



BOLETIN OFICIAL



Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno

Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

CONTENIDO ESTATAL

SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA
Convenio Autorización para la ejecución de obras de Urbanización del Desarrollo
"Parque Industrial Bella Vista Cuarta Etapa, localizado en Empalme, Sonora.

MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO
Convenio Autorización para la ejecución de las obras de urbanización
del Fraccionamiento "Alta California Residencial" I Etapa, de la
ciudad de Hermosillo. Sonora.

TOMO CLXXV
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 5 SECC. I
LUNES 17 DE ENERO DEL AÑO 2005



CONVENIO AUTORIZACION No. 10-564-2004 PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO "ALTA CALIFORNIA RESIDENCIAL" I ETAPA DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ, CON LA INTERVENCION DE LA C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO LIC. MARIA G. ALCARAZ ORTEGA, DEL C. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA, A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO" Y POR OTRA PARTE LOS C. C. ING. FRANCISCO JAVIER SANTACRUZ MORENO E ING. FRANCISCO SANTOS MANUEL GARCIA CAMPA AMBOS EN REPRESENTACION DE "DESARROLLOS PROVIDA, SA DE CV."; EL C. LIC. JULIO RAMON LUEBBERT DUARTE EN REPRESENTACION DE "PROMOTORA SELECTA S. A. DE C. V."; Y LOS C. C. GINO CAMPA LOPEZ Y DAVID PINEDA DOSAMANTES EN REPRESENTACION DE "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT" A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA FRACCIONADORA", Y POR OTRA PARTE LOS C. C. CARLOS SAMUEL DUPONT MUÑOZ Y LIC. CARLOS MACIAS LORENZANA, AMBOS EN REPRESENTACION DE "HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, SA DE CV, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO", A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL TITULAR DE HIPOTECA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- DECLARA EL AYUNTAMIENTO:

I.1.- Que es un cuerpo colegiado que gobierna y administra el Municipio de Hermosillo, que fue instalado legalmente el día 16 de Septiembre del año 2003, según consta en acta de sesión solemne, de la que se advierte que fue declarada la instalación y se tomo protesta a los integrantes del mismo, presidiendo dicho cuerpo colegiado la C. LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ; con fecha 25 de Septiembre del 2004 se nombró como Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo a la C. LIC. MARIA G. ALCARAZ ORTEGA, lo que consta en acta número 34 relativa a sesión extraordinaria, con fecha 17 de Septiembre del 2003 se nombró como Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas al C. ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA, lo que consta en acta número 2 relativa a sesión extraordinaria del Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo.

I.2.- Que por disposición legal contenida en el artículo 133 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, corresponde suscribir el Convenio-Autorización al Presidente Municipal, al Secretario del Ayuntamiento, al encargado de Desarrollo Urbano o su equivalente por una parte y por la otra al Fraccionador.

I.3.- Que el Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo en el artículo 33 fracciones IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal facultó a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a autorizar fraccionamientos; así como todas aquellas acciones relativas a la autorización, control y vigilancia del uso de suelo en base a los programas municipales de desarrollo urbano que apruebe el Ayuntamiento. Se le otorgaron atribuciones además, para convenir con los fraccionadores las propuestas de alternativas en materia de urbanización de fraccionamientos, conforme a los programas de desarrollo urbano y a la legislación aplicable.

I.4.- Que ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, se han realizado los tramites y se ha cumplido con los requisitos legales para autorizar y se autoriza el fraccionamiento ALTA CALIFORNIA RESIDENCIAL I ETAPA.

II.- DECLARA LA FRACCIONADORA:

II.1.- Declaran los **C. C. ING. FRANCISCO JAVIER SANTACRUZ MORENO E ING. FRANCISCO SANTOS MANUEL GARCIA CAMPA**, que su representada "**DESARROLLOS PROVIDA, SA DE CV.**", quedó legalmente constituida en los términos que señala la **Escritura Pública No. 16,755** expedida en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, el 03 de Abril de 1992, ante la Fe del C. Lic. Alfredo Flores Pérez, Notario Público No. 71, en ejercicio en esta Residencia e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el No. 6,514 Volumen 18 de la Sección Comercio, el día 17 de Junio de 1992. Se acompaña copia como anexo **No. 1.**

II.2.- Declaran los **C. C. ING. FRANCISCO JAVIER SANTACRUZ MORENO E ING. FRANCISCO SANTOS MANUEL GARCIA CAMPA**, que su representada "**DESARROLLOS PROVIDA, S.A. DE C.V.** ", les otorgo poder general para actos de dominio, facultades para recepción de ministración, con facultades para la celebración del presente Convenio y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna según lo especifica con la copia de la **Escritura Pública No. 8,753 Volumen 225** de fecha 14 de Agosto del 2002, se acompaña copia como anexo **No. 2.**

II.3.- Declara el **C. LIC. JULIO RAMON LUEBBERT DUARTE**, que su representada "**PROMOTORA SELECTA S. A. DE C. V.**" quedo legalmente constituida en los términos que señala la **Escritura Publica No. 515, Vol. 2** expedida en la Ciudad de Nogales, Sonora, el 05 de Julio del 2002, ante la fe del **C. LIC. ANDRES OCTAVIO IBARRA SALGADO, Notario Publico No. 99** en ejercicio en esa residencia, e inscrita en las oficinas del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio bajo el **No. 22,424, Sección Comercio, Vol. 759** de fecha 18 de Septiembre del 2002, se anexa escritura bajo el **No. 3**

II.4.- Declara el **C. LIC. JULIO RAMON LUEBBERT DUARTE** que su representada "**PROMOTORA SELECTA, S. A. DE C. V.**", le otorgo poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y riguroso dominio, con facultades para la celebración del presente Convenio, lo cual se acredita con la **Escritura Publica No. 515, Vol. 2**, descrita en la Declaración II.3.

II.5.- Declaran los **G. C. GINO CAMPA LOPEZ y DAVID PINEDA DOSAMANTES**, que su representada "**SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**", quedó legalmente constituida en los términos que señala el Instrumento No. 23,395 expedida en la Ciudad de México D. F., el 12 de Enero del 2001, ante la Fe de la **C. Lic. Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario Público No. 195** en ejercicio en esa Residencia e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ese Distrito Judicial, bajo el No. 198,867 folio Mercantil. Se acompaña copia como anexo **No. 4.**

II.6.- Declara el **C. GINO CAMPA LOPEZ**, que su representada "**SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**", le otorgó poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio, con facultades para la celebración del presente Convenio y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna según lo especifica con la copia del **Instrumento No. 22,790** de fecha 18 de Septiembre del 2000, se acompaña copia como anexo **No. 5.**

II.7.- Declara el **C. DAVID PINEDA DOSAMANTES**, que su representada "**SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**", le otorgó poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio, con facultades para la celebración del presente Convenio y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna según lo especifica con la copia del **Instrumento No. 27,581** de fecha 22 de Agosto del 2003, se acompaña copia como anexo **No. 6.**

II.8.- Declaran los **C. C. GINO CAMPA LOPEZ y DAVID PINEDA DOSAMANTES**, que su representada "**SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**", como Fiduciario, llevo a cabo un

Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración, que celebran por una Primera Parte la Empresa **Promotora Selecta, SA de CV.**, como el Fideicomitente A de los Inmuebles y Fideicomisario en Primer Lugar y por una segunda parte la Empresa **"DESARROLLOS PROVIDA, S.A. DE C.V."**, representada en este Acto por los **C. C. ING. FRANCISCO JAVIER SANTACRUZ MORENO E ING. FRANCISCO SANTOS MANUEL GARCIA CAMPA**, como Fideicomitente B del Proyecto y Fideicomisario en Segundo Lugar, sobre un predio con superficie de 15,791.52 m2, ubicado por la Calzada San Bernardino entre los Bulevares Juan Navarrete y Luis D. Colosio, al Poniente de la Ciudad, según lo acreditado mediante **Escritura Publica No. 3,077 Vol. 19**, expedida en la Ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora, de fecha 04 de Noviembre del 2003 e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el **No. 300,680 Vol. 9,208 de la Sección Registro Inmobiliario**, el día **12 de Marzo del 2004**. Que este terreno se encuentra actualmente gravado según se acredita con el Certificado de Gravamen, expedido por la Autoridad Registral competente.

La Escritura Publica mencionada, el Certificado de Gravamen y el Avalúo Comercial se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo como anexos Nos. 7, 8 y 9 respectivamente

II.9.- Declaran los **C. C. GINO CAMPA LOPEZ y DAVID PINEDA DOSAMANTES**, en representación de **"SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT"**, y los **C. C. ING. FRANCISCO JAVIER SANTACRUZ MORENO E ING. FRANCISCO SANTOS MANUEL GARCIA CAMPA**, en representación de **"DESARROLLOS PROVIDA, SA. DE CV."** que el terreno a que se refiere la Declaración **II.8** anterior y que se ubica en la Ciudad de Hermosillo Sonora, cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE:** En 123.367 metros con propiedad Particular.
- AL SUR:** En 57.810 metros con fraccionamiento Seminario Residencial.
- AL ESTE:** En línea quebrada de 59.552 metros, 6.78 metros, 8.078 metros, 9.582 metros, 10.602 metros y 69.823 metros con Calzada San Bernardino.
- AL OESTE:** En 157.561 metros con propiedad particular.

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie de **15,791.520 m2**, según se describe gráficamente en el plano **No. 26** que se anexa al presente Convenio para que surta los efectos legales correspondientes y en el cual se llevará a cabo el Fraccionamiento **ALTA CALIFORNIA RESIDENCIAL I ETAPA**.

II.10.- Declara el **C. LIC. JULIO RAMON LUEBBERT DUARTE** en representación de **"PROMOTORA SELECTA S. A. DE C. V."** que su representada es propietaria de un predio con superficie de **5,150.30 M2** según lo acredita con **Escritura Publica No. 13,343, Vol. 367**, pasada ante la fe del **C. LIC. OCTAVIO GUTIERREZ GASTELUM**, Notario Publico **No. 81** suplente, con residencia en este Distrito Judicial de Hermosillo, Sonora, e inscrita en las oficinas del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio bajo el **No. 309,593, Vol. 10,326**, de la Sección Registro Inmobiliario, el día 15 de Noviembre del 2004. Que este terreno se encuentra actualmente libre de gravamen, según se acredita con Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por la autoridad registral competente. La Escritura Publica mencionada y el Certificado de Libertad de Gravamen se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo como Anexos **No. 10 y 11** respectivamente.

II.11.- Declara el **C. LIC. JULIO RAMON LUEBBERT DUARTE** que su representada **"PROMOTORA SELECTA S.A. DE C. V.** llevo a cabo ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Publicas, la subdivisión del predio con superficie de **5,150.30 M2**, descrito en la declaración **II.10** anterior, misma que fue otorgada mediante oficio **No. DUYOP/JQA/9390/2004**, de fecha 01 de Diciembre del 2004, resultando dos fracciones, la primera con superficie de **4,301.44 M2** y la segunda con superficie de **848.86 M2**. la cual se

destinara para área comercial del fraccionamiento "ALTA CALIFORNIA RESIDENCIAL" I Etapa motivo del presente convenio y para las futuras Etapas del desarrollo, se anexa copia bajo el No. 12.

II.12.- Continúa declarando el C. LIC. JULIO RAMON LUEBBERT DUARTE en representación de "PROMOTORA SELECTA S. A. de C. V. que la fracción segunda de terreno a que se refiere la declaración II.11, con superficie de 848.86 M2 y que se ubica en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE: EN 19.30mts. con Bulevar Juan Navarrete.
 AL SUR: EN 19.30mts. con predio propiedad de "La Fraccionadora".
 AL ESTE: EN 44.022mts. con propiedad particular.
 AL OESTE: EN 43.846mts. con propiedad de "Promotora Selecta S. A. de C. V."

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie de 848.86M2 según se describe en el plano No. 26A que se anexa al presente convenio para que surta sus efectos legales correspondientes, el cual se destinara para área comercial correspondiente al fraccionamiento "ALTA CALIFORNIA RESIDENCIAL, I ETAPA" motivo del presente Convenio y a futuras etapas del desarrollo.

III.- DECLARA EL TITULAR DE HIPOTECA:

III.1.- Declaran los C. C. CARLOS SAMUEL DUPONT MUÑOZ y LIC. CARLOS MACIAS LORENZANA, que su representada "HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO", quedó primeramente constituida como "FINANCIERA VECTOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO" en los términos que señala el Escritura Pública No. 3,493 expedida en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el 04 de Diciembre de 1993, ante la Fe del C. Lic. Rodolfo Vela de León, Notario Público No. 80, en ejercicio en esa Residencia, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ese Distrito Judicial, bajo el No. 2,715, Folio 175. Volumen 425, de la Sección Comercio, el día 31 de Enero de 1995. Que posteriormente mediante Escritura Pública No. 15,931 expedida en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el 18 de Noviembre de 1994, ante la Fe del C. Lic. Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público No. 12, en ejercicio en esa Residencia, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ese Distrito Judicial, bajo el No. 7,449, Volumen 201-149, de la Sección Comercio, el día 31 de Enero de 1995, se modifico su denominación social a "FINANCIERA COMERCIAL AMERICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO"; y por último modifica, como actualmente se encuentra su denominación social, como "HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO", mediante Escritura Pública No. 18,585 Volumen LXX expedida en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el 20 de Abril de 1998, ante la Fe del C. Lic. Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público No. 12, en ejercicio en esa Residencia, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ese Distrito Judicial, bajo el No. 4,723 Volumen 207-96, el día 14 de Julio de 1998 Se acompañan copias como anexos No. 13.

III.2.- Declara el C. CARLOS SAMUEL DUPONT MUÑOZ, que su representada "HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO", le otorgó poder general de Administración, con facultades para la celebración del presente Convenio y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna según lo especifica con la copia de la Escritura Pública No. 21,911 de fecha 23 de Julio del 2001, se acompaña copia como anexo No. 14.

III.3.- Declara el **C. LIC. CARLOS MACIAS LORENZANA**, que su representada "**HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**", le otorgó poder general para actos de administración, con facultades para la celebración del presente Convenio y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna según lo especifica con la copia de la **Escritura Pública No. 22,935** de fecha 25 de Febrero del 2002, se acompaña copia como anexo No. 15.

III.4.- Declara "**HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**", por medio de sus representado los **C. C. CARLOS SAMUEL DUPONT MUÑOZ** y **LIC. CARLOS MACIAS LORENZANA**, que tiene interés en participar en el presente Convenio Autorización, a fin de que se desarrolle el fraccionamiento.

IV.- DECLARAN LAS PARTES:

IV.1.- Así mismo declaran los **C. C. ING. FRANCISCO JAVIER SANTACRUZ MORENO** e **ING. FRANCISCO SANTOS MANUEL GARCIA CAMPA**, en representación de "**DESARROLLOS PROVIDA, SA DE CV.**" y los **C. C. CARLOS SAMUEL DUPONT MUÑOZ** y **LIC. CARLOS MACIAS LORENZANA**, en representación de "**HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**", que sus representadas llevaron a cabo un **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, sobre el predio con superficie de 15,791.520 m2, descrita en la Declaración **II.8** y **II.9**, del presente instrumento, según lo acreditan mediante **Escritura Publica No. 3,124 Vol. 19** de fecha 02 de Abril del 2004, e inscrita el día **01 de Septiembre del 2004**, bajo el **No. 239,170** de la **Sección Registro Inmobiliario, Vol. 2,148** del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Hermosillo, Sonora.

La **Escritura Publica** mencionada, se **agrega** al presente Convenio para que forme parte integrante del mismo como anexo **No. 16**.

IV.2.- Declaran los **C. C. ING. FRANCISCO JAVIER SANTACRUZ MORENO** e **ING. FRANCISCO SANTOS MANUEL GARCIA CAMPA**, en representación de "**DESARROLLOS PROVIDA, SA DE CV.**" y los **C. C. CARLOS SAMUEL DUPONT MUÑOZ** y **LIC. CARLOS MACIAS LORENZANA**, en representación de "**HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, SA DE CV, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**", que sobre el área hipotecada descrita en la **Declaración IV.1** se desarrollara el fraccionamiento motivo del presente Convenio y que con tal motivo se modificará la hipoteca, a fin de que se dividan en manzanas, lotes y vialidades, e ingresen al dominio publico libre de gravamen las áreas de donación que exige la ley.

IV.3.- Declara "**LA FRACCIONADORA**" que se dirigió por escrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, solicitando Ratificación de Licencia de Uso de Suelo para el predio descrito en la Declaración **II.8** y **II.9** con superficies de 15,791.520 m2 a desarrollar, localizado por la Calzada San Bernardino entre los Bulevares Juan Navarrete y Luis D. Colosio, al Poniente de esta Ciudad.

A dicha solicitud correspondió una contestación expresada en el Oficio **No. JQA/DG/7037-03** que con fecha **22 de Agosto del 2003** expidió la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, dictaminando que el uso para los predios que nos ocupan es **Habitacional**, por lo que se procedió a elaborar el proyecto integral de este Fraccionamiento. Se acompañan copias como anexo **No. 23**.

IV.4.- Así mismo declara "**LA FRACCIONADORA**", que se dirigió a **Agua de Hermosillo**, solicitando Factibilidad de dotación de Agua y desalojo de la misma para el Fraccionamiento que nos ocupa. Con fecha **12 de Marzo del 2004** y mediante Oficio **No. DG/0336/04** el citado organismo dictaminó que si cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios, condicionada a la reubicación del colector de 40 cm. de diámetro existente sobre el Bulevar Navarrete desde el Bulevar Las Quintas hasta el Bulevar San Bernardino, así como la participación proporcional de la perforación de un pozo de 4.42 l.p.s., Equipamiento, Electrificación y Conducción que como parte de los proyectos le sean requeridos en su momento por este Organismo Operador. Se anexa copia como anexo **No. 18**.

IV.5.- También declara "**LA FRACCIONADORA**" que en acatamiento a lo dispuesto en el Artículo 126 Fracción I de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, tramitó por conducto del "**H. AYUNTAMIENTO**", de Hermosillo y obtuvo de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado, dictamen favorable acerca de la Congruencia del Anteproyecto del Fraccionamiento motivo del presente Convenio y lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y en la citada Ley, mismo que aparece en el oficio No. **I0-2070-03** de fecha **14 de Noviembre del 2003** y que también se anexa como No. **22** a este Convenio.

IV.6.- Continúa declarando "**LA FRACCIONADORA**" que en acatamiento a lo establecido por el Artículo 126 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, solicitó ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, la aprobación del Anteproyecto de Lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la que precedió una contestación favorable expresada en el Oficio No. **DUYOP/JQA/1288/2003**, que con fecha **24 de Noviembre del 2003** expidió la propia Dirección. Se acompaña copia como anexo No. **19**.

IV.7.- Declara "**LA FRACCIONADORA**" que en cumplimiento a prescripciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de la red de agua potable y alcantarillado para el Fraccionamiento, mismos que se describen gráficamente en los planos No. **31** y **32**, los cuales se agregan como anexos al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo.

Estos proyectos se presentaron para su estudio a **Agua de Hermosillo**, la cual mediante Oficio No. **DG/0673/04** de fecha **24 de Mayo del 2004**, informa que se autorizan dichos proyectos, los cuales fueron revisados encontrándolos correctos en su aspecto técnico. Se anexa copia del oficio, bajo el No. **20**.

IV.8.- Así mismo declara "**LA FRACCIONADORA**" que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con el servicio de energía eléctrica, se elaboró un proyecto en el cual se especifica a detalle las obras de electrificación y alumbrado público, el cual se agrega a este Convenio para que forme parte del mismo.

De igual manera se elaboraron los planos respectivos a estas obras de electrificación y bajo los anexos No. **33** y **34** que se agregan a este Convenio.

Tanto el proyecto de especificaciones como los planos a que se refiere esta Declaración, fueron debidamente revisados por la **Comisión Federal de Electricidad**, habiendo merecido su aprobación mediante Oficio No. **P649/2004** de fecha **04 de Mayo del 2004** y que también se anexa al presente Convenio, bajo el No. **21**.

De la misma manera se presentó el proyecto de Alumbrado Público al Fideicomiso Público Municipal de apoyo al programa de modernización y ampliación del sistema de servicio de Alumbrado Público, siendo autorizado con fecha del **24 de Junio del 2004**.

III.9.- Así mismo declara "**LA FRACCIONADORA**" que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con Equipo contra Incendios, se elaboró el plano en el cual se especifican a detalle la colocación y el tipo de los Hidrantes, mismo que fue presentado ante la Dirección de Bomberos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, para su aprobación, el cual se agrega a este Convenio bajo el anexo No. **37**, para que forme parte del mismo.

Con fecha **04 de Noviembre del 2004**, y mediante Oficio No. **ADP/947/04**, la citada Dirección, aprobó el Dictamen de Seguridad contra Incendios. Se anexa oficio, bajo el No. **24**.

IV.10.- Declara el "**H. AYUNTAMIENTO**" que proporcionada la información por parte de "**LA FRACCIONADORA**" verificó la clave catastral No. **36-00-500-052-90** del predio a desarrollar, encontrando que corresponden al predio descritos en las Declaraciones **II.8**, y **II.9** del presente Convenio, y que "**LA FRACCIONADORA**" se obliga a desarrollar en los términos del presente acto.

IV.11.- Declaran las partes que en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 129 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se presentó solicitud por escrito de la Aprobación del Proyecto definitivo del Fraccionamiento al que se acompaña la siguiente documentación:

- A. Escritura Pública No. 16,755 mediante la cual se acredita la legal Constitución de "DESARROLLOS PROVIDA, SA DE CV.", bajo el No. 1.
- B. Escritura Pública No. 8,753 Vol. 225 misma en la que se otorga poder a los representantes legales a los C. C. FRANCISCO JAVIER SANTACRUZ MORENO e ING. FRANCISCO SANTOS MANUEL GARCIA CAMPA, bajo el No 2.
- C. Escritura publica No. 515, Vol. 2 mediante la cual se acredita la legal constitución de "PROMOTORA SELECTA S.A. DE C.V., y se otorga poder al C. LIC. JULIO RAMON LUEBBERT DUARTE, bajo el No. 3.
- D. Instrumento No. 23,395 mediante la cual se acredita la legal Constitución de "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT", bajo el No. 4.
- E. Escritura Pública No. 22,790 misma en la que se otorga poder al representante legal de "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT" al C. GINO CAMPA LOPEZ, bajo el No 5.
- F. Escritura Pública No. 27,581 misma en la que se otorga poder al representante legal de "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT" al C. DAVID PINEDA DOSAMANTES, bajo el No. 6.
- G. Escritura Publica No. 3,077 Vol. 19 del Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración, bajo el No. 7.
- H. Certificado de Gravamen, bajo el No. 8.
- I. Avalúo comercial, bajo el No. 9.
- J. Escritura Publica No. 13,343, mediante la cual se acredita la propiedad del predio con superficie de 848.86 m2, a nombre de "PROMOTORA SELECTA, SA DE CV.", bajo el No. 10.
- K. Certificado de Libertad de Gravamen, bajo el No. 11.
- L. Oficio No. DUYOP/JQA/9390/2004 de la subdivisión del predio con superficie de 5,150.30 m2, bajo el No. 12.
- M. Escrituras Publicas Nos. 3,493, 15,931 y 18,585 mediante la cual se acredita la legal Constitución de "HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, SA DE CV, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO", bajo el No. 13.
- N. Escritura Pública No. 21,911 misma en la que se otorga poder al representante legal al C. CARLOS SAMUEL DUPONT MUÑOZ, bajo el No. 14.
- O. Escritura Pública No. 22,935 misma en la que se otorga poder al representante legal al C. LIC. CARLOS MACIAS LORENZANA, bajo el No. 15.

- P. Escritura Publica No. No. 3,124 Vol. 19 mediante la cual se llevo a cabo el "Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria" sobre el predio con superficie de 15,791.520 m2, bajo el No. 16.
- Q. Presupuestos de Urbanización, bajo el No. 17.
- R. Oficio No. DG/0336/04 de fecha 12 de Marzo del 2004 para la Factibilidad de dotación de agua potable y desalojo de la misma, bajo el No. 18.
- S. Oficio No. DUYOP/JQA/1288/2003 de aprobación de anteproyecto del Fraccionamiento por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, bajo el No. 19.
- T. Oficio No. DG/0673/04 de aprobación de los proyectos de agua potable y alcantarillado por parte de Agua de Hermosillo, bajo el No. 20.
- U. Oficio No. P649/2004 de aprobación de los proyectos de electrificación por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el No. 21.
- V. Oficio No. 10-2070-03 de aprobación de Dictamen de Congruencia por parte de la Secretaria de Infraestructura Urbana y Ecología, bajo el No. 22.
- W. Oficio No. JQA/DG/7037-03, de Ratificación de Licencia de Uso de Suelo, bajo el No. 23.
- X. Oficio No. ADP/947/04, de fecha 04 de Noviembre del 2004, de Dictamen de Seguridad Contra Incendios, bajo el No. 24.
- Y. Plano de Localización, bajo el No. 25.
- Z. Plano de la Poligonal del Terreno, bajo el No. 26 y 26A.
- AA. Plano de la Topografía de los terrenos, bajo el No. 27.
- BB. Plano de Lotificación y Uso de Suelo, bajo el No. 28.
- CC. Plano de Trazo de Ejes y Manzanas, bajo el No. 29.
- DD. Plano de Vialidad, bajo el No. 30.
- EE. Plano de la Red de Agua Potable, bajo el No. 31.
- FF. Plano de la Red de Drenaje, bajo el No. 32.
- GG. Plano de Electrificación, Bajo el No. 33.
- HH. Plano de Alumbrado Publico, bajo el No. 34.
- II. Plano de Rasantes, bajo el No. 35.
- JJ. Plano del Parque Jardín, Bajo el No. 36.
- KK. Plano de Sistema Contra Incendios, No. 37.

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

Ambas partes declaran que el presente Convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 5º Fracción II, 9º Fracción XI, 90, 91, 93, 94, 99, 100, 102, 106, 108, 125, 126, 128, 129, 133, y demás relativos y aplicables 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.

Ambas partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Fraccionamiento del predio, al que se refieren las Declaraciones II.8 y II.9 y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente Convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- Que una vez cumplidos los requisitos legales a que hacen referencia la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora invocada, "EL H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA" para que esta lleve a cabo el Fraccionamiento del predio, al que se refieren las Declaraciones II.8 y II.9, mismas que se tienen por reproducidas en esta Cláusula para todos los efectos legales.

SEGUNDA.- El Fraccionamiento que se autoriza mediante este Convenio será tipo **Habitacional para vivienda Residencial Medio** denominándose "ALTA CALIFORNIA RESIDENCIAL" I ETAPA, y cumple con la infraestructura básica, con las dimensiones de vialidades locales y colectoras, superficies y dimensiones de lotes y áreas de donación, de conformidad con el Artículo No. 102 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora estableciéndose que el uso de sus lotes será único y exclusivamente **Habitacional**, aprobando "EL H. AYUNTAMIENTO" los planos, especificaciones y presupuestos presentados por "LA FRACCIONADORA".

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" de conformidad con el "TITULAR DE HIPOTECA" y que consta gráficamente en el anexo No. 28 de este Convenio, consistirá en la partición del predio, al que se refieren las Declaraciones II.8 y II.9 respectivamente, 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, áreas vendibles y de donación, así como el número total de lotes:

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS.

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donacion (m2)	
					Habitacional		Area Verde	Equipamiento Urbano
M-I	1	1	1	302.310	302.310			
	2	2	1	198.000	198.000			
	3	3	1	216.000	216.000			
	4	4	1	198.000	198.000			
	5	5	1	216.000	216.000			
	6	6	1	198.000	198.000			
	7	7	1	216.000	216.000			
	8	8	1	198.000	198.000			
	9	9	1	216.000	216.000			
	10	10	1	219.950	219.950			
M-II	1	1	1	242.930	242.930			
	2	3	2	252.000	504.000			
	4	4	1	246.380	246.380			
	5	5	1	291.440	291.440			
	6	6	1	323.460	323.460			
	7	7	1	325.280	325.280			

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area Lote (m2)	Area Vendible (m2)		Area de Donacion (m2)	
					Habitacional		Area Verde	Equipamiento Urbano
M-III	1	1	1	286.830	286.830			
	2	2	1	270.000	270.000			
	3	3	1	268.260	268.260			
	4	4	1	647.950			647.950	
M-IV	1	1	1	60.000			60.000	
	2	2	1	290.470	290.470			
	3	3	1	207.940	207.940			
	4	4	1	216.000	216.000			
	5	6	2	198.000	396.000			
	7	7	1	383.210	383.210			
	8	8	1	198.000	198.000			
	9	9	1	291.310	291.310			
	10	10	1	364.140	364.140			
	11	11	1	269.640	269.640			
	12	12	1	203.760	203.760			
	13	13	1	216.000	216.000			
	14	14	1	198.000	198.000			
	15	15	1	216.000	216.000			
	16	16	1	198.000	198.000			
	17	17	1	216.000	216.000			
	18	18	1	198.000	198.000			
	19	19	1	237.290	237.290			
	M-V	1	1	1	275.500	275.500		
2		2	1	252.000	252.000			
3		3	1	89.210			89.210	
TOTALES			43		9,764.100	797.160	0.000	

CUADRO DE USO DE SUELO GENERAL	
AREA VENDIBLE (M2)	
HABITACIONAL	9.764.100 M2
AREA TOTAL VENDIBLE	9.764.100 M2
AREA DE DONACION (M2)	
AREA VERDE	797.160 M2
EQUIPAMIENTO URBANO	0.000 M2
VIALIDADES	5.230.260 M2
AREA TOTAL DE DONACION	6.027.420 M2
SUP. TOTAL A DESARROLLAR	15.791.520 M2
No. DE LOTES	43

Nota: Para efectos de cubrir la Donación correspondiente a Equipamiento Urbano Promotora Residencial Navarrete, SA de CV., donó la Manzana XXX ubicada en lo que sería la Novena Etapa del Desarrollo Capistrano, con superficie de 10,668.498 m2, mediante Convenio Autorización No. 10-055-91 que autorizo las obras de urbanización del fraccionamiento "Capistrano" Primera y Segunda Etapas y se aplico en donación la superficie de 2,515.162 m2, correspondiente al 9.00% de la superficie total vendible, quedando por aplicarse a futuras Etapas del Desarrollo Capistrano la superficie de 8,153.336 m2. Así mismo, para efectos de cubrir la Donación correspondiente al 9.00 % de la superficie total vendible para el Fraccionamiento Habitacional "Capistrano" Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta Etapas, se aplico en donación la superficie de 4,907.510 m2, correspondiente al 9.00% de la superficie total vendible, quedando por aplicarse a futuras Etapas del Desarrollo Capistrano la superficie de 3,245.826 m2. Así mismo para efectos de cubrir la área de donación para Equipamiento Urbano del fraccionamiento "Alta California Residencial" motivo del presente convenio, se aplicará una superficie de 878.769 m2, para Equipamiento Urbano, restando por aplicarse a futuras Etapas del Desarrollo Alta California Residencial la superficie de 2,367.057 m2, dichos actos de disposición derivan de la autorización otorgada por Residencial Navarrete, S.A. de C.V. a favor de Promotora Selecta, S.A. de C.V. de fecha 18 de Noviembre del 2004. Para efectos de cumplir con el 2% del área total vendible para uso comercial se considera un predio con superficie

de 848.86 M2, descrito en las declaraciones II.11 y II.12 del presente Convenio y que se aplicara para el fraccionamiento "ALTA CALIFORNIA RESIDENCIAL" ETAPA I y para futuras etapas del desarrollo.

"LA FRACCIONADORA" y "EL TITULAR DE HIPOTECA" se obligan a respetar los datos consignados en los cuadros anteriores, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización del "H. AYUNTAMIENTO" otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

"EL TITULAR DE HIPOTECA" conviene en aceptar la división en manzanas, lotes y vialidades, y en este acto accede a la modificación de la hipoteca y libera de gravamen las Áreas Verdes, así como las vialidades que la Ley de Desarrollo Urbano exige como Áreas de Donación.

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 la Declaración IV.11 y la Cláusula Tercera de este Convenio, las obras de trazo y terracerías para apertura de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias a base de tubería de plástico con alma de aluminio, atendiendo las especificaciones que para tal efecto establece la dependencia respectiva, introducción de la red de alcantarillado y descargas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, debiendo entregar en especie el conductor y accesorios para las acometidas, así como aportar a la Comisión Federal de Electricidad el importe de la mano de obra correspondientes para su instalación, pavimentación de concreto asfáltico con mezcla caliente elaborada en planta en las vialidades del Fraccionamiento, con espesor de carpeta de 5 centímetros, guarniciones tipo "S", banquetas, rampas para acceso de vehículos al predio la cual se construirá sobre el área de arriate y guarnición sin modificar el nivel de banqueta, rampas para personas con capacidades diferentes de acuerdo a los lineamientos técnicos para la accesibilidad para personas con capacidades diferentes en edificios e instalaciones, publicado en el Boletín No. 34, Sección II, Tomo CLXXIII de fecha 26 de Abril del 2004, así como el señalamiento respectivo, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, quedando también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liga del Fraccionamiento que nos ocupa, con el resto de la zona urbana de la Ciudad de Hermosillo.

QUINTA.- Independientemente de lo convenido en la Cláusula anterior "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también por su cuenta las áreas provistas como Parques-Jardín, señaladas como Lote 4 de la Manzana III, Lote 1 de la Manzana IV y el Lote 3 de la Manzana V del plano No. 28, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano No. 36 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 adquirientes organizados en asociación de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de 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 Hermosillo, cuando vayan a iniciarse las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio o en su caso en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles posteriores a la fecha de su iniciación.

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

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

NOVENA.- Para los efectos de los artículos 140 de la Ley No. 174 que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y 155 Fracciones I y II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, ambas partes convienen en que para que "LA FRACCIONADORA" pueda proceder a la enajenación de los lotes del Fraccionamiento a que se refiere este

Convenio, deberá recabar previamente la autorización de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal quien solo podrá otorgarla, si reúne los siguientes requisitos:

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

II).- Que **"LA FRACCIONADORA"** exhiba el comprobante de pago por concepto de revisión de documentación, autorización de fraccionamiento y supervisión de obras de urbanización, según liquidación descrita en la Cláusula Décima Octava del cuerpo del presente Convenio.

III).- Que **"LA FRACCIONADORA"** acredite 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 constituido fianza a favor del **"H. AYUNTAMIENTO"** y depositado ante la Tesorería Municipal y a satisfacción de ésta, por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, más un 50% (Cincuenta por Ciento) del mismo y que servirá para garantizar la terminación de las obras y el pago de la pena convencional, debiendo expresarse textualmente en el texto de póliza de fianza, que el término de la garantía concluirá hasta que hayan sido debidamente terminadas y recibidas las obras de urbanización garantizadas, o bien, a través de un fideicomiso de garantía, constituido para tal fin.

En todo caso la garantía deberá ser establecida a plena satisfacción de la propia Tesorería Municipal.

DECIMA.- 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 público que el propio Fraccionamiento que se autoriza demande, en tanto no se levante el **"ACTA DE RECEPCION"** a que se refiere la Cláusula Décima Tercera 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 **Agua de 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.- Ambas partes convienen que cuando "LA FRACCIONADORA" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en la Cláusula Anterior 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 ésta pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

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

DECIMA QUINTA.- 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 e Entidades Oficiales que intervienen en la supervisión de las Obras Públicas, que se presenten a hacer visitas de Inspección y Supervisión.

DECIMA SEXTA.- Con fundamento en lo preceptuado por los Artículos 102 y 106 fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, Promotora Residencial Navarrete, S. A. de C. V., para efectos de cubrir la Donación correspondiente a Equipamiento Urbano, donó la Manzana XXX ubicada en lo que sería la Novena Etapa del Desarrollo Capistrano, con superficie de 10,668.498 m², mediante Convenio Autorización No. 10-055-91 que autorizo las obras de urbanización del fraccionamiento "Capistrano" Primera y Segunda Etapas y se aplico en donación la superficie de 2,515.162 m², correspondiente al 9.00% de la superficie total vendible, quedando por aplicarse a futuras Etapas del Desarrollo Capistrano la superficie de 8,153.336 m². Así mismo, para efectos de cubrir la Donación correspondiente al 9.00 % de la superficie total vendible para Equipamiento Urbano del Fraccionamiento Habitacional "Capistrano" Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta Etapas, se aplico en donación la superficie de 4,907.510 m², correspondiente al 9.00% de la superficie total vendible, quedando por aplicarse a futuras Etapas del Desarrollo Capistrano la superficie de 3,245.826 m². Así mismo para efectos de cubrir al área de donación para Equipamiento Urbano del fraccionamiento "Alta California Residencial" motivo del presente Convenio, se aplicará una superficie de 878.769 m², para Equipamiento Urbano, restando por aplicarse a futuras Etapas del Desarrollo Alta California Residencial la superficie de 2,367.057 m².

Así mismo "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo y este acepta y recibe el Lote 4 de la Manzana III con una superficie de 647.95 m², el Lote 1 de la Manzana IV con una superficie de 60.00 m² y el Lote 3 de la Manzana V con una superficie de 89.21 m², sumando una superficie total de 797.16 m², para Área Verde, que representa el 8.16 % de la superficie total vendible del presente convenio.

De la misma manera, "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo, las áreas que ocupen las calles, avenidas y pasos considerados dentro del fraccionamiento que se autoriza, con superficie de 5,230.26 m², de acuerdo al plano No. 28, de Lotificación y Uso de Suelo, así como el mobiliario y equipo con que se hayan dotado.

Dichas áreas de donación, para todos los efectos legales entrarán de pleno derecho al dominio público del "H. AYUNTAMIENTO" y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley de Gobierno y Administración Municipal. "EL TITULAR DE HIPOTECA" modifica la hipoteca para los efectos de que las Áreas de Donación que legalmente corresponden al Ayuntamiento, se le trasladan libre de gravamen, comprometiéndose a modificar el acto de la formalización de la hipoteca, a fin de que se inscriba el presente acto en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, donde las Áreas de Donación se encuentren libres de gravamen.

DECIMA SEPTIMA.- 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.

"EL TITULAR DE HIPOTECA" accede a lo anterior, para el supuesto incumplimiento de "LA FRACCIONADORA" con el pago del crédito garantizado con la hipoteca, y que provoque que el Banco se adjudica lotes hipotecados, se hará efectiva la garantía para realizar las obras de urbanización convenidas.

DECIMA OCTAVA.- 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 \$ 7,761.10 (SON: SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS 10/100 M.N.) por concepto de Revisión de Documentación, Autorización de Fraccionamiento y Supervisión de dichas Obras del Fraccionamiento que se autoriza, conforme a la siguiente:

LIQUIDACION:

ARTICULO	CONCEPTO	CANTIDAD	PRESUPUESTO TOTAL	IMPORTE
69 de la Ley de Ingresos	I) Por Revisión de Documentación	0.0005	\$1,478,304.39	\$739.15
	II) Por Autorización de Fraccionamiento	0.0005	\$1,478,304.39	\$739.15
	III) Por Supervisión de Obras de Urbanización	0.0025	\$1,478,304.39	\$3,695.76
SUBTOTAL				5,174.07
41 de la Ley de Ingresos	20% Para Asistencia Social			\$1,034.81
	20% Para Fomento Deportivo			\$1,034.81
	10% Para Mejoramiento de los Servicios Públicos			\$517.41
SUBTOTAL				\$2,587.03
TOTAL				\$7,761.10

(SON: SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS 10/100 MN.)

"EL H. AYUNTAMIENTO" no podrá otorgar a "LA FRACCIONADORA" autorización de venta de lotes, si esta no le acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo anterior, así como dado cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Novena del presente Convenio.

DECIMA NOVENA.- 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 pertinentes e incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

VIGESIMA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso por escrito tanto al "H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo como a Agua de Hermosillo cuando vayan a iniciarse las Obras en el Fraccionamiento.

VIGESIMA PRIMERA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a Agua de Hermosillo los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el Fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de Urbanización y Construcción de viviendas en su caso.

VIGESIMA SEGUNDA.- “LA FRACCIONADORA” acepta que de no efectuar el pago señalado en el párrafo anterior, “EL H. AYUNTAMIENTO”, suspenderá las Obras y solo se reanudará cuando se haya cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito Agua de Hermosillo.

VIGESIMA TERCERA.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, “LA FRACCIONADORA” se obliga a ordenar por su propia cuenta la Publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y a Inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial correspondiente, a fin de que surtan plenamente sus efectos la Traslación de Dominio de las superficies mencionadas en la Cláusula Décima Sexta contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha de firma del presente Convenio, para tal acción.

VIGESIMA CUARTA.- “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 se hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

VIGESIMA QUINTA.- 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 ó Demolición en su caso, sobre el lote de su propiedad, así como respetar las restricciones de construcción que para tal efecto establecen las Leyes, Programas y Reglamentos que rigen la materia.

VIGESIMA SEXTA.- En caso de que “LA FRACCIONADORA” incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Convenio o derivadas de la Ley “EL H. AYUNTAMIENTO” de Hermosillo podrá declarar la rescisión del presente instrumento en forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las Leyes en vigor sobre la materia, hacer efectiva las garantías, así como las exigencias legales.

VIGESIMA SEPTIMA.- Así mismo “LA FRACCIONADORA” conviene con “EL H. AYUNTAMIENTO”, que para prevenir el caso de incumplimiento por parte de “LA FRACCIONADORA” de las obligaciones derivadas del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, sobre el Predio con superficie de 15,791.52 m2, descrito en la Declaración IV.1 del presente convenio, que provoquen que los lotes ubicados en el Predio del Fraccionamiento que nos ocupa, pasen a ser propiedad de “**HIPOTECARIA COMERCIAL AMERICA, SA DE CV.**”, , y a fin de garantizar la conclusión de las Obras de Urbanización que quedaran pendientes de realizar y que se describen en las Cláusulas Cuarta y Quinta del presente Convenio, “LA FRACCIONADORA” entregará dentro de los 30 días posteriores a la firma del presente convenio, una Fianza para garantizar la conclusión de dichas obras a satisfacción del “H. AYUNTAMIENTO”, con el apercibimiento de que de no hacerlo, se procederá a negar la autorización de Venta de Lotes y por consiguiente no seguirá su curso cualquier Tramite de Traslación de Dominio de los Lotes del Fraccionamiento que nos ocupa, ante la Tesorería Municipal, de acuerdo con el Artículo No. 139 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

VIGESIMA OCTAVA.- Así mismo conviene “EL TITULAR DE HIPOTECA” que en caso del incumplimiento de “LA FRACCIONADORA” de las obligaciones derivadas del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, sobre el Predio con superficie de 15,791.52 m2, antes descrito, que provoquen que los lotes ubicados en dicho Predio en el que se llevará a cabo la construcción del Fraccionamiento que nos ocupa, pasen a ser de su propiedad, otorga su más amplio consentimiento a “EL H. AYUNTAMIENTO”, para que este lleve a cabo la conclusión de

las obras de urbanización que quedaran pendientes de ejecutar, sobre el predio, pudiendo el "EL H. AYUNTAMIENTO" negar la autorización de venta de lotes, en caso de que "EL TITULAR DE HIPOTECA" no consintiera la realización de los citados trabajos de urbanización.

VIGESIMA NOVENA.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la Cláusula VIGESIMA SEXTA, "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 del Título VI 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 siete ejemplares en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, a los 03 días del mes de Diciembre del 2004.

AL MARGEN SUPERIOR DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO QUE DICE: AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- PRESIDENCIA.- LA C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE HERMOSILLO, SONORA.- LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ.- RUBRICA.- AL MARGEN CENTRAL UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- ESTADO DE SONORA.- SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO.- LA C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- LIC. MARIA G. ALCARAZ ORTEGA.- RUBRICA.- AL MARGEN CENTRAL 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 C. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.- ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA.- RUBRICA.- POR "LA FRACCIONADORA".- DESARROLLOS PRÓVIDA, S.A. DE C. V.- C. ING. FRANCISCO SANTOS MANUEL GARCIA CAMPA.- RUBRICA.- C. ING. FRANCISCO JAVIER SANTACRUZ MORENO.- RUBRICA.- "PROMOTORA SELECTA, S.A. DE C. V".- C. LIC. JULIO RAMÓN LUEBBERT DUARTE.- RUBRICA.- "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT".- C. GINO CAMPA LOPEZ.- RUBRICA.- C. DAVID PINEDA DOSAMANTES.- RUBRICA.- "EL TITULAR DE HIPOTECA".- C. CARLOS SAMUEL DUPONT MUÑOZ.- RUBRICA.- C. CARLOS MACIAS LORENZANA.- RUBRICA.-
M-11 5 SECC. I

CONVENIO AUTORIZACION 10-I-0002-05 PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL DESARROLLO "PARQUE INDUSTRIAL BELLA VISTA CUARTA ETAPA", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE EMPALME, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. HUMBERTO D. VALDEZ RUY SANCHEZ EN SU CARACTER DE SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, ASISTIDO POR EL C. CARLOS ESPINOZA CORRAL, SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA Y LA C. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO, DIRECTORA JURIDICA, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA SECRETARIA", Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA DESARROLLO DE INMUEBLES Y NAVES INDUSTRIALES, S. A. DE C. V., A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL DESARROLLADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- De "La Secretaría" por conducto de su representante:

I.1.- Que su representada, cuenta con facultades suficientes para autorizar los desarrollos Turísticos, Industriales y Campestres y celebrar el presente Convenio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 29, inciso A, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, 4º, 5º, fracción XIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología y artículo 8º fracción III, en relación con los artículos 184, 185 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, y que la ejecución del presente Convenio en su parte correspondiente, será llevada por dicha Dependencia y por la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora.

I.2.- Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el ubicado en Bulevar Miguel Hidalgo y calle Comonfort, Colonia Centenario, C. P. 83260, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

II.- De "El Desarrollador" por conducto de su representante:

II.1.- Que es una empresa denominada "DESARROLLO DE INMUEBLES Y NAVES INDUSTRIALES, S. A. DE C. V.", con el carácter de Sociedad Mercantil constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, situación que acredita mediante copia de la Escritura Pública número 9,223 Volumen CCXXX de fecha 4 de Abril de 1988, pasada ante la fe del C. Lic. Juan Antonio Ruibal Corella, Notario Público número 68 con ejercicio y residencia en la ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número 1,914, Sección Comercio, Volumen 8 L-I, de fecha 29 de Abril de 1988; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 1.

II.2.- Que otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio al C. Félix Tonella Luken, como Representante Legal de la empresa "DESARROLLO DE INMUEBLES Y NAVES INDUSTRIALES, S. A. DE C. V." facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no les han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, mediante copia de la Escritura Pública número 9,223 Volumen CCXXX de fecha 4 de Abril de 1988, pasada ante la fe del C. Lic. Juan Antonio Ruibal Corella, Notario Público número 68 con ejercicio y residencia en la ciudad de Hermosillo, Sonora, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número 1,914, Sección Comercio, Volumen 8 L-

I, de fecha 29 de Abril de 1988; documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 2.

II.3.- Qué mediante Convenio número 10-I-005-90 de fecha 10 de Diciembre de 1990, "EL EJECUTIVO" le autorizó el desarrollo del Parque Industrial "Bella Vista" Primera Etapa, sobre un predio propiedad de su representada con superficie de 49-58-01.00 Has., de las cuales se urbanizaron 12-21-57.90 Has., posterior mente mediante Convenio número 10-I-005-96 de fecha 25 de Junio de 1996, se le autorizó la Segunda Etapa desarrollándose 10-75-62.00 Has., con fecha 15 de Octubre de 1997 mediante Convenio autorización 10-I-005-97 se le autorizó la Tercera Etapa urbanizándose 6-29-78.50 Has., quedando un remanente de la superficie original de 9-68-61.28 Has., encontrándose actualmente esta última libre de todo gravamen, según se acredita con copia del Certificado de Libertad de Gravamen, ICR- 429465 al 429472 de fecha 8 de Julio de 2004, expedido por la autoridad registral correspondiente, documentos que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 3, 4, 5 y 6.

II.4.- Que en cumplimiento a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito al H. Ayuntamiento de Empalme, Sonora, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para un Desarrollo Industrial y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable emitida mediante oficio número 126 de fecha 26 de Enero de 1990, misma que fue ratificada con fecha 7 de Septiembre de 2004 mediante oficio número 155/04, emitida por la Subdirección de Desarrollo Urbano de ese H. Ayuntamiento, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 7.

II.5.- Que en cumplimiento a lo señalado por la Ley del Equilibrio Ecológico para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito a la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado, a la cual solicito la revisión y aprobación de la Manifestación de Impacto Ambiental, para el anteproyecto de desarrollo industrial en su Cuarta Etapa, correspondiendo a dicha solicitud una respuesta favorable expresada en el oficio número 10-2138-03 de fecha 28 de Noviembre de 2003, documento que se anexa al presente Convenio para que surta todos los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 8.

II.6.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, la Comisión de Agua Potable y alcantarillado, unidad Empalme, emitió un dictamen manifestando que dicho desarrollo cuenta con su propia fuente de abastecimiento de Agua Potable y que las descargas de drenaje sanitario no afectan a la red municipal, en virtud de contar con su propia planta de tratamiento, expresado lo anterior en el oficio número COE-380-2004 de fecha 23 de Noviembre de 2004, documento que se anexa al presente instrumento para pase a formar parte integral del mismo, como anexo 9.

II.7.- Que en cumplimiento a la prescripciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de la redes de agua potable y alcantarillado sanitario para la cuarta etapa, mismos que fueron autorizados por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, unidad Empalme, Sonora, mismos que se describen gráficamente en los anexos 23 y 24 respectivamente.

II.8.- Que en cumplimiento a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito a la Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Noroeste Zona Guaymas, solicitándole la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el Desarrollo Industrial en su Cuarta Etapa, a dicha solicitud correspondió una respuesta favorable expresada mediante oficio número P0137/2003 de fecha 18 de Julio de 2003, documento que se anexa la presente instrumento para que pase a formar parte del mismo como anexo número

11.

II.9.- Que con la finalidad de dotar al desarrollo industrial, con el servicio de Energía Eléctrica y Alumbrado Público, se elaboraron los proyectos para la Cuarta Etapa en los cuales se especifican a detalle las obras de electrificación; documentos que se agregan al presente Convenio bajo anexo 22 para que forme parte integral del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.

Tanto el proyecto de especificaciones, como el plano a que se refiere esta Declaración, se encuentran en proceso de revisión por parte de Comisión Federal de Electricidad Zona Guaymas, por lo que dicha Dependencia otorga una aprobación provisional para efectos de trámites mediante oficio número P291/2004 de fecha 29 de Noviembre de 2004, documento que se anexa al presente instrumento para que forme parte integral del mismo como anexo número 12.

II.10.- Que solicitó al Departamento de Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Empalme, Sonora, la constancia de que el Desarrollo motivo del presente instrumento cumple con las normas técnicas para la prevención de incendios de conformidad con la Ley 298 de Protección Civil del Gobierno del Estado y al Reglamento de Construcción Municipal del H. Ayuntamiento de Empalme, Sonora; a dicha solicitud le correspondió una contestación mediante oficio S/N de fecha 9 de Noviembre de 2004, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el número 13.

II.11.- Que mediante contrato privado de fecha 11 de Agosto de 1997 donó al Gobierno del Estado de Sonora en forma gratuita y éste aceptó y recibió el lote 2 de la manzana XII del Proyecto Maestro del Parque Industrial Belia Vista con superficie de 53,069.12 m2. lo anterior con el fin de cubrir en su totalidad la donación correspondiente al desarrollo del área de reserva mencionada en la Declaración II.3 del presente Convenio, misma que fue destinada para equipamiento urbano, documento que se anexa al presente Instrumento para que forme parte integral del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar como anexo 14.

III.- De ambas partes:

III.1.- Las partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Industrial en el predio de referencia, por lo que, con fundamento en los artículos 158, 183, 184, 185 fracción I, 186, 187, 190 y Séptimo Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente Convenio obligándose conforme al contenido de las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, "LA SECRETARIA" autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollo Industrial con la construcción de 3 manzanas y 12 lotes vendibles, así como servicios complementarios, sobre el predio a que se refiere la Declaración II.3, misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.- El Desarrollo que se autoriza mediante el presente Convenio será del tipo Industrial, denominándose "**BELLA VISTA CUARTA ETAPA**", autorizándose que el uso de los lotes que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el presente instrumento, aprobando "LA SECRETARIA" los planos y especificaciones presentados por "EL DESARROLLADOR", documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte

integral del mismo, de la siguiente manera:

- A).- Copia de la Escritura del Acta Constitutiva de "DESARROLLO DE INMUEBLES Y NAVES INDUSTRIALES, S. A. DE C. V.", bajo anexo 1.
- B).- Copia de la Escritura mediante la cual se otorgan poderes de administración y dominio al representante legal de la empresa "DESARROLLO DE INMUEBLES Y NAVES INDUSTRIALES, S. A. DE C. V.", bajo anexo 2.
- C).- Copia de los Convenios 10-I-005-90, 10-I-005-96, 10-I-005-97 y certificado de libertad de gravamen emitido por la autoridad registral competente, bajo anexos 3, 4, 5 y 6.
- D).- Licencia de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Empalme, Sonora, bajo anexo 7.
- E).- Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, emitido por "LA SECRETARIA", bajo anexo 8.
- F).- Oficio de factibilidad de agua potable emitido por el organismo operador de la ciudad de Empalme, Sonora, bajo anexo 9.
- G).- Oficio de Aprobación de los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario emitido por el organismo operador de la ciudad de Empalme, Sonora, bajo anexo 10.
- H).- Oficio de factibilidad del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Noroeste Zona Guaymas, bajo anexo 11.
- I).- Oficio de aprobación de los proyectos de electrificación y alumbrado público emitido por Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Noroeste Zona Guaymas, bajo anexo 12.
- J).- Oficio de aprobación del sistema contra incendios emitido por el Departamento de Bomberos de la ciudad de Empalme, Sonora, bajo anexo 13.
- K).- Contrato privado correspondiente a la donación del área de reserva por desarrollar, bajo anexo 14.
- L).- Plano de la Poligonal, bajo anexo 15.
- M).- Plano topográfico curvas de nivel, bajo anexo 16.
- N).- Plano de Vialidad, bajo anexo 17.
- Ñ).- Plano Manzanero, bajo anexo 18.
- O).- Plano de Lotificación, bajo anexo 19.
- P).- Plano de Nomenclatura de Calles, bajo anexo 20.
- Q).- Plano de Rasantes, bajo anexo 21.
- R).- Plano de la Red de Alta Tensión autorizado, bajo anexo 22.
- S).- Plano de la Red de Agua Potable autorizado, bajo anexo 23.
- T).- Plano de la Red de Alcantarillado Sanitario autorizado, bajo anexo 24.
- U).- Presupuesto de las obras de urbanización, bajo anexo 25.

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

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" y que consta gráficamente en el anexo número 19 de este Convenio, consiste en la distribución del suelo del predio mencionado en la Cláusula Primera, en manzanas y lotes de acuerdo a la siguiente:

**RELACION DE MANZANAS LOTES Y AREAS DEL DESARROLLO INDUSTRIAL
"BELLA VISTA"**

Manzana	Del Lote al Lote	Area Vendible	Area no Vendible
XVII	1 al 4	16,717.95 m2.	
XX	1 ai 5	23,172.80 m2.	
XI	1 al 3	15,278.60 m2.	
TOTAL	12	55,169.35 m2.	

Total de Lotes Vendibles 12

CUADRO USO DE SUELO DE LA CUARTA ETAPA

Area Vendible	55,169.35 m2.
Area de Vialidades	24,163.05 m2.
Area Total	79,332.40 M2

PRIMERA ETAPA (AUTORIZADA)	122,157.90 m2.
SEGUNDA ETAPA (AUTORIZADA)	160,734.20 m2.
TERCERA ETAPA (AUTORIZADA)	62,978.50 m2.
SUPERFICIE CUARTA ETAPA	79,332.40 m2.
SUPERFICIE DE DONACIÓN	53,069.12 m2.
SUPERFICIE DE RESERVA	17,528.88 m2.

SUPERFICIE TOTAL (ESCRITURA) 495,801.00 m2.

"EL DESARROLLADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano número 19, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "LA SECRETARIA", otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

CUARTA.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo con 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 alcantarillado y descargas industriales, electrificación, alumbrado público, guarniciones y banquetas, pavimentación, nomenclatura de calles y señalamiento de tránsito, así como la instalación de depósitos de basura en lugares estratégicamente localizados para uso del propio desarrollo, quedan también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liga del desarrollo industrial que nos ocupa con el resto de la zona urbana de la ciudad de Empalme, Sonora.

QUINTA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta en un plazo no mayor de 18 meses contados a partir de la firma del presente Convenio.

SEXTA.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito, no imputables a "EL DESARROLLADOR", éste no termina las obras de urbanización según lo estipulado en la Cláusula inmediata anterior, deberá notificarlo a "LA SECRETARIA", a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

SEPTIMA.- Ambas partes convienen en que para que "EL DESARROLLADOR", pueda proceder al traslado de dominio de los lotes del Desarrollo Industrial a que se refiere este Convenio, deberá recabar previamente la autorización de "LA SECRETARIA" quien solo podrá otorgarla si se cumplen los siguientes requisitos:

I).- Presentar el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora donde aparezca publicado el Convenio Autorización del Desarrollo Industrial que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Empalme, Sonora.

II).- Exhibir comprobante de pago de la tabla de liquidación descrita en la Cláusula Décima Cuarta.

III).- Presentar ante esta Dependencia el oficio de aprobación del proyecto de electrificación y alumbrado público, emitido por la Comisión Federal de Electricidad unidad Guaymas, así como los planos de dichos proyectos debidamente autorizados.

IV).- "EL DESARROLLADOR", deberá haber concluido totalmente las obras de urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta debiendo para ello presentar las actas de entrega recepción emitida por los Organismos Operadores correspondientes en cuanto a las redes de agua potable y alcantarillado sanitario, en cuanto a las redes de electrificación, así como acta de recepción emitida por el H. Ayuntamiento del municipio de Empalme, Sonora, en relación a las vialidades, alumbrado público, nomenclatura y señalamientos viales, o bien, si "EL DESARROLLADOR" acredita previamente haber depositado por conducto de "LA SECRETARIA", ante la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por "LA SECRETARIA", 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 o, constituir una garantía real de bienes inmuebles distintos a los del Desarrollo autorizado, o bien, a través de un Fideicomiso de Garantía constituido para tal fin. En todo caso, la garantía deberá ser establecida a plena satisfacción de la propia Secretaría de Hacienda, y solo podrá ser cancelada a solicitud de la misma.

OCTAVA.- Así mismo, "EL DESARROLLADOR" se obliga a solicitar en su momento ante "LA SECRETARIA", de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, la autorización para la publicidad destinada a promover la venta de los lotes

Industriales que constituyen el Desarrollo motivo de este Convenio, así como incluir en la publicidad que a través de cualquier medio de comunicación se realice, el nombre o clave de autorización que para efectos publicitarios expida "LA SECRETARIA", también se compromete a que dentro del Desarrollo que se autoriza no se dará un uso diferente al asignado de acuerdo a las cláusulas Segunda y Tercera del presente Convenio.

NOVENA.- De acuerdo a lo estipulado en el artículo 169 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se compromete a obtener por parte del H. Ayuntamiento de Empalme, Sonora, la Licencia respectiva para la construcción de cualquier tipo de edificación en el Desarrollo que se autoriza.

DECIMA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a conservar por su cuenta y costo las obras de urbanización que vayan quedando concluidas, así como a cubrir cualquier tipo de pago que el propio Desarrollo demande en tanto no se levante el "ACTA DE TERMINACION" a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del presente instrumento.

DECIMA PRIMERA.- Cuando "EL DESARROLLADOR" haya concluido las obras de urbanización autorizadas por este Convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá a "LA SECRETARIA".

Al aviso mencionado en el párrafo anterior, "EL DESARROLLADOR" deberá anexar los siguientes documentos:

A).- Acta de Recepción expedida por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado Unidad Empalme, Sonora, en lo que se refiere a la introducción de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario dentro del Desarrollo motivo del presente instrumento.

B).- Acta de Recepción del H. Ayuntamiento de Empalme, Sonora, por lo que corresponde a las vialidades, nomenclatura y señalamiento de tránsito, así como lo referente al alumbrado público.

C).- Acta de Recepción expedida por la Comisión Federal de Electricidad División de Distribución Noroeste, Zona Guaymas en lo referente a la red de electrificación.

DECIMA SEGUNDA.- Ambas partes convienen que cuando "EL DESARROLLADOR" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las cláusulas Décima y Décima Primera de este instrumento, "LA SECRETARIA" expedirá la correspondiente "ACTA DE TERMINACION" de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

Para este efecto, "LA SECRETARIA" deberá efectuar una inspección técnica exhaustiva de las obras, debiéndose citar previamente a "EL DESARROLLADOR" a fin de que éste pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

DECIMA TERCERA.- Con fundamento en lo preceptuado por el Artículo 146 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" deberá tener en el lugar de la obra durante el período de ejecución de la misma, un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las Dependencias o Entidades oficiales que se presenten a realizar visitas de inspección y supervisión de las obras de urbanización.

DECIMA CUARTA.- En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 326 y demás relativos de la Ley de Hacienda del Estado, "EL DESARROLLADOR" se obliga a pagar al Gobierno del Estado de Sonora a través de la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 45,840.40 M.N. por concepto de revisión de documentación, elaboración de Convenio, autorización y supervisión de las obras de urbanización del Desarrollo Industrial que se autoriza, más la cantidad de \$ 4,584.04 M.N. equivalente al 10 % de los servicios prestados, por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 249, como aportación a la UNISON y \$ 6,876.06 M.N. equivalente al 15% por concepto de cuota adicional en los términos del artículo 289 de la Ley en cita, para beneficio del Consejo Estatal de Concertación para la Obra Pública, conforme a la siguiente:

L I Q U I D A C I O N

ARTICULO	CONCEPTO	CANT.	PRESUPUESTO OBRAS DE URB.	IMPORTE
326/II-1	TRABAJOS DE REVISION DE DOCUMENTACION Y AUTORIZACION DE DESARROLLOS.	.0025	\$ 7'640,065.77	\$ 19,100.16
326/II-2	DERECHOS DE SUPER- VISION DE OBRAS DE URBANIZACION.	.0035	\$ 7'640,065.77	\$ 26,740.24
SUBTOTAL				\$ 45,840.40
	CONCEPTO	CANTIDAD	SERVICIOS PRESTADOS POR S.I.U.E.	IMPORTE
249	PARA LA UNISON	10 %	\$ 45,840.40	\$ 4,584.04
289	PARA CECOP.	15%	\$ 45,840.40	\$ 6,876.06
SUBTOTAL				\$ 11,460.10
TOTAL				\$ 57,300.50
(SON: Cincuenta y Siete Mil Trescientos Pesos 50/100 M. N.)				

El pago señalado en la tabla anterior y que asciende en un total de \$ 57,300.50 M. N. deberá hacerse en la Agencia Fiscal de la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora.

El subtotal de derechos por servicios prestados por "LA SECRETARIA", se acreditará a la cuenta No. 202-22-696 (09) de la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora,

con clave de ingresos 431811, servicios prestados por SIUE, en el área de Administración Urbana.

"LA SECRETARIA" no podrá otorgar a "EL DESARROLLADOR" la autorización de venta de lotes, si no se acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo primero de ésta Cláusula.

"EL DESARROLLADOR" se compromete a realizar los pagos referidos en esta Cláusula en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

DECIMA QUINTA.- Ambas partes convienen en que "LA SECRETARIA" podrá en todo tiempo, 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 "EL DESARROLLADOR" las observaciones que juzgue pertinentes o incluso, disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que éstos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

DECIMA SEXTA.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a dar aviso por escrito tanto a "LA SECRETARIA" como a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado Unidad Empalme, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras en el Desarrollo que nos ocupa.

DECIMA SEPTIMA.- Se establece que para efectos de vialidad "EL DESARROLLADOR" deberá tomar en cuenta y dejar los espacios suficientes dentro de los lotes que conforman el desarrollo que se autoriza mediante el presente instrumento, con el fin de que los vehículos de carga cuenten con el espacio necesario para sus maniobras sin perjuicio de los lotes aledaños.

DECIMA OCTAVA.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" se obliga a ordenar por su cuenta la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del distrito judicial correspondiente.

DECIMA NOVENA.- En caso de que "EL DESARROLLADOR", incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Convenio o derivados de la Ley, "LA SECRETARIA", podrá rescindir administrativamente el presente Convenio, y "EL DESARROLLADOR" hacer valer su defensa conforme a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

VIGESIMA.- En caso de inconformidad por parte de "EL DESARROLLADOR" con la rescisión declarada en los términos de la Cláusula inmediata anterior, "LA SECRETARIA" y "EL DESARROLLADOR" 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 Título V de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

L E I D O 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 4 días del mes de Enero del año 2005.- AL MARGEN SUPERIOR DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA.- SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- POR "LA SECRETARIA" EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- C. HUMBERTO VALDEZ RUY SANCHEZ.- RUBRICA.- EL SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- C. CARLOS ESPINOZA CORRAL.- RUBRICA.- LA DIRECTORA JURÍDICA DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA.- C. MYRIAM SUSANA ORTEGA JARAMILLO.- RUBRICA.- POR "EL DESARROLLADOR".- REPRESENTANTE DE LA EMPRESA "DESARROLLO DE INMUEBLES Y NAVES INDUSTRIALES, S.A. DE C. V.".- C. FELIX TONELLA LUKEN.- RUBRICA.-
E-12 5 SECC. I

TARIFAS EN VIGOR

Autorizadas por el artículo 299, párrafo segundo de la Ley No. 12, que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley No. 9 de Hacienda del Estado

CONCEPTO	TARIFA
1. Por palabra, en cada publicación en menos de una página	\$ 2.50
2. Por página completa	\$ 1,264.00
3. Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	\$ 1,815.00
4. Por suscripción anual, enviado al extranjero	\$ 6,337.50
5. Costo unitario por ejemplar	\$ 10.00
6. Por copia:	
a).-Por cada hoja	\$ 2.50
b).-Por certificación	\$ 22.50
7. Por suscripción anual por correo, dentro del país	\$ 3,515.00
8. Por número atrasado	
9. Por página completa de autorización de fraccionamiento	\$ 316.00

Se recibe

No. del día	Documentación por publicar	Horario
Lunes	Martes Miércoles	8:00 a 12:00 hrs. 8:00 a 12:00 hrs.
Jueves	Jueves Viernes Lunes	8:00 a 12:00 hrs. 8:00 a 12:00 hrs. 8:00 a 12:00 hrs.

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL BOLETIN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO LE INFORMA QUE PUEDE ADQUIRIR LOS EJEMPLARES DEL BOLETÍN OFICIAL EN LAS AGENCIAS FISCALES DE AGUA PRIETA, NOGALES, CIUDAD OBREGÓN, CABORCA, NAVOJOA, CANANEA Y SAN LUIS RÍO COLORADO.

REQUISITOS:

- Sólo se publican documentos originales con firma autógrafa.
- Efectuar el pago en la Agencia Fiscal

BOLETIN OFICIAL

Director General: Jesús Armando Zamora Aguirre
Garmendia No. 157 Sur
Hermosillo, Sonora, C. P. 83000

BI-SEMANARIO

