



GOBIERNO
DE SONORA

BOLETÍN OFICIAL

ÓRGANO DE DIFUSIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE GOBIERNO - BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO

Hermosillo, Sonora

Tomo CCXV

Número 3 Secc. II

Jueves 09 de Enero de 2025

CONTENIDO

MUNICIPAL • H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME • Convenio de autorización del fraccionamiento "La Rioja Residencial". • **AVISOS** • Juicio sucesorio intestamentario expediente 795/2024.

DIRECTORIO

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE SONORA
DR. FRANCISCO ALFONSO DURAZO MONTAÑO

SECRETARIO DE GOBIERNO
LIC. ADOLFO SALAZAR RAZO

SUBSECRETARIO DE SERVICIOS DE GOBIERNO
ING. RICARDO ARAIZA CELAYA

DIRECTOR GENERAL DE BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO
DR. JUAN CARLOS HOLGUÍN BALDERRAMA

CONVENIO AUTORIZACIÓN NO. 19122024-05 del **FRACCIONAMIENTO "LA RIOJA RESIDENCIAL"** ubicado en Ciudad Obregón, Municipio de Cajeme, Sonora, que celebran por una parte El Presidente Municipal C. LIC. CARLOS JAVIER LAMARQUE CANO, La Secretaría del H. Ayuntamiento C. LIC. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS, La Síndica Municipal C. C.P. JOSEFINA LEYVA GONZÁLEZ y El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas C. ING. MARIO ALFARO VÁSQUEZ, a quienes en lo sucesivo se les denominará "EL H. AYUNTAMIENTO", y por otra parte la C. MARIA LAURA EUGENIA ARAIZA NORIEGA y C. PABLO ITURRIBARRÍA SOLANO y la empresa denominada "DESARROLLOS CAPSE S.A. DE C.V." representado a través del C. ING. JOSÉ ANTONIO ITURRIBARRÍA FÉLIX, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL DESARROLLADOR", quienes se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES:

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

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

TERCERA: "EL H. AYUNTAMIENTO", declara que las personas que lo representan se encuentran debidamente facultadas para celebrar el presente convenio, de conformidad a lo previsto en los Artículos 65, fracción V y 81 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, y artículos 65, fracción V, 70 fracción II, 81 y 89 fracción VII de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, y artículo 7 fracción XXV de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora. Asimismo, acreditan la personalidad con la que se ostentan: el C. LIC. CARLOS JAVIER LAMARQUE CANO, Presidente Municipal de Cajeme, la C. LIC. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS, Secretario del Ayuntamiento de Cajeme y la Síndica Municipal C. C.P. JOSEFINA LEYVA GONZALEZ, mediante acta de cabildo número 1 y 2, de fecha 16 de septiembre de 2024, y el C. ING. MARIO ALFARO VÁSQUEZ, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante nombramiento oficial de fecha 16 de septiembre del 2024.

CUARTA.- Declara "EL DESARROLLADOR", a través de **DESARROLLOS CAPSE S.A. DE C.V.** que es una empresa legalmente constituida bajo las leyes mexicanas y lo demuestra con la presentación de la Escritura Pública Número 23,342, Volumen 446 pasada ante la fe del Notario Público No. 31, LIC. HORACIO OLEA ENCINAS, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Obregón, Sonora, con fecha 21 de SEPTIEMBRE de 2006, con permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores No. 2602922, folio 6Y0A1V54, expediente 200626002714 de fecha 14 de Agosto de 2006 y que se encuentra debidamente inscrita bajo el Folio Mercantil electrónico No. 37938*4, el día 6 de Octubre de 2006 en el Registro Público de la propiedad y del Comercio de Cd. Obregón, Sonora.

Continúa declarando "EL DESARROLLADOR", a través de **DESARROLLOS CAPSE S.A. DE C.V.** que en este acto lo representa el C. ING. JOSÉ ANTONIO ITURRIBARRÍA FÉLIX, lo cual acredita mediante Escritura Pública Número 28,895, Volumen 950, de Fecha 07 de febrero del 2014, del protocolo del Notario Público Número 64 de Ciudad Obregón, Sonora. Lic. Carlos Serrano Patterson, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Municipal de Cajeme bajo el Folio Mercantil Electrónico 37938*4 de fecha 14 de febrero de 2014, en la cual se le otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio y Facultades para dñar

Declara "EL DESARROLLADOR", a través de la Señora **MARIA LAURA EUGENIA ARAIZA NORIEGA**, ser originario de Ciudad Obregón, Sonora, nacido el día 21 de agosto de 1957, casada, empresaria, con domicilio en Calle Benito Juarez 302, centro de Cócorit, Municipio de Cajeme, quien se identifica con credencial para votar con fotografía número 2459230829, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con registro federal de contribuyentes AANL570821GRA y clave única de registro de población AANL570821MSRRRR06; y a través del Señor **PABLO ITURRIBARRÍA SOLANO**, ser originario de Ciudad Obregón, Sonora, nacido el día 22 de

diciembre de 1990, casado bajo el régimen de separación de bienes, director técnico, con domicilio en Blvd. Dr. Antonio Quiroga 21, int. EN3L1N1, Colonia El Llano, de Hermosillo, Sonora, quien se identifica con credencial para votar con fotografía número 2368003361, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con registro federal de contribuyentes IUSP901222JS1 y clave única de registro de población IUSP901222HSRTL803.

Así mismo la **C. MARIA LAURA EUGENIA ARAIZA NORIEGA** y el **C. PABLO ITURRIBARRÍA SOLANO** declaran por su parte, actuar por propio derecho, ser personas físicas, mayores de edad, y contar con capacidad suficiente para celebrar el presente contrato y obligarse en los términos del mismo.

QUINTA.- Manifiesta "EL DESARROLLADOR" a través de la **C. MARIA LAURA EUGENIA ARAIZA NORIEGA** y el **C. PABLO ITURRIBARRÍA SOLANO**, ser propietarios de:

- Adquirieron en copropiedad, pro indiviso y partes iguales, el predio rustico localizado en la fracción central noroeste y suroeste de la parcela 542 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme con superficie de 6-10-06.990 Has., mismo que demuestra mediante Escritura Pública No. 4139, Volumen No. 16, de fecha 25 de octubre de 2021, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública No. 52, Lic. Adrián Manjarrez Echavarría, con residencia en esta Ciudad; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo Número de Inscripción 279,767 del Volumen 24208, de fecha del 15 de agosto de 2022.
- Mediante Escritura Pública No. 4140, volumen 16, de fecha 25 de octubre de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público No. 52, Lic. Adrián Manjarrez Echavarría, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 279582, volumen 24170, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 27 de julio de 2022, adquirieron en copropiedad, pro indiviso y por partes iguales el predio rustico localizado en la porción central de la fracción central este de la parcela 542 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme, con superficie de 00-20-21.155 Has.
- Mediante Escritura Pública No. 4141, volumen 16, de fecha 25 de octubre de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público No. 52, Lic. Adrián Manjarrez Echavarría, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 281837, volumen 24625, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 5 de diciembre de 2022, adquirieron en copropiedad, pro indiviso y por partes iguales el predio rustico localizado en la fracción oeste de la parcela 567 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme, con superficie de 4-26-96.880 Has.
- Mediante Escritura Pública No. 4143, volumen 16, de fecha 25 de octubre de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público No. 52, Lic. Adrián Manjarrez Echavarría, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 279514, volumen 24160, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 21 de julio de 2022, adquirieron en copropiedad, pro indiviso y por partes iguales el predio rustico localizado en la porción noreste de la fracción noreste de la parcela 542 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme, con superficie de 00-16-61.290 Has.
- Mediante Escritura Pública No. 4145, volumen 16, de fecha 25 de octubre de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público No. 52, Lic. Adrián Manjarrez Echavarría, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 279020, volumen 24080, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 17 de junio de 2022, adquirieron en copropiedad, pro indiviso y por partes iguales el predio rustico localizado en la fracción central sureste de la parcela 542 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme, con superficie de 1-15-85.790 Has.
- Mediante Escritura Pública No. 4146, volumen 16, de fecha 25 de octubre de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público No. 52, Lic. Adrián Manjarrez Echavarría, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 281159, volumen 24494, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 27 de octubre de 2022, adquirieron en copropiedad, pro indiviso y por partes iguales el predio rustico localizado en la fracción este de la parcela 567 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme, con superficie de 2-50-00.00 Has.
- Mediante Escritura Pública No. 4148, volumen 16, de fecha 26 de octubre de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público No. 52, Lic. Adrián Manjarrez Echavarría, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el



[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 279024, volumen 24081, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 17 de junio de 2022, adquirieron en copropiedad, pro indiviso y por partes iguales el predio rustico localizado en la fracción central sur de la parcela 542 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme, con superficie de 1-00-11.370 Has.

- Mediante Escritura Pública No. 61,557, volumen 550, de fecha 29 de noviembre de 2022, otorgada ante la fe del Notario Público No. 18, Lic. Gabriel I. Alfaro Rivera, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 282596, volumen 24784, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 27 de enero de 2023, adquirieron en copropiedad, pro indiviso y por partes iguales el predio rustico localizado en la fracción norte de la parcela 557 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme, con superficie de 3-86-45.478 Has.
- Mediante Escritura Pública No. 61,618, volumen 550, de fecha 14 de diciembre de 2022, otorgada ante la fe del Notario Público No. 18, Lic. Gabriel I. Alfaro Rivera, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 282591, volumen 24784, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 27 de enero de 2023, adquirieron en copropiedad, pro indiviso y por partes iguales el predio rustico localizado en la fracción sur de la parcela 540 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme, con superficie de 0-99-50.537 Has.
- Mediante Escritura Pública No. 62,363, volumen 557, de fecha 14 de julio de 2023, otorgada ante la fe del Notario Público No. 18, Lic. Gabriel I. Alfaro Rivera, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 286052, volumen DIG, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 11 de septiembre de 2023, se llevó a cabo la declaración unilateral de fusión del lote ubicado en la fracción de la parcela 540 Z-1 P10/25, 542 Z-1 P10/25, 547 Z-1 P10/25 y 567 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme con superficie de 20-25-19.052 Has.
- Mediante Escritura Pública No. 63,032, volumen 563, de fecha 22 de diciembre de 2023, otorgada ante la fe de la Lic. Ana Luisa Ávila Moreno, Notaria suplente de la Notaria Pública No. 18, de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 289574, volumen DIG, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 29 de abril de 2024, se llevó a cabo la declaración unilateral de Subdivisión del inmueble quedando de la siguiente manera:
 - Fracción sureste de la Parcela 542, Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme con superficie de 1,903.967 m².
 - Fracción central noreste de la Parcela 547, Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme con superficie de 1,918.958 m².
 - Fracción central de la Parcela 547 Z-1 P10/25, Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme con superficie de 1-75-45.764 Has.
 - Fracción de la Parcela 540 Z-1 P10/25, Parcela 542 Z-1 P10/25, Parcela 547 Z-1 P10/25 y Parcela 567 Z-1 P10/25 del Ejido Cócorit, Municipio de Cajeme con superficie de 18-11-50.363 Has. con las siguientes medidas, colindancias y cuadro de construcción:

Al Noreste: en línea desfasada en 12.692 m. con parcela 544 Z-1 P10/25, 66.290 m. con fracción de la parcela 540 Z-1 P10/25, 44.162 m., 87.955 m., 26.988 m. y 106.840 m. con fracción de la parcela 542 Z-1 P10/25, en 15.283 m. con canal principal bajo, en línea curva 63.223 m. con parcela 542.

Al Sureste: en línea desfasada 26.117 m., 26.988 m., línea curva 39.664 m., 36.746 m., línea curva 26.329 m., 28.607 m. y 79.126 m. con fracción de la parcela 542 Z-1 P10/25, en 57.326 m., 85.472 m., 10.00 m. y 92.857 m., 191.844 m. con terreno particular y en 28.00 m con fracción de la parcela 542 Z-1 P10/25.

Al Suroeste: en línea desfasada 355.615 m. con parcela 565 Z-1 P10/25.

Al Noroeste: en línea quebrada 41.743 m. con parcela 548 Z-1 P10/25, 53.183 m., 76.987 m. y 146.275 m. con parcela 544 Z-1 P10/25, en línea desfasada 44.880 m., 150.501 m. y 44.164 m. con fracción de la parcela 542 Z-1 P10/25.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Siendo objeto del presente convenio una superficie de 18-11-50.363 Has., con el siguiente cuadro de construcción:

LADO	DISTANCIA	VERT.	X	Y
31-32	15.283	31	602,927.076	3,045,094.345
32-33	36.746	32	602,929.338	3,045,079.230
33-34	28.607	33	602,903.937	3,045,052.676
34-36	79.126	34	602,881.260	3,045,035.237
36-37	0.868	36	602,819.000	3,044,986.405
37-38	34.762	37	602,818.199	3,044,986.738
38-40	60.704	38	602,790.643	3,044,965.546
CENTRO DE CURVA	LONG. CURVA=66.389 RADIO= 45.700	39	602,818.503	3,044,929.320
40-42	9.225	40	602,779.247	3,044,905.922
CENTRO DE CURVA	LONG. CURVA=9.225 RADIO=236.000	41	602,981.968	3,045,026.754
42-43	119.738	42	602,784.124	3,044,898.091
43-45	6.299	43	602,849.403	3,044,797.712
CENTRO DE CURVA	LONG. CURVA=6.299 RADIO=314.000	47	602,586.171	3,044,626.526
45-46	28	45	602,852.784	3,044,792.398
46-48	63.094	46	602,829.010	3,044,777.607
CENTRO DE CURVA	LONG. CURVA= 63.223 RADIO=286.000	47	602,586.171	3,044,626.526
48-49	57.326	48	602,856.227	3,044,720.685
49-50	85.472	49	602,805.186	3,044,694.588
50-51	10	50	602,729.084	3,044,655.679
51-52	92.857	51	602,720.180	3,044,651.127
52-53	191.844	52	602,637.242	3,044,609.370
53-54	355.615	53	602,465.890	3,044,523.099
54-55	41.743	54	602,353.258	3,044,860.406
55-56	10.186	55	602,391.788	3,044,876.466
56-57	42.997	56	602,397.278	3,044,885.046
57-58	76.947	57	602,420.452	3,044,921.264
58-59	12.692	58	602,461.717	3,044,986.210
59-60	146.275	59	602,474.409	3,044,986.262
60-61	66.29	60	602,532.425	3,045,120.540
61-62	26.117	61	602,593.649	3,045,095.125
62-63	44.162	62	602,583.651	3,045,070.991
63-64	44.88	63	602,621.200	3,045,047.751
64-65	87.955	64	602,638.381	3,045,089.212
65-67	26.988	65	602,719.526	3,045,055.277
67-69	39.627	67	602,717.972	3,045,028.334



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LADO	DISTANCIA	VERT.	X	Y
CENTRO DE CURVA	LONG. CURVA =39.664 RADIO= 264.000	41	602,981.968	3,045,026.754
69-70	28.329	69	602,720.710	3,044,988.802
70-72	21.894	70	602,749.039	3,044,988.802
CENTRO DE CURVA	LONG. CURVA= 26.329 RADIO= 12.750	71	602,761.623	3,044,990.851
72-73	27.965	72	602,769.396	3,044,980.744
73-74	79.745	73	602,791.563	3,044,997.792
74-75	42.791	74	602,854.776	3,045,046.407
75-31	44.164	75	602,888.697	3,045,072.494
SUPERFICIE = 18-11-50.363 HAS.				

SEXTA.- Declara "LA DESARROLLADORA", a través de **DESARROLLOS CAPSE S.A. DE C.V.**, ser propietarios del siguiente inmueble:

- Mediante Escritura Pública No. 58,262, volumen 1,426, de fecha 15 de agosto de 2024, otorgada ante la fe del Notario Público No. 25, Lic. Jesús Luis Castro Flores de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 292254, volumen DIG, en la sección registro inmobiliario, libro uno, el día 09 de septiembre de 2024, se llevó a cabo la protocolización de planos de localización a fin de subdividir un inmueble:
 - Fracción Noreste del lote 22 y Noroeste del lote 23 de la manzana 306, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui, Municipio de Cajeme, Sonora con superficie de 349,007 m².
 - Fracción Central Oeste del lote 24 y Fracción Central Este del lote 23, manzana 306, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui, Municipio de Cajeme, Sonora con superficie de 4-51-41.812 Has.
 - Fracción Sureste del lote 21, Fracción sur del lote 22, Fracción sur del lote 23, Fracción Suroeste del lote 24, Fracción Noroeste del lote 34, Fracción Norte del lote 33, Fracción Norte del lote 32 y Fracción Noreste del lote 31, Manzana 306, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui, Municipio de Cajeme, Sonora con superficie de 16-13-24.358 Has.
 - Fracción norte del lote 21 y 22, Fracción del lote 23, Fracción del lote 24, Fracción Central Norte del lote 34, Fracción Sureste del lote 21 y Noroeste del lote 31 de la manzana 306, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui, Municipio de Cajeme, Sonora con superficie de 173,959.627 m².
 - Fracción Central del lote 24 de la manzana 306, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui, Municipio de Cajeme, Sonora con superficie de 12,496.660 m², con las siguientes medidas, colindancias y cuadro de construcción:

Al Norte: en 155.331 m. con Fracción Central Norte del lote 24.
Al Sur: en 155.488 m. con Fracción Central Sur del lote 24.
Al Este: en 80.411 m. con Fracción Central Este del lote 24.
Al Oeste: en 80.411 m. con Fracción Central oeste del lote 24.

LADO 1-2	DISTANCIA	VERT.	X	Y
1-2	155.331	2	602,048.2830	3,039,018.1692
2-3	80.411	3	602,048.2830	3,038,937.7580
3-4	155.488	4	602,203.7712	3,038,937.7584
4-1	80.411	1	602,203.6145	3,039,018.1692
SUPERFICIE = 12,496.66 M2				



Medio que será donado por "EL DESARROLLADOR" en cumplimiento de sus obligaciones para celebración del presente convenio.

[Handwritten signatures]

- Mediante Escritura Pública No. 33,374, volumen 1,020, de fecha 9 de octubre de 2024, otorgada ante la fe del Notario Público No. 64, Lic. Carlos Serrano Patterson de Ciudad Obregón, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad bajo el número 318737, volumen 4241, en la sección registro inmobiliario, libro 2, el día 1 de noviembre de 2024, se llevó a cabo la liberación parcial de garantía hipotecaria

SÉPTIMA.- Declara "EL DESARROLLADOR", que la C. MARIA LAURA EUGENIA ARAIZA NORIEGA, C. PABLO ITURRIBARRÍA SOLANO y DESARROLLOS CAPSE S.A. DE C.V., celebraron Contrato de Acción Conjunta, el día 18 de julio de 2024 ante la fe del Notario Público Número 18 de Ciudad Obregón, Sonora, Lic. Gabriel I. Alfaro Rivera, donde se establece entre otros que, la C. MARIA LAURA EUGENIA ARAIZA NORIEGA, y el C. PABLO ITURRIBARRÍA SOLANO, sobre los predios de su propiedad mencionados en la declaración QUINTA, otorgan a DESARROLLOS CAPSE S.A. DE C.V. facultad para obtener las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo del desarrollo habitacional motivo del presente convenio; quedando asentado además que DESARROLLOS CAPSE S.A. DE C.V. será el único responsable de realizar los trabajos de urbanización, edificación y comercialización de las viviendas dentro del desarrollo habitacional motivo del presente convenio.

OCTAVA.- Declara "EL DESARROLLADOR", que los predios mencionados en la declaración QUINTA Y SEXTA de este convenio, no presentan anotaciones marginales, según Certificados de Información Registral No.1180690 y 1180693, emitidos por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, Oficina Jurisdiccional de Cajeme, con fecha 25 de noviembre de 2024.

NOVENA.- Declara "EL DESARROLLADOR", que se dirigió por escrito a "EL AYUNTAMIENTO" a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, solicitando Factibilidad de uso de suelo para el predio motivo del presente convenio mencionado en la declaración QUINTA, y a dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número DDU/503/2024, Folio 250148, de fecha 15 de mayo de 2024, documento firmado por el Arq. Oscar E. M. Sánchez González, Director de Desarrollo Urbano a la fecha.

DÉCIMA.- Declara "EL DESARROLLADOR", que en cumplimiento a las disposiciones exigidas por "OOMAPAS DE CAJEME", se dirigió mediante oficio a esa Entidad solicitando la Pre-factibilidad de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el predio motivo del presente convenio mencionado en la declaración QUINTA, obteniéndola mediante oficio OOM-DT-542/23 de fecha 31 de agosto de 2023, firmado por el Director Técnico de dicho organismo, el Ing. Jesús Antonio Ponce Zavala. Documento que se anexa al presente convenio.

DECIMOPRIMERA.- Sigue declarando "EL DESARROLLADOR", que tiene la Factibilidad de Suministro de Electrificación del predio descrito en la declaración QUINTA, por parte de la Comisión Federal De Electricidad, según consta en el oficio P-0242/2022 de fecha 24 de marzo de 2022, emitido Ing. Edgar Camacho Apodaca, dependiente de Zona Obregón.

DECIMOSEGUNDA.- Continúa declarando "EL DESARROLLADOR", que solicitó ante la Subdirección de Gestión Ambiental para el Desarrollo Sustentable, la Licencia Ambiental Municipal para preparación del sitio y construcción del proyecto a desarrollar dentro de los polígonos mencionados en la declaración QUINTA de este convenio, obteniendo respuesta favorable según se advierte del oficio LAM-1670/2023, el día 1 de diciembre de 2023, emitido por el Dr. Juan Carlos Gil Núñez, Subdirector de la citada dependencia.

DECIMOTERCERA.- "EL DESARROLLADOR" manifiesta que solicitó ante la Unidad Municipal de Protección Civil, la autorización del Diagnóstico de Riesgo del Proyecto del fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el Oficio UMP-C-209-2023, de fecha 30 de octubre de 2023, emitido por el C. Francisco Eduardo Mendoza Calderón, Coordinador de la citada autoridad municipal. Que solicitó y obtuvo ante Protección Civil Estatal, autorización de diagnóstico de riesgo mediante oficio CEP/C/0905/02/2024, expedido con fecha 07 de febrero de 2024, firmada por Lic. Armando Castañeda Sanchez, Coordinador Estatal de Protección Civil. Documentos que se anexan al presente convenio.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DECIMOCUARTA. - "EL DESARROLLADOR" manifiesta que solicitó ante "EL AYUNTAMIENTO" por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano, la aprobación del anteproyecto urbano del fraccionamiento que nos ocupa, a la cual recayó una respuesta favorable expresada en el oficio **DDU/578/2024**, Folio 248923, de fecha 10 de junio de 2024, emitida por el Arq. Oscar E. M. Sánchez González, Director de Desarrollo Urbano, a través del cual se aprueba la distribución urbana para manzanas y lotes que comprenden el citado fraccionamiento.

DECIMOQUINTA. - Declara "EL DESARROLLADOR", que solicitó a "LA SECRETARÍA", a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la expedición de la Licencia de Uso de Suelo, misma que le fue otorgada mediante oficio **DDU/873/2024**, de fecha 07 de agosto de 2024, con número de Folio 252943, emitida por el Arq. Oscar E. M. Sánchez González Director de Desarrollo Urbano.

DECIMOSEXTA. - Ambas partes declaran que resulta factible desarrollar el fraccionamiento del predio que se refiere la declaración QUINTA de este convenio, sin que exista impedimento legal para ello, acuerdan obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLÁUSULAS:

1.- Por medio del presente instrumento, "EL AYUNTAMIENTO" autoriza a "EL DESARROLLADOR", llevar a cabo el fraccionamiento en el predio a que se refiere las declaraciones QUINTA Y SEXTA de este convenio, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

2.- El fraccionamiento que se autoriza será **Habitacional Unifamiliar con Densidad Media**, se le denominará **FRACCIONAMIENTO "LA RIOJA RESIDENCIAL"**; el uso de sus lotes será única y exclusivamente para el objeto que se describe, excepto lote 1 y 26 de la manzana 13 que serán utilizados como Área de Reserva, el lote 8 de la manzana 14, lote 1 de la manzana 18, lote 1 de la manzana 4, que será utilizado como Espacios Públicos Verdes y el lote 1 de la manzana 15, lote 4 y 5 de la manzana 17 que será utilizado como Área de Prado. El uso de suelo asignado fue debidamente aprobado por "EL H. AYUNTAMIENTO"; se anexan también al presente convenio para que fomen parte del mismo los siguientes documentos:

- a) Acta constitutiva de "EL DESARROLLADOR", mencionada en la declaración CUARTA de este instrumento.
- b) Poder general para actos de administración y dominio del representante de "EL DESARROLLADOR", mencionado en la declaración CUARTA de este instrumento.
- c) Escrituras públicas de los predios objeto del presente convenio, mencionados en las declaraciones QUINTA Y SEXTA de este instrumento.
- d) Contrato de acción conjunta celebrado entre "EL DESARROLLADOR", mencionados en la declaración SÉPTIMA de este instrumento.
- e) Certificado de Información Registral de los predios objeto del presente convenio, mencionados en la declaración de OCTAVA este instrumento.
- f) Factibilidad de uso de suelo mencionada en la declaración NOVENA de este instrumento.
- g) Planos de:
 - Localización de los predios objeto del presente convenio.
 - Construcción del polígono.
 - Curvas de nivel.
 - Manzanero
 - Lotificación.
 - Proyecto de vialidad.
- h) Pre-factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado mencionada en la declaración DÉCIMA de este instrumento.
- i) Factibilidad de suministro de energía eléctrica mencionada en la declaración DECIMOPRIMERA de este instrumento.
- j) Resolución de Licencia de impacto ambiental mencionada en la declaración DECIMOSEGUNDA de este instrumento.



- k) Dictamen de diagnóstico de riesgo en materia de protección civil mencionada en la declaración DECIMOTERCERA de este instrumento.
- l) Aprobación de anteproyecto mencionada en la declaración DECIMOCUARTA de este instrumento.
- m) Licencia de uso de suelo mencionada en la declaración DECIMOQUINTA de este instrumento.

3.- De acuerdo a lo previsto en el Artículo 74, de "LA LEY" el proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" que consta en el plano de lotificación anexo a este convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la declaración QUINTA del presente instrumento, en manzanas, lotes y calles, conformado por dos secciones; teniendo todos los lotes acceso a la vía pública y de acuerdo a las necesidades del propio proyecto estos tendrán una superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de manzanas, número total de lotes y cuadro general de uso del suelo:

**TABLA DE LOTIFICACIÓN
SECCIÓN MADRID**

MANZ	MEDIDA LOTES	No. DE LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREA		ÁREAS TOTALES POR USO M2			TOTAL MANZANA M2
					UNITARIA M2	HABITAC	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	RESERVA	
1	IRREGULAR	1	1	1	288.316	288.316				
1	12.5 X 23.00	2 AL 4	3	2	287.500	862.500				
1	12.00 X 23.00	5 Y 6	2	2	276.000	552.000				
1	10.00 X 23.00	7 Y 8	2	2	230.000	460.000				
1	12.00 X 23.00	9 Y 10	2	2	276.000	552.000				
1	12.5 X 23.00	11	1	1	287.500	287.500				
1	IRREGULAR	12	1	1	293.033	293.033				
1	IRREGULAR	13	1	1	401.123	401.123				3,596.472
2	IRREGULAR	1	1	1	295.105	295.105				
2	IRREGULAR	2	1	1	277.000	277.000				
2	IRREGULAR	3	1	1	239.596	239.596				
2	IRREGULAR	4	1	1	316.547	316.547				
2	IRREGULAR	5	1	1	292.905	292.905				
2	IRREGULAR	6	1	1	292.905	292.905				
2	IRREGULAR	7	1	1	292.905	292.905				
2	IRREGULAR	8	1	1	292.905	292.905				
2	IRREGULAR	9	1	1	292.905	292.905				
2	IRREGULAR	10	1	1	292.905	292.905				
2	IRREGULAR	11	1	1	292.905	292.905				
2	IRREGULAR	12	1	1	292.905	292.905				
2	IRREGULAR	13	1	1	392.786	392.786				3,864.274
3	IRREGULAR	1	1	1	336.099	336.099				
3	IRREGULAR	2	1	1	337.481	337.481				
3	IRREGULAR	3	1	1	325.286	325.286				
3	IRREGULAR	4	1	1	343.157	343.157				
3	IRREGULAR	5	1	1	256.567	256.567				

MANZ	MEDIDA LOTES	No. DE LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREAS TOTALES POR USO M2					TOTAL MANZANA M2
					ÁREA UNITARIA M2	HABITAC	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	RESERVA	
3	IRREGULAR	6	1	1	251.061	251.061				
3	IRREGULAR	7	1	1	306.084	306.084				
3	IRREGULAR	8	1	1	297.481	297.481				
3	IRREGULAR	9	1	1	231.791	231.791				
3	IRREGULAR	10	1	1	226.285	226.285				
3	IRREGULAR	11	1	1	220.780	220.780				
3	IRREGULAR	12	1	1	355.980	355.980				
3	IRREGULAR	13	1	1	296.898	296.898				
3	IRREGULAR	14	1	1	285.884	285.884				
3	IRREGULAR	15	1	1	283.995	283.995				
3	IRREGULAR	16	1	1	349.593	349.593				
3	13.00 X 23.00	17	1	1	299.000	299.000				
3	10.00 X 23.00	18 Y 19	2	2	230.000	460.000				
3	12.500 X 23.00	20 AL 22	3	3	287.500	862.500				
3	10.00 X 23.00	23	1	1	230.000	230.000				
3	IRREGULAR	24	1	1	245.589	245.589				6,801.511
4	IRREGULAR	1	1		3906.426			3906.426		3,906.426
5	IRREGULAR	1	1	1	306.444	306.444				
5	IRREGULAR	2	1	1	335.435	335.435				
5	IRREGULAR	3	1	1	332.354	332.354				
5	IRREGULAR	4	1	1	257.458	257.458				
5	IRREGULAR	5	1	1	201.494	201.494				
5	IRREGULAR	6	1	1	206.192	206.192				
5	IRREGULAR	7	1	1	212.436	212.436				
5	IRREGULAR	8	1	1	220.232	220.232				
5	IRREGULAR	9	1	1	229.584	229.584				
5	IRREGULAR	10	1	1	355.973	355.973				
5	IRREGULAR	11	1	1	315.959	315.959				
5	IRREGULAR	12	1	1	299.425	299.425				
5	IRREGULAR	13	1	1	315.195	315.195				
5	IRREGULAR	14	1	1	341.794	341.794				
5	10.00 X 20.00	15 AL 19	5	5	200.000	1000.000				
5	13.00 X 20.00	20	1	1	260.000	260.000				5,189.975
6	IRREGULAR	1	1	1	263.208	263.208				
6	13.00 X 20.20	2	1	1	262.600	262.600				
6	10.00 X 20.20	3 AL 10	8	8	202.000	1616.000				
6	12.00 X 20.20	11 Y 12	2	2	242.400	484.800				
6	10.00 X 20.20	13 AL 17	5	5	202.000	1010.000				
6	12.00 X 20.20	18 Y 19	2	2	242.400	484.800				

Publicación electrónica
Sistema de Información Oficial



9 de 17

MANZ	MEDIDA LOTES	No. DE LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREA	ÁREAS TOTALES POR USO M2				TOTAL MANZANA M2
					UNITARIA M2	HABITAC	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	RESERVA	
6	IRREGULAR	20	1	1	378.292	378.292				
6	IRREGULAR	21	1	1	708.306	708.306				
6	IRREGULAR	22	1	1	388.239	388.239				
6	12.00 X 21.148	23 AL 27	5	5	253.779	1268.895				
6	13.00 X 21.148	28	1	1	274.927	274.927				
6	10.00 X 21.148	29 AL 37	9	9	211.483	1903.347				
6	12.00 X 21.148	38 AL 42	5	5	253.779	1268.895				
6	10.00 X 21.148	43	1	1	211.483	211.483				
6	IRREGULAR	44	1	1	211.412	211.412				
6	IRREGULAR	45	1	1	210.878	210.878				
6	IRREGULAR	46	1	1	210.258	210.258				
6	IRREGULAR	47	1	1	209.637	209.637				
6	IRREGULAR	48	1	1	209.017	209.017				
6	IRREGULAR	49	1	1	208.396	208.396				
6	IRREGULAR	50	1	1	269.988	269.988				
6	IRREGULAR	51	1	1	248.289	248.289				
6	IRREGULAR	52	1	1	247.395	247.395				
6	IRREGULAR	53	1	1	246.501	246.501				
6	IRREGULAR	54	1	1	245.606	245.606				
6	IRREGULAR	55	1	1	244.711	244.711				
6	IRREGULAR	56	1	1	243.816	243.816				
6	IRREGULAR	57	1	1	285.094	285.094				13,814.790
7	IRREGULAR	1	1	1	350.232	350.232				
7	IRREGULAR	2	1	1	338.636	338.636				
7	IRREGULAR	3	1	1	317.461	317.461				
7	IRREGULAR	4	1	1	423.312	423.312				
7	IRREGULAR	5	1	1	265.207	265.207				
7	IRREGULAR	6	1	1	262.467	262.467				
7	IRREGULAR	7	1	1	259.728	259.728				
7	IRREGULAR	8	1	1	256.988	256.988				
7	IRREGULAR	9	1	1	254.248	254.248				
7	IRREGULAR	10	1	1	251.509	251.509				
7	IRREGULAR	11	1	1	248.769	248.769				
7	IRREGULAR	12	1	1	246.030	246.030				
7	IRREGULAR	13	1	1	318.675	318.675				
7	IRREGULAR	14	1	1	318.509	318.509				
7	IRREGULAR	15	1	1	300.000	300.000				
7	IRREGULAR	16	1	1	317.754	317.754				
7	IRREGULAR	17	1	1	303.575	303.575				

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



MANZ	MEDIDA LOTES	No. DE LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREA		ÁREAS TOTALES POR USO M2				TOTAL MANZANA M2
					UNITARIA M2	HABITAC	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	RESERVA		
7	10.00 X 23.00	18 AL 25	8	8	230.000	1840.000					
7	IRREGULAR	26	1	1	400.966	400.966					7,274.066
8	IRREGULAR	1	1	1	322.804	322.804					
8	IRREGULAR	2	1	1	307.573	307.573					
8	IRREGULAR	3	1	1	291.914	291.914					
8	IRREGULAR	4	1	1	320.507	320.507					
8	10.00 X 23.00	5	1	1	230.000	230.000					
8	12.00 X 23.00	6 Y 7	2	2	276.000	552.000					
8	10.00 X 23.00	8 AL 10	3	3	230.000	690.000					
8	IRREGULAR	11	1	1	316.773	316.773					
8	IRREGULAR	12	1	1	310.510	310.510					
8	IRREGULAR	13	1	1	288.536	288.536					
8	IRREGULAR	14	1	1	324.167	324.167					
8	IRREGULAR	15	1	1	336.427	336.427					
8	10.00 X 23.00	16	1	1	230.000	230.000					
8	12.50 X 23.00	17 AL 19	3	3	287.500	862.500					
8	10.00 X 23.00	20 AL 21	2	2	230.000	460.000					
8	IRREGULAR	22	1	1	319.652	319.652					6,163.383
9	IRREGULAR	1	1	1	325.392	325.392					
9	12.50 X 23.00	2 AL 5	4	4	287.500	1150.000					
9	12.00 X 23.00	6	1	1	276.000	276.000					
9	12.00 X 23.00	7 Y 8	2	2	276.000	552.000					
9	12.50 X 23.00	9 Y 10	2	2	287.500	575.000					
9	IRREGULAR	11	1	1	296.250	296.250					
9	IRREGULAR	12	1	1	299.611	299.611					
9	IRREGULAR	13	1	1	295.681	295.681					3,769.934
10	IRREGULAR	1	1	1	305.545	305.545					
10	10.00 x 20.00	2 AL 3	2	2	200.000	400.000					
10	IRREGULAR	4	1	1	294.809	294.809					
10	IRREGULAR	5	1	1	257.302	257.302					
10	12.00 X 20.00	6	1	1	240.000	240.000					
10	10.00 x 20.00	7 AL 8	2	2	200.000	400.000					
10	12.00 X 20.00	9 AL 10	2	2	240.000	480.000					
10	10.00 x 20.00	11 AL 13	3	3	200.000	600.000					
10	13.00 X 20.000	14 AL 16	3	3	260.000	780.000					
10	IRREGULAR	17	1	1	383.920	383.920					
10	IRREGULAR	18	1	1	292.742	292.742					
10	IRREGULAR	19	1	1	275.741	275.741					
10	IRREGULAR	20	1	1	218.768	218.768					

MANZ	MEDIDA LOTES	No. DE LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREA	ÁREAS TOTALES POR USO M2				TOTAL MANZANA M2
					UNITARIA M2	HABITAC	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	RESERVA	
10	IRREGULAR	21	1	1	224.559	224.559				
10	IRREGULAR	22	1	1	230.349	230.349				
10	IRREGULAR	23	1	1	236.140	236.140				
10	IRREGULAR	24	1	1	241.931	241.931				
10	IRREGULAR	25	1	1	247.722	247.722				
10	IRREGULAR	26	1	1	253.512	253.512				
10	IRREGULAR	27	1	1	259.303	259.303				
10	IRREGULAR	28	1	1	332.272	332.272				
10	IRREGULAR	29	1	1	341.320	341.320				
10	IRREGULAR	30	1	1	350.368	350.368				
10	IRREGULAR	31	1	1	450.326	450.326				8,096.629
11	IRREGULAR	1	1	1	378.386	378.386				
11	13.00 X 20.00	2 AL 4	3	3	260.000	780.000				
11	12.00 X 20.00	5 Y 6	2	2	240.000	480.000				
11	10.00 X 20.00	7 AL 12	8	8	200.000	1200.000				
11	IRREGULAR	13	1	1	294.915	294.915				
11	IRREGULAR	14	1	1	266.427	266.427				
11	IRREGULAR	15	1	1	315.011	315.011				
11	10.00 X 20.00	16 AL 25	10	10	200.000	2000.000				
11	13.00 X 20.00	26 Y 27	2	2	260.000	520.000				
11	IRREGULAR	28	1	1	320.337	320.337				6,555.076
TOTAL			248	247		65,226.090	0.000	3,906.426	0.000	69,132.516

SECCIÓN CASTILLA

MANZ	MEDIDAS LOTES	No. LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREA	ÁREAS TOTALES POR USO M2				TOTAL MANZANA M2
					UNITARIA M2	HABITAC.	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	RESERVA	
12	IRREGULAR	1	1	1	257.881	257.881				
12	12.00 X 20.20	2	1	1	242.400	242.400				
12	10.00 X 20.20	3 AL 6	4	4	202.000	808.000				
12	IRREGULAR	7	1	1	243.199	243.199				1,581.480
13	IRREGULAR	1	1		25.840				25.840	
13	IRREGULAR	2	1	1	492.758	492.758				
13	IRREGULAR	3	1	1	203.491	203.491				
13	IRREGULAR	4	1	1	203.787	203.787				
13	IRREGULAR	5	1	1	204.082	204.082				
13	IRREGULAR	6	1	1	204.378	204.378				
13	IRREGULAR	7	1	1	204.673	204.673				
13	IRREGULAR	8	1	1	245.998	245.998				

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]



12 de 17

MANZ	MEDIDAS LOTES	No. LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREA UNITARIA M2	ÁREAS TOTALES POR USO M2				TOTAL MANZANA M2
						HABITAC.	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	RESERVA	
13	IRREGULAR	9	1	1	254.802	254.802				
13	IRREGULAR	10	1	1	284.353	284.353				
13	IRREGULAR	11	1	1	299.737	299.737				
13	IRREGULAR	12	1	1	294.058	294.058				
13	12.00 X 20.20	13 AL 14	2	2	242.400	484.800				
13	10.00 X 20.20	15 AL 20	6	6	202.000	1212.000				
13	IRREGULAR	21	1	1	362.914	362.914				
13	IRREGULAR	22	1	1	594.061	594.061				
13	IRREGULAR	23	1	1	573.122	573.122				
13	12.50 x 26.28	24	1	1	328.595	328.595				
13	IRREGULAR	25	1	1	337.033	337.033				
13	IRREGULAR	26	1		52.926				52.926	6,863.408
14	IRREGULAR	1	1	1	531.719	531.719				
14	IRREGULAR	2	1	1	351.987	351.987				
14	IRREGULAR	3	1	1	291.813	291.813				
14	12.50 X 23.00	4 AL 8	3	3	290.000	870.000				
14	IRREGULAR	7	1	1	381.924	381.924				
14	IRREGULAR	8	1		6.242				6.242	2,433.885
15	IRREGULAR	1	1		70.497		70.497			70.497
16	IRREGULAR	1	1	1	297.348	297.348				
16	IRREGULAR	2	1	1	314.565	314.565				
16	12.00 X 20.00	3	1	1	240.000	240.000				
16	10.00 X 20.00	4 AL 7	4	4	200.000	800.000				
16	IRREGULAR	8	1	1	271.563	271.563				
16	IRREGULAR	9	1	1	346.617	346.617				
16	12.00 X 20.00	10 AL 11	2	2	240.000	480.000				
16	IRREGULAR	12	1	1	310.625	310.625				3,060.718
17	IRREGULAR	1	1	1	257.565	257.565				
17	IRREGULAR	2	1	1	257.213	257.213				
17	IRREGULAR	3	1	1	225.276	225.276				
17	IRREGULAR	4	1		20.503		20.503			
17	IRREGULAR	5	1		24.434		24.434			784.991
18	IRREGULAR	1	1		3879.732				3879.732	3,879.732
19	IRREGULAR	1	1	1	273.369	273.369				
19	IRREGULAR	2	1	1	271.270	271.270				
19	IRREGULAR	3	1	1	289.608	289.608				
19	10.00 X 20.00	4 AL 8	5	5	200.000	1000.000				
19	12.00 X 20.00	9 AL 11	3	3	240.000	720.000				
19	10.00 X 20.00	12 Y 13	2	2	200.000	400.000				
19	IRREGULAR	14	1	1	321.149	321.149				
19	IRREGULAR	15	1	1	327.687	327.687				

[Handwritten signatures and stamps]

MANZ	MEDIDAS LOTES	No. LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREA UNITARIA M2	ÁREAS TOTALES POR USO M2				TOTAL MANZANA M2
						HABITAC.	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	RESERVA	
19	10.00 X 20.00	16 AL 27	12	12	200.000	2400.000				6,003.083
20	IRREGULAR	1	1	1	262.491	262.491				
20	IRREGULAR	2	1	1	244.854	244.854				
20	IRREGULAR	3	1	1	171.263	171.263				
20	IRREGULAR	4	1	1	185.286	185.286				
20	IRREGULAR	5	1	1	197.860	197.860				
20	10.00 X 20.00	6 AL 8	3	3	200.000	600.000				
20	IRREGULAR	9	1	1	218.662	218.662				
20	IRREGULAR	10	1	1	232.236	232.236				
20	IRREGULAR	11	1	1	245.655	245.655				
20	IRREGULAR	12	1	1	258.782	258.782				
20	10.00 X 20.00	13 AL 16	4	4	200.000	800.000				
20	12.00 X 20.00	17-19	3	3	240.000	720.000				
20	10.00 X 20.00	20	1	1	200.000	200.000				
20	IRREGULAR	21	1	1	204.017	204.017				4,541.106
21	IRREGULAR	1	1	1	201.650	201.650				
21	IRREGULAR	2	1	1	206.393	206.393				
21	IRREGULAR	3	1	1	210.945	210.945				
21	IRREGULAR	4	1	1	215.259	215.259				
21	10.00 X 20.00	5 AL 15	11	11	200.000	2200.000				
21	IRREGULAR	16	1	1	261.242	261.242				
21	IRREGULAR	17	1	1	324.937	324.937				
21	IRREGULAR	18	1	1	196.632	196.632				
21	10.00 X 20.00	19 Y 20	2	2	200.000	400.000				
21	12.00 X 20.00	21-22	2	2	240.000	480.000				
21	10.00 X 20.00	23 AL 26	4	4	200.000	800.000				5,497.058
22	IRREGULAR	1	1	1	260.448	260.448				
22	12.00 X 20.00	2 AL 5	4	4	240.000	960.000				
22	10.00 X 20.00	6 AL 12	7	7	200.000	1400.000				
22	IRREGULAR	13	1	1	271.536	271.536				2,891.984
23	IRREGULAR	1	1	1	312.923	312.923				
23	IRREGULAR	2	1	1	314.621	314.621				
23	IRREGULAR	3	1	1	324.677	324.677				
23	IRREGULAR	4	1	1	331.385	331.385				
23	IRREGULAR	5	1	1	334.754	334.754				
23	IRREGULAR	6	1	1	334.788	334.788				
23	IRREGULAR	7	1	1	331.489	331.489				
23	IRREGULAR	8	1	1	324.851	324.851				
23	IRREGULAR	9	1	1	301.866	301.866				
23	IRREGULAR	10	1	1	314.519	314.519				
23	IRREGULAR	11	1	1	323.943	323.943				

Publicación Electrónica
Sin validez Oficial



[Handwritten signatures and initials]

MANZ	MEDIDAS LOTES	No. LOTES	CANT. LOTES	No. VIV.	ÁREA UNITARIA M2	ÁREAS TOTALES POR USO M2				TOTAL MANZANA M2
						HABITAC.	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	RESERVA	
23	IRREGULAR	12	1	1	376.160	376.160				
23	IRREGULAR	13 AL 14	2	2	366.733	733.466				
23	IRREGULAR	15	1	1	338.287	338.287				
23	IRREGULAR	16	1	1	302.860	302.860				
23	IRREGULAR	17	1	1	414.580	414.580				5,715.169
TOTAL			164	157		39,212.737	115.434	3,885.974	78.766	43,292.911

MANZ	MEDIDAS DE LOTES (M)	No. DE LOTES	CANTIDAD DE LOTES	ÁREA EQUIPAMIENTO URBANO * M2	TOTAL POR MANZANA M2
27	IRREGULAR	3	1	12,496.660	12,496.660*

* El Equipamiento Urbano se encuentra ubicado en el predio mencionado en la declaración Sexta. Lote Localizado en el Fraccionamiento Compostela.

TABLA DE RESUMEN:

NÚMERO DE LOTES	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2					ÁREA
		HABITACIONAL	RESERVA	PRADOS	ESPACIOS PÚBLICOS VERDES	VIAL	TOTAL M²
412	403	104,438.83	78.77	115.43	7,792.40	68,724.94	181,150.36

TABLA DE USOS DE SUELO:

			PORCENTAJE DE ÁREA VENDIBLE	PORCENTAJE DE ÁREA TOTAL
ÁREA HABITACIONAL:	104,438.827	m²	99.925%	57.653%
ÁREA RESERVA:	78.766		0.075%	0.043%
ÁREA VENDIBLE TOTAL:	104,517.593	m²	100.000%	57.696%
ESPACIOS PÚBLICOS VERDES:	7,792.400	m²	7.456%	4.302%
ÁREA DE PRADOS:	115.434		0.110%	0.064%
ÁREA TOTAL DE DONACIÓN:	7,907.834	m²	7.566%	
VIALIDADES DEL PROYECTO:	68,724.936	m²	65.754%	37.938%
ÁREA TOTAL DE POLÍGONO	181,150.363	m²		100.000%
EQUIPAMIENTO URBANO:	12,496.660	m²	11.950%	
NÚMERO DE LOTES :	412			
NÚMERO DE VIVIENDAS :	404		23 VIV/HA.	

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

[Handwritten signatures and stamps]



5.- En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 71 de "LA LEY", "EL DESARROLLADOR" se obliga a dotar de infraestructura básica al fraccionamiento que se autoriza, para lo cual será necesario que obtenga la licencia de urbanización señalada en los artículos 73 y 75 de "LA LEY", la cual "EL DESARROLLADOR" se obliga a solicitar a "LA SECRETARÍA" en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de celebración del presente convenio.

6.- En cumplimiento a lo establecido por la Ley de Ingresos para el Municipio de Cajeme en vigor, "EL DESARROLLADOR" realizó pago a "EL AYUNTAMIENTO", a través de la Tesorería Municipal de Cajeme, por la cantidad de \$310,475.58 (Trescientos diez mil cuatrocientos setenta y cinco pesos 58/100 Moneda Nacional), según recibos oficiales número 4471741, 4471743 y 4471747, de fecha 17 de diciembre de 2024.

7.- "EL DESARROLLADOR" cede a "EL AYUNTAMIENTO", una superficie de 68,724.936 m² correspondiente al área que ocupan las calles y avenidas, además del mobiliario urbano con que vaya dotado. Las partes urbanizadas deberán conservarse de acuerdo al uso asignado en este convenio, y sólo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que lo justifiquen.

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

9.- Con fundamento en lo establecido en los artículos 79 y 80 de "LA LEY", "EL DESARROLLADOR" a través de la C. MARIA LAURA EUGENIA ARAIZA NORIEGA, y el C. PABLO ITURRIBARRÍA SOLANO ceden a "EL H. AYUNTAMIENTO" una superficie total de 7,907.834 m², los cuales corresponden a una superficie de 7,792.400 m² que será destinados como Espacios Públicos Verdes, 115.434 m² destinados a prados, cuya localización se encuentra por reproducida en la cláusula 3 de presente convenio autorización. En cuanto al área destinada para Equipamiento Urbano, a "EL DESARROLLADOR", le corresponde donar el 7% del área vendible equivalente a una superficie de 7,316.23 m², sin embargo, mediante el presente convenio autorización "EL DESARROLLADOR" a través de DESARROLLOS CAPSE S.A. DE C.V. otorga en donación a "EL H. AYUNTAMIENTO" una superficie mayor correspondiente a 12,496.660 m², cuya localización se encuentra por reproducida en la cláusula 3 de presente convenio autorización y en la declaración sexta, aclarando que con dicha superficie se cumple con lo establecido en "LA LEY".

10.- Para que "EL DESARROLLADOR" pueda proceder a la traslación de dominio de los lotes del fraccionamiento materia de este instrumento, deberá concluir la urbanización correspondiente a cada lote, incluyendo la liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de la autorización y la licencia de urbanización correspondientes, y proyecto contemplando la Movilidad y Seguridad Vial de acuerdo a la Ley de Movilidad y Seguridad Vial para el Estado de Sonora.

11.- "EL DESARROLLADOR" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente se obligue a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y a utilizarlo conforme a los usos que se mencionan en la cláusula 3 del presente convenio.

Asimismo, en dichos contratos se deberá incluir una cláusula donde se indique que queda prohibida la apertura de bardas al exterior del fraccionamiento, en el entendido que la violación a lo dispuesto en la presente cláusula causará los efectos que dictan los Artículos 163 y 164 de "LA LEY".

Señalando que las cláusulas que se mencionan, deberán permanecer vigentes para futuras ventas a terceros.

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

En cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 79, de "LA LEY", "EL DESARROLLADOR" se obliga a publicar el presente convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora e inscribirlo en



Handwritten signatures of the parties involved in the agreement, including the representative of the Ayuntamiento de Cajeme and the developer.

16 de 17

el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Ciudad Obregón, Sonora, a fin de que surtan plenamente sus efectos en cuanto a la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula 3 y 7 del presente convenio.

Además de lo anterior, una vez que este instrumento haya sido publicado e inscrito, "EL DESARROLLADOR" se obliga a entregar un ejemplar de dicho boletín tanto a "LA SECRETARÍA", como a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial.

Una vez hecho lo anterior, "EL DESARROLLADOR" entregará a "LA SECRETARÍA", el comprobante de presentación de este convenio, ante la Dependencia Estatal mencionada.

"EL DESARROLLADOR" reconoce que el incumplimiento a lo establecido en la presente cláusula, dará lugar a la imposición de la sanción prevista por la fracción VII del artículo 162 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

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

15.- En caso de inconformidad derivada de la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, "EL DESARROLLADOR" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, quien resolverá las controversias con apego a las disposiciones del Título Décimo Tercero, Capítulo III de "LA LEY".

Leído que fue el presente convenio, y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en Ciudad Obregón, Sonora; a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

Por "EL AYUNTAMIENTO":

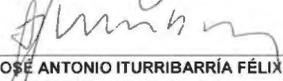

C. LIC. CARLOS JAVIER LAMARQUE CANO
PRESIDENTE MUNICIPAL


C. C.P. JOSEFINA LEYVA GONZÁLEZ
SÍNDICO MUNICIPAL


C. LIC. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO


C. ING. MARIO ALFARO VÁSQUEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS
PÚBLICAS

Por "EL DESARROLLADOR":


C. ING. JOSÉ ANTONIO ITURRIBARRÍA FÉLIX
REPRESENTANTE LEGAL DE
DESARROLLOS CAPSE S.A. DE C.V.


C. MARÍA LAURA EUGENIA ARAIZA
NORIEGA


C. PABLO ITURRIBARRÍA SOLANO

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO FAMILIAR,
DEL DISTRITO JUDICIAL DE NAVOJOA, SONORA.

E D I C T O

- - - Se tramita Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de Gabriel Verdugo Duarte y/o Gabriel Verdugo Puente y/o Gabriel Verdugo, promovido por Balvanera Verdugo Zazueta, Expediente 795/2024, convóquense personas que se crean con derecho a herencia, a deducirlo en la Junta Herederos a celebrarse en este juzgado a las Diez horas del Veintidós de Enero de Dos Mil Veinticinco.

C. SECRETARIA TERCERA DE ACUERDOS.



LIC. MARÍA DE LOS ÁNGELES GARCÍA BORBÓN.



JUZGADO PRIMERO DE PRIMERA
INSTANCIA DE LO FAMILIAR
NAVOJOA, SONORA.

- - - Publíquese por dos veces de diez en diez días, en el Portal de la Pagina Web del Supremo Tribunal de Justicia y en Tableros de Avisos de la Agencia Fiscal del Estado.-----



GOBIERNO
DE **SONORA**

BOLETÍN OFICIAL Y
**ARCHIVO DEL
ESTADO**

EL BOLETÍN OFICIAL SE PUBLICARÁ LOS LUNES Y JUEVES DE CADA SEMANA. EN CASO DE QUE EL DÍA EN QUE HA DE EFECTUARSE LA PUBLICACIÓN DEL BOLETÍN OFICIAL SEA INHÁBIL, SE PUBLICARÁ EL DÍA INMEDIATO ANTERIOR O POSTERIOR. (ARTÍCULO 6º DE LA LEY DEL BOLETÍN OFICIAL).

EL BOLETÍN OFICIAL SOLO PUBLICARÁ DOCUMENTOS CON FIRMAS AUTÓGRAFAS, PREVIO EL PAGO DE LA CUOTA CORRESPONDIENTE, SIN QUE SEA OBLIGATORIA LA PUBLICACIÓN DE LAS FIRMAS DEL DOCUMENTO (ARTÍCULO 9º DE LA LEY DEL BOLETÍN OFICIAL).

La autenticidad de éste documento se puede verificar en
<https://boletinoficial.sonora.gob.mx/informacion-institucional/boletin-oficial/validaciones> CÓDIGO: 2025CCXV3II-09012025-F6C7B9B15

