA.- SRIA. DEL H. AYUNTAMIENTO.- EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- C. LIC. GUSTAVO DE UNANUE GALIA.- RUBRICA.- AL MARGEN INFERIOR DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO QUE DICE: H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.- EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.- C. ARQ. FERNANDO SAMUEL LANDGRAVE GANDARA.- RUBRICA.- POR LA FRACCIONADORA PROMOCION ALTER, S.A. DE C.V.- C. ING. JOSE HERACLIO SALAZAR ESPINOZA.- RUBRICA.-

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONVENIO AUTORIZACION No. 10-295-98 DEL FRACCIONAMIENTO "REAL DEL COBRE".-
M97 38 Secc. I