



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 5 Secc. II

Jueves 16 de Enero de 2025

CONTENIDO

MUNICIPAL • H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO • Autorización de desarrollo inmobiliario habitacional unifamiliar denominado "MÁLAGA" • Autorización de desarrollo inmobiliario habitacional unifamiliar denominado "NAVARRA".

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



Autorización Número 10-963-2024

AUTORIZACIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENOMINADO "MÁLAGA", UBICADO SOBRE LA CALLE ENGUERRANDO TAPIA QUIJADA, AL SUR DEL DESARROLLO INMOBILIARIO "TIERRA NUEVA", AL NORPONIENTE DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, QUE OTORGA EL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, A LA EMPRESA "VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.", COMO EL DESARROLLADOR Y "BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA" FIDEICOMISO NUMERO 753101"

La Dirección General de Desarrollo Urbano, del H. Ayuntamiento de Hermosillo, a través de su Director General, el C. ARQ. ERNESTO RUIZ CARREON, con fundamento en los artículos 1, 7 fracción XXV, 68, 73, 74 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; 61 fracción I inciso C, 81, 82, 84 y 85 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; y 1, 32 y 33 fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Artículo 4 fracción III, Artículo 6 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo; otorga la presente AUTORIZACIÓN al tenor de los siguientes términos y condiciones:

TÉRMINOS

I. El C. ING. JAIME ESTEBAN CASTRO PORTILLO, representante legal con poder general para actos de dominio, especial en cuanto a su objeto, con facultades especiales para realizar donaciones de inmuebles que sean necesarias a favor del municipio de Hermosillo, Sonora, de la empresa "VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.", con base en lo dispuesto en los artículos 68, 69, 73 y 74 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y con fecha 28 de agosto del 2024, solicitaron la autorización de un Desarrollo Inmobiliario habitacional unifamiliar denominado "MÁLAGA", sobre un predio con superficie de 43,881.473 m², ubicado sobre la calle Enguerrando Tapia Quijada, al Sur del Desarrollo Inmobiliario "Tierra Nueva", al Norponiente de la Ciudad de Hermosillo, Sonora.

II. Dicha solicitud que dio origen a la presente Autorización, fue presentada por escrito ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; 103 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público; y en congruencia con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano respectivos consistente en:

- 1) Acreditación de la personalidad del C. JAIME ESTEBAN CASTRO PORTILLO, legal con poder general para actos de dominio, especial en cuanto a su objeto, con facultades especiales para realizar donaciones de inmuebles que sean necesarias a favor del municipio de Hermosillo, Sonora, de la empresa "VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.", mediante Escritura Pública número 2,516 Volumen Noveno (IX), de fecha 31 de marzo del 2020, otorgada ante la fe del Lic. Enrique Ibarra Calderón, Notario Público número 227, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa.

P
*
Página 1 de 11



Autorización Número **10-963-2024**

Señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en Paseo Solare No. 2, fraccionamiento Stanza Solare Residencial, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

- 2) Identificación Oficial del **C. JAIME ESTEBAN CASTRO PORTILLO.**
- 3) Acta Constitutiva de la empresa **"VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V."**, otorgada mediante **Escritura Pública número 17,235, Volumen LIX** de fecha 16 de enero del 2006, ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público Número 152, con ejercicio y residencia en la ciudad de Culiacán, Sinaloa, instrumento que quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Oficina Jurisdiccional de Culiacán, Sinaloa, bajo el folio No. 75410*1, de la sección Comercio, con fecha 24 de enero del 2006.
- 4) Cedula de Identificación Fiscal de **"VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V."**
- 5) Acreditación de la personalidad del **C. FRANCISCO CASTRO BERREYEZ**, como apoderado con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA"**, mediante **Escritura Pública Número 213,682, Libro 4,974** de fecha 14 de septiembre del 2018, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público número 151, con ejercicio y residencia en la ciudad de México.
- 6) Identificación Oficial del **C. FRANCISCO CASTRO BERREYEZ.**
- 7) **Escritura Pública Número 228,831, Libro 5,215** de fecha 26 de mayo del 2020, mediante el cual se hace constar la constitución de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA"**, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público número 151, con ejercicio y residencia en la ciudad de México.
- 8) Cedula de Identificación Fiscal de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA"**
- 9) Título de Propiedad dentro del Contrato de Fideicomiso Número 753101, del predio con superficie de **56,336.84 m²**, identificada con clave catastral 20-846-002, lo cual acredita mediante la escritura pública número **3,911 Volumen 11**, con fecha **13 de abril del 2023**, pasada ante la fe del Notario Público número 16, Lic. Ignacio Magaña Monreal, con ejercicio y residencia en la ciudad de Hermosillo, Sonora, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo, Sonora, bajo el No. **610,583, Volumen Digital**, Sección Registro Inmobiliario, Libro UNO, de fecha 11 de Enero del 2024.

Página 2 de 11



Autorización Número **10-963-2024**

- 10) Oficio No. **230**, de fecha 05 de agosto del 2024, mediante el cual se autorizó la subdivisión de un predio con superficies de **56,336.840 m²**, identificada con clave catastral 20-846-002, descrito en el inciso 9, para quedar en cuatro predios el primero con superficie de **43,881.473 m²**, el segundo con superficie de **12,266.241 m²**, el cual será donado como parte de la vialidad de la calle Enguerrando Tapia Quijada, el tercero con superficie de **156.652 m²** y cuarto con superficie de **32.476 m²**, siendo en el primer predio donde se llevará a cabo el Desarrollo Inmobiliario.
- 11) Dicho inmueble se encuentra **libre de todo gravamen**, según consta con el certificado de Información Registral de folio número **1083093**, detallado en el inciso 9.
- 12) Licencia Ambiental Integral expedida por el Instituto Municipal de Ecología, mediante oficio **IME/FJGB/765/2023**, de fecha **11 de septiembre del 2023**.
- 13) Licencia de Uso de Suelo expedida por la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número **CIDUE/ACR/09540/2024**, de fecha **06 de marzo del 2024**.
- 14) Dictamen de Congruencia y plano emitido por el Instituto de Planeación Urbana de Hermosillo mediante oficio No. **DC-194**, de fecha **03 de noviembre del 2023**.
- 15) Oficio y plano de aprobación de anteproyecto de lotificación del desarrollo inmobiliario habitacional, expedido por la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número **CIDUE/ACR/09769/2024** de fecha **03 de abril del 2024**; incluyendo los planos de Localización, Poligonal, Topográfico, Manzanero, Plano Lotificación con cuadros de Uso de Suelo y Plano de Asignación de Claves Catastrales, Plano de Estructura Vial y Plano de Infraestructura Verde.
- 16) Aprobación del estudio del drenaje pluvial, expedida por la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, respecto de la zona donde se ubica el Desarrollo Inmobiliario Habitacional Unifamiliar, incluyendo los planos de Rasantes y Drenaje Pluvial, según oficio número **DGI-5340/2024**, de fecha **5 de septiembre del 2024**.
- 17) Estudio Hidrológico de fecha **diciembre del 2023**, emitido por Ing. Ana María Avílez Anaya.
- 18) Oficio número **CNM/067R/2023** expedida por el Consejo de Nomenclatura Municipal referente al nombre del Desarrollo Inmobiliario Habitacional Unifamiliar y de la nomenclatura de las vialidades, de fecha **30 de noviembre del 2023**.
- 19) Oficio número **DIO-0741/2024** de fecha **17 de abril del 2024**, expedido por Agua de Hermosillo, donde se acredita la factibilidad de suministro de agua potable y drenaje.
- 20) Oficio número **DIS/HER/PLAN-1145/2023** de fecha **18 de mayo del 2023**, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, donde se acredita la factibilidad para el suministro de energía eléctrica.

PK

Página 3 de 11



Autorización Número 10-963-2024

- 21) Constancia de no adeudo municipal de "VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V."
- 22) Constancia de no adeudo municipal de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO DEL NORTE, en su carácter de FIDUCIARIO en el FIDEICOMISO NUMERO 753101."

CONDICIONES

Capítulo I

Del objeto de la autorización

Primera. - El presente instrumento tiene por objeto el autorizar el Desarrollo Inmobiliario Habitacional unifamiliar denominado "MÁLAGA", a las empresas "VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V." Y "BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA", FIDEICOMISO NUMERO 753101", en su carácter de "EL DESARROLLADOR" sobre una superficie de 43,881.473 m², ubicado sobre la calle Enguerrando Tapia Quijada, al Sur del Desarrollo Inmobiliario "Tierra Nueva", al Norponiente de la Ciudad de Hermosillo, Sonora; y el uso de los lotes que lo conforman de acuerdo al proyecto presentado para su evaluación.

Segunda. - De acuerdo a lo previsto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y conforme al proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" consistente en 208 lotes para uso Habitacional, y 3 lotes de Área Verde, de acuerdo a los siguientes cuadros:

CUADRO DE RELACIÓN DE LOTES						
MZ	LOTES			SUPERFICIE LOTE	HABITACIONAL	ÁREA VERDE PUBLICA
	DESDE	HASTA	TOTAL			
89	1	1	1	178.596	178.596	
	2	5	4	110.500	442.000	
	6	21	16	117.300	1,876.800	
	22	22	1	117.304	117.304	
	23	23	1	531.816		531.816
	24	40	17	113.900	1,936.300	
	41	1	1	181.679	181.679	
90	1	2	2	141.925	283.850	
	3	15	13	113.900	1,480.700	
	16	16	1	142.244	142.244	
	17	17	1	142.882	142.882	
	18	30	13	113.900	1,480.700	

Página 4 de 11



Autorización Número 10-963-2024

CUADRO DE RELACIÓN DE LOTES						
MUN.	LOTES			SUPERFICIE LOTE	HABITACIONAL	ÁREA VERDE PUEBLA
	DESDE	HASTA	TOTAL			
91	1	1	1	143.932	143.932	
	2	2	1	143.939	143.939	
	3	8	6	115.600	693.600	
	9	9	1	143.600	143.600	
	10	10	1	144.246	144.246	
	11	18	6	115.600	693.600	
92	1	1	1	117.351	117.351	
	2	2	1	156.397	156.397	
	3	3	1	156.400	156.400	
	4	4	1	163.361	163.361	
	5	5	1	658.225		858.225
	6	9	4	115.600	462.400	
93	1	1	1	128.932	128.932	
	2	8	7	115.600	809.200	
	9	9	1	127.233	127.233	
94	1	1	1	122.197	122.197	
	2	7	6	113.900	683.400	
	8	8	1	122.589	122.589	
	9	9	1	121.775	121.775	
	10	15	6	113.900	683.400	
	16	16	1	122.838	122.838	
95	1	1	1	118.306	118.306	
	2	2	1	114.368	114.368	
	3	14	12	113.900	1,366.800	
	15	15	1	114.307	114.307	
96	1	1	1	134.650	134.650	
	2	2	1	128.762	128.762	
	3	3	1	118.097	118.097	
	4	1	1	116.450	116.450	
97	1	1	1	117.035	117.035	
	2	2	1	117.647	117.647	
	3	13	11	118.150	1,299.650	
	14	14	1	117.719	117.719	

2024

P
K
Página 5 de 11



Autorización Número 10-963-2024

CUADRO DE RELACIÓN DE LOTES						
MZ.	LOTES			SUPERFICIE LOTE	HABITACIONAL	ÁREA VERDE PUBLICA
	DESDE	HASTA	TOTAL			
98	1	1	1	114.223	114.223	
	2	12	11	113.900	1,252.900	
	13	13	1	649.116		649.116
	14	24	11	113.900	1,252.900	
	25	25	1	114.869	114.869	
99	1	1	1	121.800	121.800	
	2	11	10	113.900	1,139.000	
	12	12	1	139.418	139.418	
100	1	1	1	114.223	114.223	
	2	6	5	113.900	569.500	
	7	13	7	128.316	898.212	
	14	14	1	127.864	127.864	
101	1	1	1	116.348	116.348	
	2	5	4	116.450	465.800	
	6	6	1	118.450	118.450	

CUADRO DE USO DEL SUELO GENERAL "MÁLAGA"			
ÁREA VENDIBLE	SUP. (M ²)	% VEND.	% TOTAL
HABITACIONAL	24,612.743		43.688
TOTAL AREA VENDIBLE	24,612.743	100.00%	43.688%
DONACIONES			
AREA VERDE PUBLICA	2,039.157	8.285	
VIALIDADES Y BANQUETAS	15,892.517		
AREAS JARDINADAS	63.900		
AFECTACIÓN CALLE PALO FIERRO	1,273.156		
TOTAL DONACIONES	19,268.73		
TOTAL DEL POLIGONO	43,881.473		100 %
TOTAL DE LOTES HABITACIONALES			208
TOTAL DE LOTES DE AREAS VERDES			3
TOTAL DE LOTES			211

Página 6 de 11

2024



Autorización Número 10-963-2024

Tercera.- En cumplimiento a lo establecido en los artículos 79 fracción I, 80 y 81 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; 73 Fracción I, 74 y 76 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo; se aprueba y recibe para su incorporación a los bienes del dominio público municipal del Ayuntamiento de Hermosillo, en los términos propuestos por "EL DESARROLLADOR", el área comprendida por los lotes 023 de la manzana 089, con una superficie de 531.816 m², lote 005 de la manzana 092, con superficie de 858.225 m² y lote 013 de la manzana 098, con superficie de 649.116 m², que sumado da una superficie total de 2,039.157 m², que representa el 8.28 % del área total vendible para ser destinada área verde Pública; por lo que respecta al Equipamiento Urbano, se le recibe la superficie de 1,722.89 m², la cual fue donada en el Desarrollo Inmobiliario "NAVARRA", localizada en el lote 001, de la manzana 110, con una superficie de 3,493.856 m², con lo cual cumple con el 7 % del área total vendible para Equipamiento Urbano para este Desarrollo Inmobiliario, además 1,273.156 m² por afectación de la calle Palo Fierro; asimismo se aprueba y se recibe para su incorporación a los bienes del dominio público municipal las áreas comprendidas por las vialidades, áreas jardinadas y pasos, consideradas dentro de este Desarrollo con una superficie de 19,268.73 m², así como el predio identificado como predio 2, dentro de la subdivisión de un predio mayor descrito en el término 10(diez) con una superficie de 12,266.241 m², el cual será donado como parte de la vialidad de la calle Enguerrando Tapia Quijada, debiendo quedar totalmente liberado de todo gravamen las áreas de donación correspondientes a este desarrollo.

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

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

Sexta. - En cumplimiento a lo previsto en los artículos 87 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; y 88 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo "EL DESARROLLADOR" deberá incluir en la publicidad y promoción para la venta de los lotes que conforman el Desarrollo Inmobiliario que se autoriza, el número de esta autorización y fecha de expedición, y precisarlo en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de los lotes.

Séptima. - Para cualquier tipo de edificación o demolición que "EL DESARROLLADOR" pretenda realizar de manera previa o de preparación para el Desarrollo Inmobiliario, deberá obtener licencia de construcción en los términos de lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y el Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo.

Octava. - De conformidad con lo que dispone los artículos 83 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; y 85 del Reglamento de Desarrollo

Página 7 de 11



Autorización Número 10-963-2024

Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo, "EL DESARROLLADOR" para proceder a la enajenación de lotes, ya sea en su totalidad o por etapas, deberá haber concluido las obras de urbanización correspondientes, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondiente.

Novena. - De conformidad con lo que dispone los artículos 47 de la Ley para la Protección, Conservación y Fomento al Árbol en las zonas urbanas del Estado de Sonora y 79 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; "EL DESARROLLADOR" deberá plantar un árbol de por lo menos dos metros de altura o un año de vida, dentro del inmueble, antes de ser entregado al adquirente de la vivienda.

Décima.- En cumplimiento a lo previsto en los artículos 84 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y 110 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo, se requerirá autorización de venta emitida por la autoridad municipal, cuando el desarrollador pretenda realizar enajenaciones de lotes previo al inicio de las obras de urbanización, o bien durante el proceso de las mismas, siempre y cuando otorgue fianza por el valor total, más un 30% de las obras de urbanización, o por el valor de las obras de urbanización faltantes conforme a la vigencia de la licencia respectiva.

Décima Primera. - Cualquier modificación que pretenda hacer "EL DESARROLLADOR" al proyecto del Desarrollo Inmobiliario razón del presente convenio, deberá obtener autorización previa de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Décima Segunda. - La presente se otorga sin perjuicio alguna otra autorización, licencia o permiso que "EL DESARROLLADOR" requiera obtener de otras instancias para cumplir con el objeto de esta autorización.

Capítulo II
De las obligaciones DEL DESARROLLADOR

Décima Tercera. - Deberá considerar en su presupuesto y planeación de obra, con base a la aprobación del estudio del drenaje pluvial, diseño de obras pluviales, rasantes de proyecto, expedida por la Dirección General de Infraestructura con oficio número DGI-5340/2024, de fecha 23 de agosto del 2024, con información técnica y especificaciones de construcción descritas en planos: RS-01, HI-01, PA-01, DP-01, DP-02, DP-03, DP-04 y DP-05; que se deberán ejecutar tanto en el polígono del desarrollo objeto del presente convenio, como las obras de infraestructura vial y pluvial al exterior del desarrollo, contenidas y plasmadas en los planos como se describe a continuación:

Plano no	Descripción	Contenido
RS-01	NIVELES DE RASANTE	Información de Rasantes al Interior del Desarrollo
HI-01	HIDROLÓGICO	Solución Pluvial al Interior y Exterior del Desarrollo
PA-01	PARRILLA 1	Acceso Desarrollo



Página 8 de 11



Autorización Número 10-963-2024

Plano No.	Descripción	Contenido
DP-01	CONDUCTO PLUVIAL DP-01	Obra Pluvial en Validad Exterior Cajón Abierto 2.0x1.40m
DP-02	CAJÓN CERRADO 4.00X1.00M	Cajón conducción Pluvial C. De Los Pueblos, Exterior Desarrollo
DP-03	CAJÓN CERRADO 4.00X1.00M	Cajón conducción Pluvial C. De Los Pueblos, Exterior Desarrollo
DP-04	ALERO DE CAJÓN CERRADO	Alero de Obra Pluvial C. de Los Pueblos, Exterior Desarrollo
DP-05	DETALLES	C. de Los Pueblos, Exterior Desarrollo

Así también, la construcción de puente vehicular en el cruce de Blvd. Enguerrando Tapia Quijada y calle De Las Estepas, mismo que fue aprobado por la Dirección General de Infraestructura mediante oficio número DGI-5722/2024, de fecha 25 de noviembre del 2024.

Décima Cuarta. - "EL DESARROLLADOR" tendrá las obligaciones siguientes:

- 1) Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro de la presente Autorización y remitir constancia de lo anterior al Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial, en un término de 15 días contados a partir de su notificación y previamente a cualquier acto de traslación de dominio que tenga como objeto algún lote materia de la presente autorización;
- 2) Presentar solicitud a la Dirección General de Desarrollo Urbano, para cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado para su evaluación y en su caso, su aprobación;
- 3) Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas;
- 4) Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes; y
- 5) Insertar en el clausulado de los contratos de compraventa que celebre, los siguientes conceptos:
 - a) El régimen de propiedad;
 - b) El uso de suelo inicial de cada lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda de acuerdo a la licencia de suelo y de zonificación y demás disposiciones que limiten su edificación;
 - c) Las limitaciones de dominio consistente en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el plano de lotificación autorizado
 - d) Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia de un año, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y



Autorización Número 10-963-2024

edificación, al presentarse vicios ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra;

- 6) Las demás que se establezcan en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público del Municipio de Hermosillo y cualquier otra disposición legal aplicable.

Décima Quinta. - Serán causas de revocación de la presente Autorización:

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

Décima Sexta. - Son causas de nulidad de la presente Autorización:

- I. Que la presente autorización se haya emitido por error o violencia en su emisión; y
- II. Que la presente autorización se haya expedido en contravención a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público del Municipio de Hermosillo y demás reglamentos aplicables de la materia.

Décima Séptima. - Cualquier otro aspecto no contemplado en la presente autorización, se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, Ley de Gobierno y Administración Municipal, Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo y demás disposiciones legales aplicables.

Dada en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los trece días del mes de noviembre del año Dos Mil Veinticuatro.

EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

[Firma manuscrita]

C. ARQ. ERNESTO RUIZ CARREON



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

Página 10 de 11

[Firma manuscrita]



Autorización Número 10-963-2024

**FIRMA DE CONFORMIDAD
POR "EL DESARROLLADOR"**

**VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
C. JAIME ESTEBAN CASTRO PORTILLO
REPRESENTANTE LEGAL**

**"BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA"**

**C. FRANCISCO CASTRO BERREYEZ
REPRESENTANTE LEGAL**

Publicación Electrónica
sin validez oficial

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE A LA AUTORIZACION No. 10-963-2024,
INMOBILIARIO HABITACIONAL UNIFAMILIAR "MALAGA".





Autorización Número 10-964-2024

AUTORIZACIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENOMINADO "NAVARRA", UBICADO SOBRE LA CALLE ENGUERRANDO TAPIA QUIJADA, AL SUR DEL DESARROLLO INMOBILIARIO "VILLA VERDE V", AL NORPONIENTE DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, QUE OTORGA EL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, A LA EMPRESA "VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.", COMO EL DESARROLLADOR Y "BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA" FIDEICOMISO NUMERO 753101"

La Dirección General de Desarrollo Urbano, del H. Ayuntamiento de Hermosillo, a través de su Director General, el C. ARQ. ERNESTO RUIZ CARREON, con fundamento en los artículos 1, 7 fracción XXV, 68, 73, 74 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; 61 fracción I inciso C, 81, 82, 84 y 85 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; y 1, 32 y 33 fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Artículo 4 fracción III, Artículo 6 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo; otorga la presente AUTORIZACIÓN al tenor de los siguientes términos y condiciones:

TÉRMINOS

I. El C. ING. JAIME ESTEBAN CASTRO PORTILLO, representante legal con poder general para actos de dominio, especial en cuanto a su objeto, con facultades especiales para realizar donaciones de inmuebles que sean necesarias a favor del municipio de Hermosillo, Sonora, de la empresa "VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.", con base en lo dispuesto en los artículos 68, 69, 73 y 74 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y con fecha 28 de agosto del 2024, solicitaron la autorización de un Desarrollo Inmobiliario habitacional unifamiliar denominado "NAVARRA", sobre un predio con superficie de 56,922.194 m², ubicado sobre la calle Enguerrando Tapia Quijada, al Sur del Desarrollo Inmobiliario "Tierra Nueva", al Norponiente de la Ciudad de Hermosillo, Sonora.

II. Dicha solicitud que dio origen a la presente Autorización, fue presentada por escrito ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; 103 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público; y en congruencia con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano respectivos consistente en:

- 1) Acreditación de la personalidad del C. JAIME ESTEBAN CASTRO PORTILLO, legal con poder general para actos de dominio, especial en cuanto a su objeto, con facultades especiales para realizar donaciones de inmuebles que sean necesarias a favor del municipio de Hermosillo, Sonora, de la empresa "VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.", mediante Escritura Pública número 2,516 Volumen Noveno (IX), de fecha 31 de marzo del 2020, otorgada ante la fe del Lic. Enrique Ibarra Calderón, Notario Público número 227, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa.

Handwritten signature/initials

Large handwritten signature

Handwritten mark

Página 1 de 11



Autorización Número 10-964-2024

Señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en Paseo Solare No. 2, fraccionamiento Stanza Solare Residencial, de la ciudad de Hermosillo, Sonora.

- 2) Identificación Oficial del **C. JAIME ESTEBAN CASTRO PORTILLO.**
- 3) Acta Constitutiva de la empresa **"VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V."**, otorgada mediante **Escritura Pública número 17,235, Volumen LIX** de fecha 16 de enero del 2006, ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público Número 152, con ejercicio y residencia en la ciudad de Culiacán, Sinaloa, instrumento que quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Oficina Jurisdiccional de Culiacán, Sinaloa, bajo el folio No. 75410*1, de la sección Comercio, con fecha 24 de enero del 2006.
- 4) Cedula de Identificación Fiscal de **"VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V."**
- 5) Acreditación de la personalidad del **C. FRANCISCO CASTRO BERREYEZ**, como apoderado con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA"**, mediante **Escritura Pública Número 213,682, Libro 4,974** de fecha 14 de septiembre del 2018, otorgada ante la fe del Lic. **Cecilio González Márquez, Notario Público número 151**, con ejercicio y residencia en la ciudad de México.
- 6) Identificación Oficial del **C. FRANCISCO CASTRO BERREYEZ.**
- 7) **Escritura Pública Número 228,831, Libro 5,215** de fecha 26 de mayo del 2020, mediante el cual se hace constar la constitución de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA"**, otorgada ante la fe del Lic. **Cecilio González Márquez, Notario Público número 151**, con ejercicio y residencia en la ciudad de México.
- 8) Cedula de Identificación Fiscal de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA"**
- 9) Título de Propiedad dentro del Contrato de Fideicomiso Número 753101, del predio con superficie de **56,992.194 m²**, identificada con clave catastral 20-871-001, lo cual acredita mediante la escritura pública número **3,911 Volumen 11**, con fecha **13 de abril del 2023**, pasada ante la fe del Notario Público número **16, Lic. Ignacio Magaña Monreal**, con ejercicio y residencia en la ciudad de Hermosillo, Sonora, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Hermosillo, Sonora, bajo el **No. 610,583, Volumen Digital**, Sección Registro Inmobiliario, Libro UNO, de fecha 11 de Enero del 2024.

Página 2 de 11



Autorización Número **10-964-2024**

- 10) Dicho inmueble se encuentra **libre de todo gravamen**, según consta con el certificado de Información Registral de folio número **1083093**.
- 11) Licencia Ambiental Integral expedida por el Instituto Municipal de Ecología, mediante oficio **IME/FJGB/764/2023**, de fecha **12 de septiembre del 2023**.
- 12) Licencia de Uso de Suelo expedida por la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número **CIDUE/ACR/09528/2024**, de fecha **05 de marzo del 2024**.
- 13) Dictamen de Congruencia y plano emitido por el Instituto de Planeación Urbana de Hermosillo mediante oficio No. **DC-186**, de fecha **26 de septiembre del 2023**.
- 14) Oficio y plano de aprobación de anteproyecto de lotificación del desarrollo inmobiliario habitacional, expedido por la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número **CIDUE/ACR/09770/2024** de fecha **03 de abril del 2024**; incluyendo los planos de Localización, Poligonal, Topográfico, Manzanero, Plano Lotificación con cuadros de Uso de Suelo y Plano de Asignación de Claves Catastrales, Plano de Estructura Vial y Plano de Infraestructura Verde.
- 15) Aprobación del estudio del drenaje pluvial, expedida por la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, respecto de la zona donde se ubica el Desarrollo Inmobiliario Habitacional Unifamiliar, incluyendo los planos de Rasantes y Drenaje Pluvial, según oficio número **DGI-5424/2024**, de fecha **23 de septiembre del 2024**.
- 16) Estudio Hidrológico de fecha **enero de 2024**, emitido por Ing. Ana María Avilez Anaya.
- 17) Oficio número **CNM/068R/2023** expedida por el Consejo de Nomenclatura Municipal referente al nombre del Desarrollo Inmobiliario Habitacional Unifamiliar y de la nomenclatura de las vialidades, de fecha **30 de noviembre del 2023**.
- 18) Oficio número **DIO-0742/2024** de fecha **17 de abril del 2024**, expedido por Agua de Hermosillo, donde se acredita la factibilidad de suministro de agua potable y drenaje.
- 19) Oficio número **DIS/HER/PLAN-1146/2023** de fecha **18 de mayo del 2023**, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, donde se acredita la factibilidad para el suministro de energía eléctrica.
- 20) Constancia de no adeudo municipal de **"VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V."**.
- 21) Constancia de no adeudo municipal de **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO DEL NORTE**, en su carácter de FIDUCIARIO en el FIDEICOMISO NUMERO 753101."

Página 3 de 11



Autorización Número 10-964-2024

CONDICIONES
Capítulo I
Del objeto de la autorización

Primera. - El presente instrumento tiene por objeto el autorizar el Desarrollo Inmobiliario Habitacional unifamiliar denominado "NAVARRA", a las empresas "VIVIENDAS DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V." Y "BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA", FIDEICOMISO NUMERO 753101", en su carácter de "EL DESARROLLADOR" sobre una superficie de 56,922.194 m², ubicado sobre la calle Enguerrando Tapia Quijada, al Sur del Desarrollo Inmobiliario "Villa Verde V", al Norponiente de la Ciudad de Hermosillo, Sonora; y el uso de los lotes que lo conforman de acuerdo al proyecto presentado para su evaluación.

Segunda. - De acuerdo a lo previsto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y conforme al proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR" consistente en 201 lotes para uso Habitacional, 1 Equipamiento Urbano y 1 lote de Área Verde, de acuerdo a los siguientes cuadros:

MZ	LOTES			SUPERFICIE LOTE	HABITACIONAL	ÁREA VERDE	EQUIPAMIENTO URBANO
	DESDE	HASTA	TOTAL				
102	1	19	19	113.900	2,164.100		
103	1	1	1	115.142	115.142		
	2	039	38	113.900	4,328.200		
	40	40	1	142.881	142.881		
104	1	1	1	140.409	140.409		
	2	13	12	115.575	1,386.900		
	14	14	1	168.163	168.163		
	15	15	1	154.674	154.674		
	16	23	8	117.300	938.400		
	24	27	4	115.575	462.300		
	28	28	1	140.533	140.533		



Autorización Número 10-964-2024

Cuadro de Relación de Lotes							
MZ	LOTES			SUPERFICIE LOTE	HABITACIONAL	ÁREA VERDE	EQUIPAMIENTO URBANO
	DESDE	HASTA	TOTAL				
105	1	1	1	153.001	153.001		
	2	5	4	132.600	530.400		
	6	6	1	118.017	118.017		
	7	7	1	129.294	129.294		
	8	8	1	133.272	133.272		
	9	9	1	142.116	142.116		
	10	10	1	157.255	157.255		
106	11	11	1	137.185	137.185		
	1	1	1	114.532	114.532		
	2	7	6	115.576	693.456		
	8	8	1	117.299	117.299		
	9	9	1	1,289.507		1,289.507	
	10	10	1	117.301	117.301		
107	11	16	6	115.575	693.450		
	17	17	1	114.704	114.704		
	1	1	1	117.905	117.905		
	2	2	1	118.077	118.077		
	3	20	18	117.819	2,120.742		
	21	21	1	114.934	114.934		
108	22	22	1	115.106	115.106		
	23	40	18	117.819	2,120.742		
	1	1	1	115.687	115.687		
	2	4	3	115.601	346.803		
	5	5	1	118.916	118.916		
	6	6	1	114.557	114.557		
	7	7	1	114.531	114.531		
	8	8	1	114.505	114.505		
	9	9	1	114.479	114.479		
	10	10	1	114.453	114.453		
	11	11	1	114.427	114.427		



Autorización Número 10-964-2024

CUADRO DE RELACIÓN DE LOTES							
MZ	LOTES			SUPERFICIE LOTE	HABITACIONAL	ÁREA VERDE	EQUIPAMIENTO URBANO
	DESDE	HASTA	TOTAL				
108	12	12	1	114.401	114.401		
	13	13	1	114.375	114.375		
	14	14	1	114.349	114.349		
	15	15	1	114.323	114.323		
	16	16	1	114.297	114.297		
	17	17	1	114.271	114.271		
	18	18	1	114.245	114.245		
	19	19	1	114.219	114.219		
	20	20	1	114.193	114.193		
	21	21	1	114.167	114.167		
	22	22	1	114.141	114.141		
	23	23	1	114.889	114.889		
	24	24	1	118.077	118.077		
	25	25	1	114.999	114.999		
	26	26	1	114.973	114.973		
	27	27	11	114.947	114.947		
	28	28	1	114.921	114.921		
	29	29	1	114.895	114.895		
	30	30	1	114.869	114.869		
	31	31	1	114.843	114.843		
	32	32	1	114.817	114.817		
	33	33	1	114.791	114.791		
	34	34	1	114.765	114.765		
35	35	1	114.739	114.739			
36	36	1	114.713	114.713			
37	37	1	114.687	114.687			
38	38	1	114.661	114.661			
39	39	1	114.635	114.635			
40	40	1	114.609	114.609			
41	41	1	114.583	114.583			
109	1	1	1	134.640	134.640		
	2	2	1	208.347	208.347		
	3	3	1	209.031	209.031		
	4	6	3	134.640	403.920		
110	1	1	1	3,493.856		3,493.856	



Autorización Número 10-964-2024

CUADRO DE USO DEL SUELO GENERAL "NAVARRA"			
AREA VENDIBLE	SUP. (m ²)	% VEND.	% TOTAL
HABITACIONAL	23,866.180		41.927
TOTAL AREA VENDIBLE	23,866.180	100.00%	41.927%
DONACIONES			
AREA VERDE	1,289.507	5.403	
EQUIPAMIENTO URBANO	3,493.856	14.639	
VIALIDADES Y BANQUETAS	14,148.557		
AFFECTACION BLVR. ENGUERRANDO TAPIA	13,458.840		
CANAL PLUVIAL 3M	470.203		
AREAS JARDINADAS	195.051		
TOTAL DONACIONES	33,056.014		
TOTAL DEL POLIGONO	56,922.194		100 %
TOTAL DE LOTES HABITACIONALES			201
TOTAL DE LOTES PARA EQUIPAMIENTO URBANO			1
TOTAL DE LOTES DE AREAS VERDES			1
	TOTAL DE LOTES		203

Tercera.- En cumplimiento a lo establecido en los artículos 79 fracción I, 80 y 81 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; 73 Fracción I, 74 y 76 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo; se aprueba y recibe para su incorporación a los bienes del dominio público municipal del Ayuntamiento de Hermosillo, en los términos propuestos por "EL DESARROLLADOR", el área comprendida por el lote 001 de la manzana 110, con una superficie de **3,493.856 m²**, que representa el **14.639 %** del área total vendible para Equipamiento Urbano, y para cumplir con el 7 % de la área vendible para la donación para Equipamiento Urbano, se tomara una superficie de **1,670.63 m²**, restando una superficie de **1,823.22 m²**, de los cuales **1,722.89 m²** serán tomados como Equipamiento Urbano del desarrollo inmobiliario "Málaga", el lote **009** de la manzana **106**, con una superficie de **1,289.507 m²**, que representa el **5.40 %** de la superficie total vendible destinada para área verde; asimismo se aprueba y se recibe para su incorporación a los bienes del dominio público municipal las áreas comprendidas por las vialidades, áreas jardinadas y pasos consideradas dentro de este Desarrollo con una superficie de **28,272.651 m²**, debiendo quedar totalmente liberado de todo gravamen las áreas de donación correspondientes a este desarrollo.

Cuarta.- De conformidad con lo que dispone el artículo 73 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL DESARROLLADOR" deberá tramitar la

Página 7 de 11



Autorización Número **10-964-2024**

Licencia de Urbanización para el Desarrollo Inmobiliario que se autoriza, en un plazo no mayor a TRES MESES contados a partir de la expedición de la presente autorización.

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

Sexta.- En cumplimiento a lo previsto en los artículos 87 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; y 88 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo "**EL DESARROLLADOR**" deberá incluir en la publicidad y promoción para la venta de los lotes que conforman el Desarrollo Inmobiliario que se autoriza, el número de esta autorización y fecha de expedición, y precisarlo en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de los lotes.

Séptima. - Para cualquier tipo de edificación o demolición que "**EL DESARROLLADOR**" pretenda realizar de manera previa o de preparación para el Desarrollo Inmobiliario, deberá obtener licencia de construcción en los términos de lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y el Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo.

Octava.- De conformidad con lo que dispone los artículos 83 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; y 85 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo, "**EL DESARROLLADOR**" para proceder a la enajenación de lotes, ya sea en su totalidad o por etapas, deberá haber concluido las obras de urbanización correspondientes, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondiente.

Novena. - De conformidad con lo que dispone los artículos 47 de la Ley para la Protección, Conservación y Fomento al Árbol en las zonas urbanas del Estado de Sonora y 79 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; "**EL DESARROLLADOR**" deberá plantar un árbol de por lo menos dos metros de altura o un año de vida, dentro del inmueble, antes de ser entregado al adquirente de la vivienda.

Décima.- En cumplimiento a lo previsto en los artículos 84 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y 110 del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo, se requerirá autorización de venta emitida por la autoridad municipal, cuando el desarrollador pretenda realizar enajenaciones de lotes previo al inicio de las obras de urbanización, o bien durante el proceso de las mismas, siempre y cuando otorgue fianza por el valor total, más un **30%** de las obras de urbanización, o por el valor de las obras de urbanización faltantes conforme a la vigencia de la licencia respectiva.

Décima Primera. - Cualquier modificación que pretenda hacer "**EL DESARROLLADOR**" al proyecto del Desarrollo Inmobiliario razón del presente convenio, deberá obtener autorización previa de la **Dirección General de Desarrollo Urbano**.

Página 8 de 11



Autorización Número 10-964-2024

Décima Segunda. - La presente se otorga sin perjuicio alguna otra autorización, licencia o permiso que "EL DESARROLLADOR" requiera obtener de otras instancias para cumplir con el objeto de esta autorización.

Capítulo II
De las obligaciones del desarrollador

Décima Tercera. – Deberá considerar en su presupuesto y planeación de obra, con base a la aprobación del estudio del drenaje pluvial, diseño de obras pluviales, rasantes de proyecto, expedida por la Dirección General de Infraestructura con oficio número DGI-5424/2024, de fecha 23 de septiembre del 2024, con información técnica y especificaciones de construcción descritas en planos: RS-01, PP-01, PP02, PP-03 y SC-01; se deberán ejecutar tanto en el polígono del desarrollo objeto del presente convenio como las obras de infraestructura vial y pluvial al exterior del desarrollo contenidas y plasmadas en el los mismos planos, como se describe a continuación:

Plano no	Descripción	Contenido
RS-01	NIVELES DE RASANTE	Información de Rasantes al Interior del Desarrollo
PP01	PLANTA Y PERFIL CANAL LOCAL	Canal en colindancia oeste del Desarrollo
PP02	SECCIONES TRANSVERSALES	Canal en colindancia oeste del Desarrollo
PP-03	MURO DE CONTENCIÓN	Colindancia de Desarrollo
DP-04	SECCIONES TRANSVERSALES	Muro de Contención

Así también, la rehabilitación de pavimento de la vialidad Blvd. Enguerrando Tapia cuerpo norte, desde el Blvd. Agustín F. Zamora hasta el límite oeste del desarrollo (8,515m²), bajo el siguiente procedimiento constructivo de rehabilitación:

1. TRAZO Y NIVELACIÓN
2. FRESADO DEL PAVIMENTO EXISTENTE
3. BACHEO SUPERFICIAL Y/O BACHE PROFUNDO
4. BARRIDO DE LA SUPERFICIE
5. RIEGO DE PROTECCIÓN
6. RIEGO DE LIGA
7. CARPETA SFÁLTICA CON ASFALTO EKBE PG 64-22
8. SEÑALAMIENTO HORIZONTAL CON PINTURA TERMOPLÁSTICA

Décima Cuarta. - "EL DESARROLLADOR" tendrá las obligaciones siguientes:

- 1) Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro de la presente Autorización y remitir constancia de lo anterior al Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial, en un término de 15 días contados a partir de su notificación y previamente a cualquier acto de traslación de dominio que tenga como objeto algún lote materia de la presente autorización;

Página 9 de 11

P

+



Autorización Número **10-964-2024**

- 2) Presentar solicitud a la Dirección General de Desarrollo Urbano, para cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado para su evaluación y en su caso, su aprobación;
- 3) Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas;
- 4) Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes; y
- 5) Insertar en el clausulado de los contratos de compraventa que celebre, los siguientes conceptos:
 - a) El régimen de propiedad;
 - b) El uso de suelo inicial de cada lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda de acuerdo a la licencia de suelo y de zonificación y demás disposiciones que limiten su edificación;
 - c) Las limitaciones de dominio consistente en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el plano de lotificación autorizado
 - d) Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia de un año, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse vicios ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra;
- 6) Las demás que se establezcan en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público del Municipio de Hermosillo y cualquier otra disposición legal aplicable.

Décima Quinta. - Serán causas de revocación de la presente Autorización:

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

Décima Sexta. - Son causas de nulidad de la presente Autorización:

- I. Que la presente autorización se haya emitido por error o violencia en su emisión; y
- II. Que la presente autorización se haya expedido en contravención a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público del Municipio de Hermosillo y demás reglamentos aplicables de la materia.

Página 10 de 11



Autorización Número 10-964-2024

Décima Séptima. - Cualquier otro aspecto no contemplado en la presente autorización, se registrará por lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, Ley de Gobierno y Administración Municipal, Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo y demás disposiciones legales aplicables.

Dada en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los trece días del mes de noviembre del año Dos Mil Veinticuatro.

EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO


C. ARC. ERNESTO RUIZ CARREON

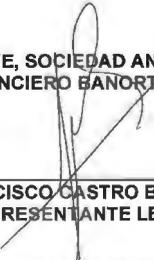


DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO URBANO

**FIRMA DE CONFORMIDAD
POR "EL DESARROLLADOR"**


VIVIENDI DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
C. JAIME ESTEBAN CASTRO PORTILLO
REPRESENTANTE LEGAL

**"BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISIÓN FIDUCIARIA"**


C. FRANCISCO CASTRO BERREYEZ
REPRESENTANTE LEGAL



HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE A LA AUTORIZACION No. 10-964-2024, DEL DESARROLLO
INMOBILIARIO HABITACIONAL UNIFAMILIAR "NAVARRA".

COORDINACIÓN GENERAL
DE INFRAESTRUCTURA
DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA





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](https://boletinoficial.sonora.gob.mx/informacion-institucional/boletin-oficial/validaciones) CÓDIGO: 2025CCXV5II-16012025-
89A5DBCCA

