



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 CCXVI

Número 16 Secc. II

Lunes 25 de agosto de 2025

CONTENIDO

ESTATAL • JUNTA DE CAMINOS E INFRAESTRUCTURA CARRETERA DEL ESTADO DE SONORA • Licitación Pública Nacional No. LPA-926054987-021-2025. • **INSTITUTO SONORENSE DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA** • Convocatoria No. 20. • **MUNICIPAL • H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS** • Autorización para un desarrollo inmobiliario habitacional en modalidad condominal horizontal denominado "La Joya Campestre". • **H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO** • Disposición administrativa de observancia general mediante la cual se establece el Programa municipal de regularización de desarrollos inmobiliarios no entregados y de edificaciones en bienes del dominio público del Municipio de Hermosillo.

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



GOBIERNO
DE SONORA

INFRAESTRUCTURA
CARRETERA DEL
ESTADO DE SONORA

JUNTA DE CAMINOS E INFRAESTRUCTURA CARRETERA DEL ESTADO DE SONORA
RESUMEN DE CONVOCATORIA 009

LICITACION PÚBLICA NACIONAL No. LPA-926054987-021-2025

De conformidad con los artículos 28 y 34 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Sonora, se convoca a los interesados a participar en la licitación pública Nacional número LPA-926054987-021-2025, cuya convocatoria contiene las bases de participación, la cual está disponibles para consulta y obtención en Internet: <http://compranetV2.sonora.gob.mx> o bien para solo consulta en: las oficinas de la Junta de Caminos sito en Blvd. Ignacio Soto y Pedregal S/N, Colonia San Luis C.P. 83160, tel. 2 67 71 87 en Hermosillo Sonora, a partir del día de 06/08/2025, en un horario de las 08:00 a las 14:30 hrs. De lunes a viernes

Licitación Pública Nacional No.	LPA-926054987-021-2025
Fecha de publicación en CompraNet	06/08/2025
Descripción de la Licitación:	"ADQUISICIÓN Y ACTUALIZACIÓN ANUAL DE LICENCIA SOFTWARE TRIMBLE BUSINESS CENTER ADVANCE CON MÓDULO DE ESCANEEO Y SERVICIO DE SOPORTE TÉCNICO EN EL USO DE EQUIPO EN VARIOS PROYECTOS EJECUTIVOS"
Costo de inscripción	\$1,344.00 (Son mil trescientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)
Volumen a adquirir	suministro de 1 pza Licencia para uso de software para equipo R8 Trimble (Dron) y soporte técnico .
Medio por el que se llevará a cabo	
Junta de aclaraciones	15/08/2025, 10:00 horas
Visita a instalaciones	No Aplica
Presentación y apertura de proposiciones	21/08/2025, 10:00 horas
Fallo	25/08/2025, 13:00 horas

Hermosillo, Sonora, a 06 de agosto de 2025

ATENTAMENTE
JUNTA DE CAMINOS E INFRAESTRUCTURA
CARRETERA DEL ESTADO DE SONORA

ING. EDUARDO ANTONIO PACHECO GRAGEDA

Blvd. Ignacio Soto y Pedregal S/N, San Luis. C.P. 83160
Teléfono: (662) 2677187. Hermosillo, Sonora / www.juntadecaminos.sonora.gob.mx

Convocatoria No. 20

De conformidad con lo que establece la normatividad Estatal en materia de Obras Públicas, se convoca a los interesados en participar en la(s) licitación(es) de carácter pública nacional MIXTA para la contratación de obras de infraestructura educativa, de conformidad con lo siguiente:

No. de Licitación	Costo de las bases	Fecha Límite Inscripción	Visita a la Obra	Junta de Aclaraciones	Acto de Presentación y Apertura de Proposiciones
LPO-926055986-084-2025	\$2,686.00	28-AGOSTO-2025	28-AGOSTO-2025 a las 09:00 horas	29-AGOSTO-2025 a las 10:00 horas	04-SEPTIEMBRE-2025 a las 09:00 horas
Capital contable mínimo requerido	Descripción general de la obra		Periodo de Ejecución de la obra	Plazo de ejecución	
\$400,000.00	AULA VIRTUAL (INFRAESTRUCTURA) EN LA UNIVERSIDAD PEDAGOGICA NACIONAL EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE NAYOJOA, SONORA.		105 DIAS NATURALES	18-SEPTIEMBRE-2025	31-DICIEMBRE-2025
No. de Licitación	Costo de las bases	Fecha Límite Inscripción	Visita a la Obra	Junta de Aclaraciones	Acto de Presentación y Apertura de Proposiciones
LPO-926055986-085-2025	\$2,686.00	29-AGOSTO-2025	28-AGOSTO-2025 a las 10:00 horas	29-AGOSTO-2025 a las 10:30 horas	04-SEPTIEMBRE-2025 a las 11:00 horas
Capital contable mínimo requerido	Descripción general de la obra		Periodo de Ejecución de la obra	Plazo de ejecución	
\$400,000.00	CONSTRUCCION DE 1 AULA, ESCUELA PRIMARIA RAFAELA L. RODRIGUEZ, EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE ETOCHOJOA, SONORA.		90 DIAS NATURALES	18-SEPTIEMBRE-2025	18-DICIEMBRE-2025
No. de Licitación	Costo de las bases	Fecha Límite Inscripción	Visita a la Obra	Junta de Aclaraciones	Acto de Presentación y Apertura de Proposiciones
LPO-926055986-086-2025	\$4,029.00	29-AGOSTO-2025	28-AGOSTO-2025 a las 10:00 horas	29-AGOSTO-2025 a las 11:00 horas	04-SEPTIEMBRE-2025 a las 13:00 horas
Capital contable mínimo requerido	Descripción general de la obra		Periodo de Ejecución de la obra	Plazo de ejecución	
\$3,000,000.00	CONSTRUCCION DE 5 AULAS DE UN NIVEL CON MODULO DE BAÑOS EN LA UNIVERSIDAD DEL PUEBLO YAQUI, DE LA LOCALIDAD DE VICAM PUEBLO, MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA.		105 DIAS NATURALES	18-SEPTIEMBRE-2025	31-DICIEMBRE-2025

- Las bases de la licitación se encuentran disponibles para consulta en internet: www.compranet2.sonora.gob.mx, o bien en: las oficinas de la Subdirección de Contratos y Licitaciones, sito en Blvd. Francisco Eusebio Kino #1104, Col. Plaz. Hermosillo, Sonora; Tel. 01(562) 2146033, 2146137, con el siguiente horario: de 9:00 a 14:00 horas, en días hábiles.
- Deberá registrar su interés mediante el uso de la opción "participar" e imprimir, pase a caja, documento necesario para realizar el pago de las bases, ya sea en las Agencias Fiscales del Estado de Sonora o en la Institución Bancaria BBVA México, S.A. de C.V.
- La Junta de Aclaraciones y el acto de presentación y apertura de proposiciones se llevarán a cabo en la Sala de Licitaciones del Instituto Sonorense de Infraestructura Educativa, ubicada en Blvd. Francisco Eusebio Kino #1104, Col. Plaz. Hermosillo, Sonora.
- Se otorgará el 30% de anticipo.
- Los recursos autorizados para la contratación de las presentes obras provienen de los Oficios de Autorización No. SE-05-06-2379/2025 DE FECHA 11 JULIO DEL 2025, SE-05-06-2427/2025 DE FECHA 18 JULIO DEL 2025 Y SE-05-06-2553/2025 DE FECHA 05 AGOSTO DEL 2025.

Requisitos que deberán cubrir los interesados y entregarse en la presente licitación mixta. En caso de **presentación electrónica**: dicha documentación se deberá presentar en <https://compranet2.sonora.gob.mx> el día y hora señalado para el acto de presentación y apertura de proposiciones, además para poder presentar lo antes mencionado, deberán anexar al mismo el recibo de pago de bases en caso de no ser así, no se aceptará la propuesta y se rechazará en el acto de presentación y apertura de proposiciones. En caso de **presentación presencial**: dicha documentación se deberá presentar en el centro del sitio el día y hora señalado para el acto de presentación y apertura de proposiciones además para poder presentar el sobre antes mencionado, deberán acreditar por fuera del mismo el recibo de pago de bases en caso de no ser así, no se aceptará la propuesta y se rechazará en el acto de presentación y apertura de proposiciones.

Documentación Legal: F.1).- Domicilio legal; F.2).- Artículo 63 y 118; F.3).- Capital contable mínimo requerido; F.4).- Acreditación del licitante; F.5).- Declaración de integridad; F.6).- Constancia de No Adeudo de Contribuciones Estatales y Federales Coordinadas; F.7).- Opinión del cumplimiento de obligaciones fiscales (Sat), opinión de cumplimiento de obligaciones en materia de seguridad social (Imss) e Infonavit; F.8).- Escrito bajo protesta de decir verdad que se conducirá con ética, apego a la verdad y honestidad; F.9).- Escrito bajo protesta de decir verdad no incurrir en los supuestos previstos en el capítulo II, sección segunda, artículo séptimo de la ley de anticorrupción en contrataciones públicas para el Estado de Sonora; F.10).- Escrito en el cual manifiesta el licitante, de no desempeñar empleo cargo o comisión en el servicio público; F.11).- Protocolo por la transparencia en materia de contratación y ejecución de obra pública y F.12).- Pacto de integridad y lo correspondiente al Recibo por la compra de bases se deberán subir a <https://compranet2.sonora.gob.mx> junto con la propuesta electrónica, o se entregará junto con la propuesta previo a la entrega del sobre presencialmente, según sea el caso. Cabe señalar que la descripción de cada uno de los requisitos señalados anteriormente, se encuentran en las bases de la licitación en comento, mismas que están a su disposición tal y como se señala en la presente convocatoria.

Criterios de adjudicación: Al finalizar la evaluación de las propuestas, "EL ISIE", con base en sus propias evaluaciones y en el análisis comparativo de las proposiciones aceptadas deberá emitir un dictamen en el que se hagan constar los aspectos siguientes:

Convocatoria No. 20

Para determinar el licitante ganador al que se le adjudicará el contrato, "EL ISIE" obrará previamente un presupuesto de referencia que será el que resulte del promedio de las proposiciones aceptadas, quedando descalificadas aquellas propuestas superiores al presupuesto de referencia y aquéllas cuyo monto sea inferior en más del diez por ciento con relación a dicho presupuesto de referencia.

Invitados: Cualquier persona podrá asistir a los actos de presentación y apertura de proposiciones de licitación en calidad de observador, sin necesidad de adquirir bases de licitación, registrándose previamente. Dicho registro se efectuará cuando menos con 48 horas de antelación para cada uno de los actos señalados en el recuento de cada licitación, en: Sala de Licitaciones del ISIE, Blvd. Kino, Número 1104, Colonia Pita, C.P. 83150, Hermosillo, Sonora. Además se invita a la Secretaría de la Contraloría General y Secretaría de Hacienda para que participen en los actos de la licitación a las horas señaladas en los recuadros de cada licitación.

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2025

Atentamente


Ing. David Guillermo Pintor Hernández
Coordinador Ejecutivo del Instituto Sonorense de
Infraestructura Educativa

Publicación electrónica
sin validez oficial

AUTORIZACION PARA UN DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL EN MODALIDAD **CONDOMINIAL HORIZONTAL** DENOMINADO **"LA JOYA CAMPESTRE"** UBICADO EN FRACCIÓN 1 DE LA PARCELA 19-Z-1 P1/1 DEL ANTES EJIDO 13 DE JULIO, SAN CARLOS COMISARÍA DE GUAYMAS SONORA, POR UNA PARTE EL AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, SONORA. POR CONDUCTO DEL, **DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA C. ING. VICTOR OMAR PARTIDA MEDINA Y EL DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y CONTROL URBANO C. ING. GUSTAVO PEREZ REYES** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **"LA DIRECCIÓN"**; AL **C. JESÚS SALVADOR FAJARDO VALENZUELA** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA **"EL DESARROLLADOR"**.

"LA DIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA Y LA DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y CONTROL URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS" CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 7 FRACCIÓN XXV, 68, 73, 74, 94, 154, 155, 156 Y 157 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA; ARTÍCULOS 61 FRACCIÓN I INCISO B, C Y D, 81, 82, 84, Y 85 DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL; ARTÍCULO 130 FRACCIONES II, IV, V, XII, XV, XX, Y XXI DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DIRECTA DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, SONORA, ASÍ COMO LAS CONFERIDAS A DICHA DIRECCIÓN GENERAL EN LOS ORDENAMIENTOS MUNICIPALES SIGUIENTES: ARTÍCULOS 1.02.01 Y 1.02.02, FRACCIONES 4, 5 Y 7 DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN Y SUS NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA, PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL NÚMERO 30, TOMO CLXXIV DE FECHA ONCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL CUATRO Y SUS REFORMAS Y ADICIONES PUBLICADAS EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA, NÚMERO 45, SECCIÓN I DE FECHA CUATRO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS OTORGA LA PRESENTE AUTORIZACION AL TENOR DE LOS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERA. - "LA DIRECCION" es una dependencia del H. Ayuntamiento que cuenta con facultades legales para Autorizar un Desarrollo Inmobiliario Habitacional, el **C. ING. VICTOR OMAR PARTIDA MEDINA**, Director General de Infraestructura Urbana y Ecología, mediante Nombramiento Oficial de fecha 16 de septiembre de 2024; el **C. ING. GUSTAVO PEREZ REYES**, director de Planeación y Control Urbano, mediante Nombramiento Oficial de fecha 16 de septiembre de 2024.

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

TERCERA. - Ambas partes declaran que la presente Autorización, la celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 1, 5, y 7 Fracciones XXIV y XXV, y Artículos 68, 74 y 94 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora a la cual en lo sucesivo se le denominará la **"Ley 283"** y los Artículos 4 y 5 Fracción VI de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, a la cual en lo sucesivo se le denominará la **"Ley 101"**.

CUARTA. - Declara el **C. JESÚS SALVADOR FAJARDO VALENZUELA** que acredita su calidad como propietario del predio identificado como Fracción 1 de la parcela 19-Z-1 P1/1 del antes Ejido 13 de Julio de superficie **276,809.24 m²**, en San Carlos comisaría de Guaymas, Sonora, mediante Escritura Pública No. 13,080 (trece mil ochenta) Volumen 156 (ciento cincuenta y seis), otorgada en la Ciudad de Guaymas, Sonora, con fecha 10 de julio del año 2015, ante la fe del la Notario Público No. 44 de Guaymas, Sonora. Lic. Ramón de León García, con residencia y en ejercicio de la demarcación notarial de Guaymas, Sonora. Quedando inscrita en Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Guaymas bajo número de inscripción 104653 volumen 6979 Registro Inmobiliario Libro 1, de fecha 15 de marzo de 2016.

QUINTA. - Declara que según CERTIFICADO DE INFORMACION REGISTRAL, expedido por el Instituto Catastral y Registral del Gobierno del Estado de Sonora el día 06 de enero de 2025, se CERTIFICA de acuerdo al FOLIO REAL ELECTRONICO 295508 "NO HAY ALERTAS PREVENTIVAS" referente a predio identificado como Fracción 1 con clave catastral 310051010011 en San Carlos nuevo Guaymas, Sonora.

SEXTA. - Continúa declarando, que es propietario de la fracción de terreno a que se refiere la **Declaración CUARTA y QUINTA**, y que se ubica en San Carlos Comisaría de Guaymas, Sonora, Municipio de Guaymas, Sonora, con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 168.848 metros, 113.079 metros y 219.497 metros. Colindando Fracción 2 Donación Parcela 19 Z1.P1/1.

Al sur: 522.034 mts. Colindando con Rafael Caballero Corral

Al este: 644.798 mts. Colindando con Parcela 18.

Al oeste: 460.964 mts. Colindando con Parcela 20.

CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION "1" PARCELA 19-Z1 P1/1									
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS			COLINDANCIAS
						Y	X		
					1	3,094,027.9493	492,651.1510		
1	44		S 00° 00' 00.00 " E	644.798	44	3,093,383.1510	492,651.1510	PARCELA 18	
44	45		N 73° 22' 55.27 " W	522.034	45	3,093,532.4470	492,150.9210	RAFAEL CABALLERO CORRAL PREDIO SAN CARLOS	
45	4		N 00° 00' 00.00 " E	460.964	4	3,093,993.4115	492,150.9210	PARCELA 20	
4	5		N 85° 51' 16.85 " E	168.848	5	3,094,005.6169	492,319.3274	FRACCION "2" DONACION PARCELA 19-Z P1/1	
5	6		N 85° 51' 16.85 " E	113.079	6	3,094,013.7910	492,432.1110	FRACCION "2" DONACION PARCELA 19-Z P1/1	
6	1		N 86° 18' 05.95 " E	219.497	1	3,094,027.9493	492,651.1510	FRACCION "2" DONACION PARCELA 19-Z P1/1	
SUPERFICIE = 27-68-09.24 Ha.									

Conformando una superficie total de **276,809.24 m²**, según se describe gráficamente en el plano que se anexa a la presente Autorización; la localización del terreno, la escritura de propiedad y el certificado de Información Registral se agregan a la presente Autorización formando parte de esta.

SÉPTIMA. - Así mismo declara **"El Desarrollador"**, que el suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, se resolverán mediante un sistema independiente al sistema del centro de población, para lo cual manifiesta **"El Desarrollador"**, que él se hará cargo del suministro, administración, operación y mantenimiento del sistema de agua potable, y con respecto del alcantarillado sanitario, se instalarán sistemas de biodigestores en cada lote.

OCTAVA. - Declara **"El Desarrollador"** que, con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con agua potable, presenta modificación del título de concesión número 02SON124709/D9AMDA13, emitido por la Comisión Nacional del Agua mediante oficio número B00.803.02.2.-0595 de fecha 30 de abril de 2021.

NOVENA. - **"El Desarrollador"**, Declara que se dirigió a la Comisión Estatal Del Agua, solicitando Factibilidad de dotación de Agua Potable para el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, y que con fecha **21 de enero de 2025**, **Oficio No. CEA-GYM-ADM-091/25** el citado organismo dictaminó que **No** cuenta con la disponibilidad para proporcionar el servicio de agua potable ni de alcantarillado. Y que con fecha de 04 de marzo del 2025 mediante Oficio No. **CEA-GYM-ADM-278/25**, el organismo operador revisó y dictaminó que el proyecto de distribución de agua (de operación como se manifiesta en la Declaración CUARTA) cumple con lo requerido.

DÉCIMA. - Así mismo declara **"El Desarrollador"** que, con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con el servicio de energía eléctrica, se dirigió a la Comisión Federal de Electricidad a solicitar factibilidad de dotación de servicio de fluido eléctrico y que mediante **Oficio No. DB020-510/2021** con fecha **02 de septiembre de 2021**, el citado organismo dictaminó que sí cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios de energía eléctrica requeridos.

DÉCIMA PRIMERA. - Declara que se dirigió por escrito a la **"Dirección de Ecología y Medio Ambiente"**, solicitando licencia ambiental integral, solicitud que mereció autorización mediante Oficio No. **DEMA-LAI/046/2024** con fecha del **18 de septiembre del 2024** motivo de este proyecto.

DÉCIMA SEGUNDA. - Declara **"El Desarrollador"** que se dirigió por escrito a **"La Dirección"** solicitando **Licencia de Uso de Suelo** para un Desarrollo Condominal de tipo Horizontal denominado **"La Joya Campestre"** a ubicarse en Fracción 1 de la Parcela 19-Z1 P1/1 del antes Ejido 13 de Julio, con una superficie total de 276,809.24 m², en San Carlos comisaría de Guaymas, Sonora. A dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número **DGIUE/DPCU/1556/2022** concediéndose **Licencia de Uso de Suelo** para Desarrollo Inmobiliario Habitacional para el predio motivo de esta AUTORIZACION.

DÉCIMA TERCERA. - Declara **"El Desarrollador"** a través de su representante, que se dirigió por escrito a **"La Dirección"** solicitando **Aprobación de anteproyecto** de lotificación del Desarrollo Inmobiliario, expedida por la Dirección de Planeación y Control Urbano, mediante Oficio No. **DGIUE/DPCU/1815-2025**, de fecha **17 de**

junio de 2025; incluyendo los planos de Localización, Poligonal, Topográfico, Manzanero, Plano Lotificación con cuadros de Uso de Suelo.

DÉCIMA CUARTA. - Declara "El Desarrollador" a través de su representante, que se dirigió por escrito a "La Dirección" solicitando Oficio de Autorización de Nomenclatura y Vialidades para Desarrollo Inmobiliario, incluyendo Planos de Nomenclatura y Vialidades, expidiendo Oficio No. **DGIUE/DPCU/2272-2025** de fecha **05 de agosto de 2025**.

DÉCIMA QUINTA. - Declara "El Desarrollador", que concierne a las donaciones necesarias requeridas de acuerdo a la "Ley 283" en el **Artículo 79** fracción I y **Artículo 80** primer párrafo, se apegarán al siguiente esquema:

Superficie Total del Predio	Superficie Total Vendible
276,809.24 M ²	159,429.62 M ²

Área de Donación por Equipamiento (7%), equivalente a:	11,060.07 M²
De acuerdo a proyecto de lotificación presentado: Manzana 8 Lote Equipamiento Urbano EQ ubicado en el desarrollo con acceso por la vía exterior.	
TOTAL AREA DE EQUIPAMIENTO	11,361.940 M²
CUMPLIDO	

Área de Verde (5%), equivalente a:	7,971.48 M²
De acuerdo a proyecto de lotificación presentado: Manzana 1 Lote AV-1 de 4,740.06 m ² , Manzana 9 Lote AV-3 de 328.92 m ² , Manzana 14 Lote AV-2 de 425.68 m ² y Manzana 15 Lote AV-4 de 43,971.08 m ² .	
TOTAL AREA VERDE	49,721.26 M²
CUMPLIDO	

DÉCIMA SEXTA. - En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 68 Fracción I, de la Ley de ingresos para el 2025 del Ayuntamiento del Municipio de Guaymas "El Desarrollador" declara que liquidó ante la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Guaymas, la cantidad de **\$80,277.00 (Son: ochenta mil doscientos setenta y siete pesos 00/100 M. N.)**, obteniendo Recibo Oficial No. 100002008 de fecha 06 de agosto de 2025 por concepto de revisión de documentación relativa al proyecto, por Autorización del Desarrollo Inmobiliario, conforme a la siguiente:

ARTICULOS LEY DE INGRESOS	CONCEPTO	UNITARIO	PRESUPUESTO TOTAL OBRAS DE URBANIZACION	IMPORTE
Art. 68 Fracción I a)	POR REVISION DE LA DOCUMENTACION	0.0015	26,747,342.13	\$ 40,121.01
Art. 68 Fracción I b)	POR ELABORACION DE AUTORIZACION	0.0015	26,747,342.13	\$ 40,121.01
SUBTOTAL				\$80,242.03
DONATIVO INST. DE BENEFICIENCIA				\$35.00
TOTAL				\$80,277

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

CLAUSULAS

I.- "El H. Ayuntamiento" de Guaymas, Sonora autoriza a "El Desarrollador" para que lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refieren las declaraciones **CUARTA, QUINTA Y SEXTA**, mismas que se tiene por reproducidas en esta cláusula para todos los efectos legales a la letra.

II.- El Desarrollo que se AUTORIZA es de Tipo Condominal Horizontal denominado "La Joya Campestre" sobre una superficie de 276,809.24 m² ubicado en Fracción 1 de la Parcela 19-Z-1 P1/1 del antes Ejido 13 de Julio, en San

Carlos comisaría de Guaymas, Sonora, conforme a los planos y especificaciones examinados por "El H. Ayuntamiento". Estos documentos obran en los archivos municipales con el siguiente orden:

- A. **ESCRITURA PUBLICA NO. 13,080** (TRECE MIL OCHENTA) VOLUMEN 156 (CIENTO CINCUENTA Y SEIS) DE FECHA 10 DE JULIO DEL 2015 EN DONDE SE ACREDITA A JESÚS SALVADOR FAJARDO VALENZUELA COMO PROPIETARIO DEL PREDIO EN MENCIÓN.
- B. CERTIFICADO DE INFORMACION REGISTRAL
- C. RESUMEN DE COSTOS DE URBANIZACION
- D. OFICIO **NO. B00.803.02.2-0595** DE FECHA 30 DE ABRIL 2021 QUE OTORGA LA CONSESION POR PARTE DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA.
- E. OFICIO **NO. CEA-GYM-ADM-091/25** DE FECHA 21 DE ENERO 2025 QUE DICTAMINA QUE EL ORGANISMO NO PODRÁ SUMINISTRAR EL SERVICIO.
- F. OFICIOS **DB020-510/2021** DE FECHA DÍA 02 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 QUE OTORGA LA FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- G. OFICIO NO. **DGIUE/DPCU/1556-2022** QUE OTORGA LA LICENCIA DE USO DE SUELO.
- H. OFICIO NO. **DEMA-LAI/046/2024** QUE OTORGA AUTORIZACION EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO "DESARROLLO HABITACIONAL".
- I. OFICIO NO. **DGIUE/DPCU/1815-2025**, DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE LOTIFICACION
- J. OFICIO NO. **DGIUE/DPCU/2272-2025** DE APROBACIÓN DE NOMENCLATURA Y VIALIDADES.
- K. PLANO DE LOCALIZACION
- L. PLANO POLIGONAL, MEDIDAS Y COORDINADAS
- M. PLANO TOPOGRAFICO
- N. PLANO DE LOTIFICACION
- O. PLANO DE EJES Y MANZANAS
- P. PLANOS DE PROYECTO DE RASANTES
- Q. MECANICA DE SUELOS
- R. PLANO DE NOMENCLATURA Y SEÑALIZACIÓN
- S. PLANOS DE PROYECTO HIDROLÓGICO
- T. ESTUDIO HIDROLÓGICO
- U. PLANO DE HIDRANTES
- V. PLANOS DE AREAS COMUNES PARQUES Y JARDINES

III.- Aprobados por el H. Ayuntamiento, los planos, especificaciones y presupuestos presentados por "El Desarrollador", se agregan a la presente AUTORIZACION formando parte integrante del mismo. En una segunda etapa y como requisito para obtener **Licencia de Urbanización**, se tendrá que presentar el Oficio de Aprobación de Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado, y los Planos APROBADOS por la Comisión Estatal del Agua. Así como el Oficio de Aprobación de los Proyectos de Electrificación y con los Planos de Electrificación APROBADOS por Comisión Federal de Electricidad, y el Proyecto de Alumbrado Público, así como el Resolutivo Favorable del diagnóstico de Riesgo emitido por la Coordinación Estatal de Protección Civil.

IV.- De acuerdo a lo provisto por el Artículo 74 de la Ley No. 283, el proyecto presentado por "El Desarrollador" consiste en la distribución del predio en manzanas, lotes y vialidades; teniendo todos los lotes acceso a la vía interna de acuerdo con las necesidades del propio proyecto son de superficie variable, asentándose a continuación los datos:

RELACION LOTES Y MANZANAS								
MZA	LOTE	SUPERFICIE	CANT.	SUPERFICIE TOTAL EN M2				
				HABITACIONAL	COMERCIAL	AREA VERDE	SERVICIO	EQUIPAMIENTO
M 1	1	430.94	1	430.94				
	2	426.80	1	426.80				
	3	430.94	1	430.94				
	4	426.80	1	426.80				
	5	430.94	1	430.94				

6	426.80	1	426.80			
7	430.94	1	430.94			
8	426.80	1	426.80			
AV 1	4,740.06	1		4,740.06		
10	426.80	1	426.80			
11	525.46	1	525.46			
12	440.82	1	440.82			
13	429.38	1	429.38			
14	409.32	1	409.32			
15	569.32	1	569.32			
16	861.51	1	861.51			
17-19	400.00	3	1,200.00			
20	483.88	1	483.88			
21	416.60	1	416.60			
22	403.24	1	403.24			
23	353.34	1	353.34			
24	506.87	1	506.87			
25	424.36	1	424.36			
26-33	400.00	8	3,200.00			
34	411.55	1		411.55		
AC1	83.49	1			83.49	
35	1,737.03	1		1,737.03		
36	693.67	1		693.67		
37	433.98	1	433.98			
38-57	400.00	20	8,000.00			
58	455.45	1	455.45			
59	632.37	1	632.37			
60	435.80	1	435.80			
61	682.62	1	682.62			
62	584.79	1	584.79			
M 2	1	770.75	1	770.75		
	2	464.05	1	464.05		
	3	431.45	1	431.45		
	4	484.95	1	484.95		
	5	538.48	1	538.48		
	6	592.00	1	592.00		
	7	400.00	1	400.00		
	8	426.13	1	426.13		
	9	400.00	1	400.00		
	10	423.95	1	423.95		
	11	400.00	1	400.00		
	12	443.00	1	443.00		
	13-15	400.00	3	1,200.00		
	16	420.15	1	420.15		

M 3	17	406.72	1	406.72				
	1	547.13	1	547.13				
	2	530.07	1	530.07				
M 4	3-20	400.00	18	7,200.00				
	1-14	400.00	14	5,600.00				
	15	413.78	1	413.78				
	16	411.03	1	411.03				
	17	450.23	1	450.23				
	18	440.14	1	440.14				
	19	450.23	1	450.23				
	20	440.14	1	440.14				
	21	450.23	1	450.23				
	22	440.14	1	440.14				
	23	450.23	1	450.23				
	24	440.14	1	440.14				
	25	450.23	1	450.23				
	26	440.14	1	440.14				
	27	450.23	1	450.23				
	28	440.14	1	440.14				
	29	412.98	1	412.98				
	30	440.14	1	440.14				
	31	400.00	1	400.00				
	32	435.71	1	435.71				
	33	548.75	1	548.75				
	34	400.00	1	400.00				
	35	375.00	1	375.00				
	AC2	25.00	1			25.00		
	36	400.00	1	400.00				
	37	646.11	1	646.11				
	AC3	116.16	1			116.16		
	38-41	400.00	4	1,600.00				
	42	435.86	1	435.86				
	43-44	442.35	2	884.70				
	45	408.45	1	408.45				
	46	749.44	1	749.44				
	47	668.67	1	668.67				
	48-50	400.00	3	1,200.00				
	51	460.72	1	460.72				
	52	595.97	1	595.97				
	53	975.29	1	975.29				
	54	942.47	1	942.47				
	55	723.55	1	723.55				
	56	799.55	1	799.55				
	AC4	91.95	1			91.95		

	57	572.84	1	572.84			
	58-59	470.88	2	941.76			
M 5	1	487.13	1	487.13			
	2	501.76	1	501.76			
	3-4	482.13	2	964.26			
	5	445.14	1	445.14			
	6-19	400.00	14	5,600.00			
	20	585.72	1	585.72			
	21	556.48	1	556.48			
	22	527.25	1	527.25			
	23	490.29	1	490.29			
	24	853.63	1	853.63			
	25	500.62	1	500.62			
	26	554.10	1	554.10			
	27	533.40	1	533.40			
	28	495.04	1	495.04			
	29	456.68	1	456.68			
	30	481.31	1	481.31			
	31	380.79	1	380.79			
	32	375.54	1	375.54			
	33	404.26	1	404.26			
	34	434.09	1	434.09			
M 6	35	463.91	1	463.91			
	36	491.18	1	491.18			
	37	462.12	1	462.12			
	38	578.95	1	578.95			
	1	913.53	1	913.53			
	2	540.43	1	540.43			
	3	547.39	1	547.39			
	4	644.52	1	644.52			
M 7	5	600.00	1	600.00			
	6	635.08	1	635.08			
	7	635.27	1	635.27			
	8-11	600.00	4	2,400.00			
	12	1,207.72	1	1,207.72			
	1	453.90	1	453.90			
	2	473.10	1	473.10			
	3	462.05	1	462.05			
M 8	4	741.98	1	741.98			
	5	974.57	1	974.57			
	6	1,139.84	1	1,139.84			
	7	1,477.06	1	1,477.06			
M 8	1	836.77	1	836.77			
	2	805.15	1	805.15			

	3	700.68	1	700.68				
	EQ	11,361.94	1					11,361.94
M 9	1-22	400.00	22	8,800.00				
	AV3	328.92	1			328.92		
	1	568.09	1	568.09				
	2	476.31	1	476.31				
	3	437.26	1	437.26				
	4	487.22	1	487.22				
M 10	5	537.18	1	537.18				
	6-7	401.53	2	803.06				
	8	330.65	1	330.65				
	9	652.72	1	652.72				
	10-18	400.00	9	3,600.00				
	1	400.00	1	400.00				
	2	438.00	1	438.00				
	3	400.00	1	400.00				
	4	480.00	1	480.00				
	5	400.00	1	400.00				
	6	480.00	1	480.00				
	7	400.00	1	400.00				
	8	480.00	1	480.00				
	9	400.00	1	400.00				
	10	480.00	1	480.00				
	11	400.00	1	400.00				
	12	480.00	1	480.00				
	13	400.00	1	400.00				
	14	480.00	1	480.00				
	15	400.00	1	400.00				
M 11	16	480.00	1	480.00				
	17	399.84	1	399.84				
	18	479.50	1	479.50				
	19	516.51	1	516.51				
	20	509.52	1	509.52				
	21	545.28	1	545.28				
	22	538.24	1	538.24				
	23	400.00	1	400.00				
	24	533.68	1	533.68				
	25	400.00	1	400.00				
	26	480.00	1	480.00				
	27	400.00	1	400.00				
	28	480.00	1	480.00				
	29	450.00	1	450.00				
	30	480.00	1	480.00				
	31	540.00	1	540.00				

M 12	1-3	401.53	3	1,204.59			
	4	480.47	1	480.47			
	5	402.72	1	402.72			
	6	768.18	1	768.18			
	7	487.12	1	487.12			
	8	474.26	1	474.26			
	9-16	400.00	8	3,200.00			
	17	464.95	1	464.95			
	18	693.98	1	693.98			
M 13	1	400.00	1	400.00			
	2	480.00	1	480.00			
	3	400.00	1	400.00			
	4	480.00	1	480.00			
	5	400.00	1	400.00			
	6	480.00	1	480.00			
	7	400.00	1	400.00			
	8	480.00	1	480.00			
	9	400.00	1	400.00			
	10	480.00	1	480.00			
	11	400.00	1	400.00			
	12	480.00	1	480.00			
	13	481.20	1	481.20			
	14	514.48	1	514.48			
	15	506.80	1	506.80			
	16	525.36	1	525.36			
	17	506.80	1	506.80			
	18	525.36	1	525.36			
	19	506.80	1	506.80			
	20	525.36	1	525.36			
	21	470.41	1	470.41			
	22	509.17	1	509.17			
	23	400.00	1	400.00			
	24	480.00	1	480.00			
	25	400.00	1	400.00			
	26	480.00	1	480.00			
	27	519.34	1	519.34			
	28	517.85	1	517.85			
M 14	1	527.43	1	527.43			
	AV 2	681.20	1		681.20		
	3	482.62	1	482.62			
M 15	4	425.68	1	425.68			
	AV 4	43,971.08	1		43,971.08		
TOTALES		156,587.37	2,842.25	49,721.26	316.68	11,361.94	

USOS DE SUELO		
AREA VENDIBLE		
AREA	SUPERFICIE M2	% TOTAL
HABITACIONAL	156,587.37 M2	56.57 %
COMERCIAL	2,842.25 M2	1.03 %
TOTAL DE AREA VENDIBLE	159,429.62 M2	
AREAS COMUNES		
AREA	SUPERFICIE M2	% RESPECTO A VENDIBLE
AREAS VERDES Y AREAS COMUNES	5,750.180 M2	3.67 %
AREAS VERDES NATURAL	43,971.080 M2	28.08 %
AREA PASO PLUVIAL	316.600 M2	
VIALIDADES Y BANQUETAS	55,979.820 M2	
TOTAL DE AREAS COMUNES	106,017.680 M2	
DONACION		
AREA	SUPERFICIE M2	% RESPECTO A VENDIBLE
EQUIPAMIENTO URBANO	11,361.940 M2	7.25 %
TOTAL DE EQUIPAMIENTO URBANO	11,361.940 M2	
PREDIO TOTAL ESCRITURADO	276,809.24 M2	
TOTAL DE LOTES HABITACIONALES	337 LOTES	
DENSIDAD HABITACIONAL	13 VIVIENDAS / Ha	

La relación de medidas y colindancias de los lotes que forman parte del Desarrollo Habitacional "LA JOYA CAMPESTRE" y que se localiza en San Carlos comisaría del Municipio de Guaymas, Sonora, se encuentran detalladas en el plano de Lotificación.

V.- "El Desarrollador" dona a favor del Municipio de Guaymas el lote de superficie 11,361.94 m2 identificado como Lote EQ Equipamiento de la manzana 8 del mismo desarrollo, de acuerdo al plano de lotificación anexo a este convenio y que se estipula en la declaración DECIMA QUINTA, para cumplir con el requerimiento de donación para Equipamiento Urbano.

Una vez que el presente convenio sea publicado en Boletín Oficial queda obligado el desarrollador a formalizar ante notario público y a través de escritura pública la donación antes mencionada, a fin de que se realice el traslado de dominio a favor de este H. Ayuntamiento y se registre el mismo ante la Dirección de Catastro y las oficinas de Registro Público de la Propiedad, en un plazo que no exceda los 90 días.

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

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

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

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

La autorización deberá publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente en un plazo que no exceda los 90 días.

VIII.- "El Desarrollador" se obliga a terminar los trabajos de urbanización del Desarrollo Inmobiliario, previamente referidos en un perdido no mayor a **560 días**, contados a partir de la fecha en la que se otorga la Licencia de Urbanización, de acuerdo a Agenda de trabajo entregada a la **"Dirección"**.

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

- a) Ceder al Municipio a título gratuito, el área necesaria de terreno para destinarse a equipamiento urbano, la cual no podrá tener un uso distinto a lo establecido en esta Ley.
- b) Terminar la construcción de las obras de infraestructura y urbanización, garantizando que las mismas se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos dentro del plazo establecido en la autorización correspondiente;
- c) **Facilitar las labores de supervisión de las obras de infraestructura y urbanización que, en ejercicio de sus facultades, lleven a cabo las autoridades estatales y municipales;**
- d) Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro de la autorización, y remitir constancia de lo anterior al municipio respectivo, así como a la Secretaría para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial;
- e) Solicitar a la autoridad correspondiente cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado o cambio en el régimen de propiedad, a fin de que se expida la modificación a la autorización del desarrollo inmobiliario;
- f) Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes, los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre estos y en las autorizaciones respectivas. Los notarios públicos, los jueces que actúen en funciones notariales por ministerio de ley y las autoridades estatales o municipales, en su caso, verificarán se incluyan estos rubros en las escrituras respectivas.
- g) Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes.
- h) Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura y urbanización y hacer entrega de estas, de acuerdo a las obras de que se trate, ante la Comisión Federal de Electricidad, organismo operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado y ante la autoridad municipal respectiva;
- i) Ejecutar por su cuenta los gastos de mantenimiento de las obras de urbanización del desarrollo inmobiliario durante el periodo comprendido entre la fecha de terminación de dichas obras y la fecha de entrega de estas a los organismos operadores y a la autoridad municipal correspondiente; y las demás que establezcan esta Ley y sus reglamentos.

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

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

XII.- En cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 85 de la Ley No. 283, "El Desarrollador" se obliga a una vez terminadas las obras de infraestructura y urbanización, a dar aviso al municipio y a los organismos operadores respectivos para la entrega-recepción de estas, levantándose el acta correspondiente.

XIII.- Además se obliga a **suministrar, operar y mantener** el sistema de agua potable ya que es independiente de la red municipal, a cumplir con los lineamientos por la Comisión Nacional del Agua en cuanto a la extracción y aprovechamiento del agua, y con los lineamientos y sugerencias emitidas por la Comisión Estatal del Agua para la distribución de la red interna de la misma.

XIV.- Además se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refiere esta AUTORIZACION, las obras de trazo, terracerías de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias, red de alcantarillado, electrificación, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito e hidrantes, guarniciones y banquetas de concreto con rampas de acceso en las esquinas para accesibilidad de las personas con discapacidad, arbolado y equipamiento de áreas verdes y servicios generales. Estipulados en los Artículos 71, 72, 83, 84, y 85, de la **"Ley 283"**, de no cumplir se hará acreedor de las sanciones estipuladas en la mencionada Ley.

XV.- Independientemente de lo establecido en la cláusula inmediata anterior, **"El Desarrollador"** se obliga a equipar también por su cuenta la superficie de parques y jardines del desarrollo que nos ocupa, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano de Áreas Comunes y Verdes. Por otra parte, **"El Desarrollador"** se obliga a insertar en los contratos COMPRAVENTA que celebre con respecto a los lotes del desarrollo que se autoriza, una cláusula en la que los adquirentes organizados en una ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los parques, jardines y áreas comunes que se mencionan en el párrafo anterior. Deberán los adquirentes firmar de conformidad que se encuentran al tanto de que el suministro, operación y mantenimiento del agua potable estará a cargo de **"El Desarrollador"**, y que en cada propiedad particular se harán cargo por medio de biodigestores del saneamiento de aguas servidas. Deberá cumplir con lo que establece la Ley 101 de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, en sus Artículos 4, 7, 8, 9 y 10.

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

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

- a. Presentará ante **"La Dirección"** un ejemplar del Boletín Oficial del Estado donde aparezca publicado la presente AUTORIZACION, así como constancia de que ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad.
- b. Demostrará haber cumplido satisfactoriamente con las obras de urbanización conforme a las especificaciones que obran en los archivos municipales. Si no las ha concluido, deberá exhibir fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras tomando en cuenta precios actualizados al momento de exhibir la fianza, más un 50% para garantizar su correcta terminación, que estará vigente por todo el tiempo que transcurra hasta la total terminación de la urbanización.

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

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

XX.- Con base en el Artículo 79 Fracción IX de la Ley 283 **"El Desarrollador"** se obliga a mantener y conservar por su cuenta las obras de urbanización, así como la limpieza de solares que no hayan vendido y al pago del alumbrado público hasta en tanto se levante el "acta de recepción" de la obra por parte de **"La Dirección"**, misma

acta que servirá para entregar las obras de infraestructura a la Asociación Administradora del Condominio. Antes de concluida la obra, será la "El Desarrollador" quien se haga cargo de ello.

XXI.- "El Desarrollador" se obliga a dar aviso por escrito a "La Dirección" cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

XXII.- Siguiendo con lo estipulado en el Artículo 79 de la Ley 283, cuando "El Desarrollador" haya cumplido las Obras de Urbanización Autorizadas, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirija a "El H. Ayuntamiento", anexando la siguiente documentación:

- a) Copia del Boletín Oficial donde se publicó la Autorización del Desarrollo Inmobiliario.
- b) Certificado o acta de recepción expedida por la Comisión Federal de Electricidad relativa a los trabajos de electrificación.
- c) Certificado o acta de recepción expedida por "La Dirección" que corresponde a las obras de alumbrado vial y ornamental interno, protectores de alumbrado, nomenclatura de calles y señalamientos viales e hidrantes contra incendios, así como las obras de urbanización que ligará al Fraccionamiento con el resto de la zona noroeste con-urbana de Guaymas.

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

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

XXV.- Con fundamento en el Artículo 154 de la Ley 283, "El Desarrollador" deberá tener en el lugar de la(s) obra(s) durante el periodo de ejecución de estas, un representante debidamente autorizado que reciba al personal de las dependencias o entidades oficiales que intervengan en la supervisión cuando se realicen.

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

XXVII.- Cualquier modificación que pretenda hacer "El Desarrollador" al proyecto del Desarrollo Inmobiliario que se autoriza, deberá obtener autorización previa de la "La Dirección"

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

XXIX.- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 79 Fracción IV de la Ley 283, "El Desarrollador" se obliga a inscribir en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro de la autorización, y remitir constancia de lo anterior al municipio respectivo, así como a la Secretaría para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial, a fin de que surtan sus efectos plenamente la traslación de dominio de la superficie mencionada en esta Autorización.

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

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

- 1) Dejar de cumplir con el fin o el objeto para el que fue otorgada la presente autorización;

- 2) Realizar modificaciones al proyecto original sin la previa autorización por escrito de la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología;
- 3) Por realizar obras no autorizadas;
- 4) Por resolución judicial o administrativa que incida con el objeto de la autorización; y
- 5) Por el incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la presente autorización.

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

- 1) Que la presente autorización se haya emitido por error o violencia en su emisión; y
- 2) Que la presente autorización se haya expedido en contravención a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y sus reglamentos.

XXXIII.- Cualquier otro aspecto no contemplado en la presente autorización, se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, Ley de Gobierno y Administración Municipal, Reglamento General de Construcción y sus Normas Técnicas para el Municipio de Guaymas y demás disposiciones legales aplicables.

Dada en la Ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora, a los 13 días del mes de agosto del año 2025.

FIRMAS

POR EL H. AYUNTAMIENTO

C. ING. VICTOR OMAR MARTÍNEZ MEDINA
DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGÍA

C. ING. GUSTAVO PÉREZ REYES
DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y CONTROL URBANO

POR EL DESARROLLADOR

JESÚS SALVADOR FAJARDO VALENZUELA
PROPIETARIO



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA.

EL C. LIC. ANTONIO FRANCISCO ASTIAZARÁN GUTIÉRREZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE HERMOSILLO, SONORA; A LOS HABITANTES DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA:

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA, EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA CATORCE DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, ASENTADA EN ACTA NÚMERO DIECISEIS, DENTRO DEL PUNTO SEIS DEL ORDEN DEL DÍA, REFERENTE A DICTÁMENES DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL, HA TENIDO A BIEN APROBAR LA DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA DE OBSERVANCIA GENERAL MEDIANTE LA CUAL SE ESTABLECE EL PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS NO ENTREGADOS Y DE EDIFICACIONES EN BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA, EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA DE OBSERVANCIA GENERAL MEDIANTE LA CUAL SE ESTABLECE EL PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS NO ENTREGADOS Y DE EDIFICACIONES EN BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Programa. La presente Disposición Administrativa de Observancia General tiene por objeto establecer el Programa Municipal de Regularización de:

- I. Los desarrollos inmobiliarios con ocupación consolidada cuyas obras de urbanización no hayan sido formalmente entregadas al Ayuntamiento, al Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH) o a la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, impidiendo su incorporación jurídica al patrimonio municipal y la prestación regular de servicios públicos;
- II. Las edificaciones, instalaciones o construcciones ejecutadas sin licencia sobre bienes del dominio público municipal, incluyendo áreas verdes, de equipamiento urbano o espacios derivados de cesiones obligatorias, tales como casas club, salones, casetas o similares, que no hayan sido legalmente autorizadas, cedidas, asignadas o regularizadas; y
- III. Los espacios comunes, áreas de donación, áreas verdes, vialidades y predios destinados a equipamiento urbano que, por omisión o irregularidad, no hayan sido incorporados formalmente al patrimonio municipal o asignados jurídicamente a asociaciones vecinales legalmente constituidas.

El programa tiene como finalidad garantizar la incorporación jurídica, técnica y operativa de dichas obras, construcciones y espacios, permitiendo su legalización, incorporación catastral, conservación, administración colectiva y adecuada operación en términos de la normatividad vigente.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación Territorial. El presente Programa será aplicable exclusivamente dentro del territorio del Municipio de Hermosillo, Sonora, y su implementación



corresponderá a las dependencias y entidades municipales competentes conforme a sus atribuciones legales.

Artículo 3. Definiciones. Para efectos de esta Disposición, se entenderá por:

- I. Ocupación consolidada: Aquella situación en la que un desarrollo inmobiliario presenta:
 - a) Un número significativo de viviendas habitadas de forma permanente;
 - b) Actividad cotidiana por parte de sus residentes;
 - c) Prestación mínima, formal o informal, de servicios públicos;
 - d) Uso efectivo del suelo habitacional; y
 - e) Configuración urbana reconocible aun sin la entrega formal de obras de urbanización ni documentación completa ante las autoridades municipales competentes.

CAPÍTULO II REGULARIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS NO ENTREGADOS

Artículo 4. Atribuciones de la Dirección General de Inspección y Vigilancia. La Dirección General de Inspección y Vigilancia será la autoridad competente para llevar a cabo las actividades de verificación, notificación, inspección y levantamiento de actas circunstanciadas en el marco del presente programa, conforme a lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo.

Para tales efectos, la Dirección General de Inspección y Vigilancia ejercerá las siguientes atribuciones:

- I. Notificar los actos administrativos y requerimientos previstos en el presente ordenamiento;
- II. Coordinar y ejecutar las visitas de inspección en campo, así como levantar las actas circunstanciadas correspondientes, con la participación de las dependencias técnicas y jurídicas competentes;
- III. Emitir los informes de verificación necesarios para la continuidad del procedimiento, así como remitirlos a la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a la Sindicatura Municipal y a las demás autoridades involucradas;
- IV. Vigilar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los títulos de concesión que se deriven del presente programa, conforme a lo dispuesto en los artículos 214 al 219 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora; y
- V. Las demás que resulten aplicables conforme a la normatividad vigente.

Las facultades aquí previstas se ejercerán en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y con las demás dependencias y entidades señaladas en este ordenamiento, según sus respectivas competencias técnicas y jurídicas.

Artículo 5. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en coordinación con la Dirección General de Inspección y Vigilancia, así como con la Dirección de Catastro, la Sindicatura Municipal, el Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH), la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Coordinación Municipal de Protección Civil y demás instancias competentes, elaborará y mantendrá actualizado un padrón técnico-jurídico de los desarrollos inmobiliarios y fraccionamientos que:



- I. No hayan sido formalmente entregados al Ayuntamiento de Hermosillo ni incorporados a su patrimonio, aun cuando cuenten con obras de urbanización materialmente ejecutadas;
- II. Presenten omisiones en la documentación técnica, legal o catastral necesaria para su regularización e incorporación;
- III. Incluyan áreas de cesión obligatoria que carezcan de incorporación catastral, inscripción registral o acta de entrega-recepción formal; o
- IV. Contengan edificaciones o instalaciones construidas sin licencia municipal sobre espacios públicos o bienes de dominio público municipal.

El padrón deberá contener, para cada caso, la situación física, legal, documental y catastral de las obras de urbanización, áreas comunes y edificaciones, así como la identificación de los sujetos obligados o responsables jurídicos.

Dicho padrón será instrumento oficial de referencia obligatoria para el inicio y seguimiento de los procedimientos de regularización previstos en este programa, y deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Hermosillo para efectos de publicidad, transparencia y consulta pública.

Artículo 6. Evaluación técnica y jurídica. Con base en la información contenida en el padrón técnico-jurídico, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano realizará una evaluación técnica y jurídica de gabinete, con fundamento en los antecedentes existentes y con el auxilio, cuando sea necesario, de la Dirección General de Inspección y Vigilancia, la Dirección de Catastro, la Sindicatura Municipal, el Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH), la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático y demás instancias competentes.

La evaluación tendrá como objeto:

- I. Determinar la viabilidad de incorporación formal o subsidiaria de cada desarrollo, conforme al estado físico de sus obras de urbanización, la ocupación habitacional existente y la documentación disponible;
- II. Identificar la urgencia operativa o jurídica de su atención, clasificando los casos según su nivel de riesgo, impacto comunitario o complejidad de regularización;
- III. Establecer, cuando proceda, el inicio del procedimiento individual de regularización mediante notificación formal, conforme al artículo siguiente;
- IV. Documentar los elementos técnicos, legales y patrimoniales que justifiquen el inicio del procedimiento y que serán objeto de verificación durante la visita en campo, misma que será ejecutada por la Dirección General de Inspección y Vigilancia; y
- V. Verificar la existencia de la fianza o garantía financiera que debió exhibirse para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, o bien, documentar su omisión a fin de requerir su presentación como condición previa a la regularización.

Esta etapa tendrá carácter técnico-administrativo y será requisito previo para la notificación formal e intervención en campo.

Artículo 7. Notificación y requerimientos. Concluida la evaluación técnica y jurídica, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano turnará el expediente respectivo a la Dirección General de Inspección y Vigilancia, para que esta última lleve a cabo la notificación formal a los desarrolladores, promoventes, posesionarios o titulares catastrales identificados, conforme a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.



La notificación contendrá, al menos, lo siguiente:

- I. La descripción de las irregularidades detectadas con base en el diagnóstico previo, sin perjuicio de los hallazgos adicionales que puedan identificarse durante la visita técnica en campo;
- II. Los requerimientos específicos que deberán ser atendidos por el particular, incluyendo, según el caso:
 - a) La entrega formal de las obras de urbanización;
 - b) La regularización de edificaciones;
 - c) La exhibición de la fianza o garantía de cumplimiento correspondiente, en caso de que no haya sido presentada originalmente, conforme a lo previsto en los artículos 85 y 86 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; y
 - d) Y/o la entrega de documentación técnica, planos, licencias, constancias catastrales, fianzas u otros elementos omitidos;
- III. En caso de ser necesaria, a consideración de las autoridades municipales competentes, la fecha y hora programadas para la visita técnica en campo, indicando que el particular podrá acudir o designar representante para formular observaciones y acordar plazos;
- IV. Los plazos otorgados para cumplir cada uno de los requerimientos, con indicación expresa de la posibilidad de prórroga por causa justificada, a juicio de la Dirección General de Inspección y Vigilancia; y
- V. El apercibimiento de que, en caso de incumplimiento, se podrán imponer sanciones administrativas conforme a los artículos 160 al 172 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y particularmente el artículo 179 del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, en sus siguientes disposiciones:

Fracción II. No contar con las autorizaciones, permisos y licencias aplicables.

Fracción III. No cumplir con las obligaciones establecidas en las licencias de urbanización o autorizaciones de desarrollo.

Fracción VII. No otorgar la fianza para garantizar la buena calidad de las obras entregadas.

Fracción XIII. Usar o aprovechar bienes del dominio público sin la autorización correspondiente.

Fracción XIV. Utilizar predios de destino público en contravención de los programas urbanos.

Fracción XV. Realizar incorporación urbana sin autorización.

Fracción XVII. Ejercer derechos derivados de permisos o licencias vencidos.

Fracción XVIII. Incumplir con las condiciones señaladas en licencias, permisos o concesiones.

Fracción XXI. Incumplir con las resoluciones administrativas en los plazos señalados.

Fracción XXII. Impedir la verificación por parte del personal autorizado.

Fracción XXVII. Edificar u ocupar el espacio público sin autorización.

Fracción XXXII. Incumplir con las demás disposiciones del reglamento.

Artículo 8. Presentación de cumplimiento inicial. Dentro del plazo otorgado en la notificación prevista en el artículo anterior, el interesado podrá presentar ante la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la documentación, evidencias o elementos requeridos, incluyendo, en su caso:



- I. Documentación técnica, legal, catastral o registral omitida;
- II. Fianza o garantía de cumplimiento, cuando haya sido requerida;
- III. Propuestas de regularización de edificaciones o entrega de obras de urbanización; y
- IV. Cualquier otro elemento solicitado conforme al diagnóstico previo.

Recibida la documentación, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano procederá a su análisis. Si se estima que el cumplimiento ha sido total o sustancial, podrá emitirse resolución fundada que concluya el procedimiento sin necesidad de visita in campo, o bien, podrá ajustarse el alcance de la verificación programada.

En caso de que el interesado no presente la documentación requerida o lo haga de forma parcial o insuficiente, continuará el procedimiento conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

Artículo 9. Visita técnica y acta circunstanciada. Cuando no se haya acreditado el cumplimiento inicial o se requiera verificación física, la Dirección General de Inspección y Vigilancia, como autoridad competente en materia de inspección urbanística, realizará la visita técnica en campo, ya sea respecto de:

- a) El desarrollo inmobiliario para verificar las obras de urbanización;
- b) Las edificaciones ubicadas en áreas verdes, de cesión obligatoria o bienes de dominio público municipal; o
- c) Ambos elementos conjuntamente.

La visita se realizará por la Dirección General de Inspección y Vigilancia, con base en la información técnica y jurídica proporcionada por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y podrá contar con el acompañamiento del Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH), la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Coordinación Municipal de Protección Civil y demás instancias competentes, según la naturaleza del caso. En todo caso, las actas de visita deberán hacer constar la participación, identificación y firma de las autoridades que participen y serán vinculantes, para todos los efectos jurídicos, para con estas instancias, sin embargo, el procedimiento administrativo que de a lugar, deberá ser integrado y sustanciado por la Dirección General de Inspección y Vigilancia.

En los casos que involucren bienes de dominio público, también participarán la Sindicatura Municipal y la Dirección de Catastro para verificar su situación patrimonial y registral.

AGUAH y la Agencia de Energía participarán en la validación técnica y, en su caso, emitirán dictámenes sobre la factibilidad de adopción de servicios públicos.

La visita podrá realizarse con o sin la presencia del particular. En caso de inasistencia, el acta circunstanciada de visita será levantada con plena validez legal.

El acta deberá contener, además de los requisitos de ley:

- I. Las condiciones físicas, técnicas y jurídicas observadas;
- II. Las irregularidades detectadas, incluyendo las que deriven de dictámenes o inspecciones complementarias; y
- III. Las acciones necesarias para la regularización, con el plazo para su cumplimiento, el cual podrá ser prorrogado por una sola ocasión, por causa justificada, mediante resolución fundada y motivada emitida por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a solicitud del interesado.



Artículo 10. Verificación de cumplimiento y acta complementaria. Una vez transcurrido el plazo otorgado en el acta circunstanciada, la Dirección General de Inspección y Vigilancia podrá realizar una visita de verificación final, con el objeto exclusivo de constatar el cumplimiento o incumplimiento de las acciones requeridas en la etapa anterior.

La visita se realizará con base en la información suministrada por las áreas técnicas competentes y en coordinación con las dependencias y entidades referidas en el artículo anterior. Su objetivo será recabar los elementos técnicos que permitan valorar:

- a. Si existen condiciones materiales que ameriten levantar el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización;
- b. Si se han subsanado las condiciones para emitir dictamen de regularización de edificaciones en espacios públicos; o
- c. Ambos aspectos.

Del resultado de la visita se levantará un acta complementaria que hará constar:

- I. El estado actualizado de las obras de urbanización o edificaciones inspeccionadas;
- II. Las acciones correctivas ejecutadas y su suficiencia técnica y jurídica;
- III. Las irregularidades que subsistan y su impacto en la viabilidad del procedimiento;
- IV. Los elementos técnicos recabados para que la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano emita, en su caso, la resolución fundada que determine la procedencia o improcedencia de la entrega-recepción o de la regularización correspondiente; y
- V. En su caso, las medidas correctivas, sancionatorias o de ejecución subsidiaria que procedan.

Artículo 11. Acta de entrega-recepción de obras de urbanización. Verificado el cumplimiento sustancial de las acciones requeridas conforme al procedimiento de regularización, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, como autoridad competente conforme al artículo 88 del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, procederá a levantar el acta formal de entrega-recepción de las obras de urbanización, en coordinación con las instancias técnicas que estime necesarias para tales efectos.

Dicha acta tendrá por finalidad incorporar dichas obras al patrimonio municipal y podrá ser efectuada de manera total o parcial, por etapas o secciones, conforme a lo establecido en el convenio de fraccionamiento o en la autorización de desarrollo inmobiliario correspondiente, y en función del cumplimiento progresivo de los requisitos técnicos, legales y administrativos.

La participación de otras dependencias o entidades, como los casos del Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH), la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático u otros, será facultativa y técnica, con fines de dictamen o concertación para la prestación de servicios públicos, cuando así lo determine la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano. Esta coordinación no requerirá de formalismo adicional alguno, pero siempre habrá de motivarse y fundarse en el acta respectiva, incluyendo las facultades que deriven de este instrumento.

En los casos en que el procedimiento se refiera exclusivamente a la regularización de edificaciones existentes sobre áreas verdes, predios de cesión obligatoria o bienes del dominio público, el acta respectiva tendrá por objeto dejar constancia del estatus jurídico regularizado del inmueble, sin implicar necesariamente su incorporación al patrimonio municipal, salvo resolución expresa en contrario emitida por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.



No se otorgarán nuevas licencias o autorizaciones de urbanización a desarrolladores, promoventes o titulares que mantengan licencias vencidas sin haber realizado la entrega-recepción las obras de infraestructura y urbanización correspondientes, conforme al artículo 88 del Reglamento citado. Para evitar indeterminación normativa, esta restricción aplicará únicamente respecto de licencias vencidas, sin incluir obras inconclusas en general, salvo que así lo determine expresamente el ordenamiento jurídico aplicable.

Artículo 12. Reglas generales para la ejecución subsidiaria. La ejecución subsidiaria es el mecanismo mediante el cual el Ayuntamiento de Hermosillo, por conducto de las dependencias y entidades municipales competentes, podrá realizar directamente, a costa del obligado, las acciones necesarias para subsanar irregularidades en desarrollos inmobiliarios o edificaciones en bienes de dominio público, cuando se haya verificado el incumplimiento injustificado de los requerimientos establecidos en el procedimiento de regularización.

Para que proceda la ejecución subsidiaria, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- I. Que exista un acta circunstanciada debidamente notificada en la que consten las irregularidades detectadas y los requerimientos de corrección, así como el plazo otorgado para su cumplimiento;
- II. Que dicho plazo haya transcurrido sin que el particular haya subsanado las irregularidades, total o parcialmente, sin causa justificada a juicio de la autoridad competente;
- III. Que se haya emitido dictamen técnico que justifique la necesidad y proporcionalidad de la ejecución subsidiaria, emitido por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano o, en su caso, por la dependencia técnica competente;
- IV. Que se emita resolución administrativa fundada y motivada que autorice expresamente la ejecución subsidiaria, la cual deberá notificarse al interesado conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

La ejecución subsidiaria no exime al responsable del cumplimiento de sus obligaciones ni lo libera de las sanciones administrativas, civiles o penales que procedan. El costo de las acciones ejecutadas por el Municipio se determinará conforme a lo previsto en el artículo siguiente y se hará exigible como crédito fiscal.

La ejecución material de las acciones que correspondan podrá ser realizada directamente por las dependencias técnicas responsables, incluyendo la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura, AGUAH, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Coordinación Municipal de Protección Civil o el Consejo Municipal de Concertación para la Obra Pública, según la naturaleza de las obras o medidas a ejecutar.

Artículo 13. Sanciones y ejecución subsidiaria. En caso de que el desarrollador, promovente, posesionario o titular catastral no haya subsanado las irregularidades dentro del plazo establecido en la notificación o en el acta circunstanciada correspondiente, y una vez verificado el incumplimiento por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, podrán aplicarse las siguientes medidas:

- I. Imposición de sanciones administrativas conforme a lo dispuesto en los artículos 160 al 172 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, así como en el artículo 179 del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, atendiendo a la normatividad vigente al momento de la autorización del fraccionamiento o desarrollo correspondiente;



- II. Dar vista al Órgano de Control y Evaluación Gubernamental del Municipio cuando existan elementos que hagan presumir incumplimiento doloso o negligente por parte de los responsables, a fin de que se determine la procedencia de procedimientos de responsabilidad administrativa o demás acciones legales conforme a derecho;
- III. Ejecución subsidiaria, a costa del obligado, de las obras, gestiones o actos necesarios para cumplir con los fines del presente programa, incluyendo trabajos técnicos, documentales, registrales o de infraestructura. Para tales efectos:
- a. Las obras, acciones o gestiones necesarias para cumplir con las obligaciones no satisfechas por el desarrollador podrán ser ejecutadas directamente por el Ayuntamiento de Hermosillo, por sus organismos públicos descentralizados, o adjudicadas a terceros conforme al régimen jurídico aplicable, en términos de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Sonora, su reglamento, o bien, conforme a la normativa federal en caso de que el financiamiento provenga de fondos federales o convenios específicos. Esto incluye las modalidades de administración directa, adjudicación directa, invitación restringida o licitación pública, según corresponda.
El costo de dichas acciones será determinado de forma fundada y motivada por la instancia que ejecute o adjudique la obra, conforme a su competencia específica.
 - b. En el caso de infraestructura hidráulica y sanitaria, el Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH);
 - c. En lo relativo a sistemas de alumbrado público y eficiencia energética, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático;
 - d. Para la infraestructura vial, pavimentación, banquetas, guarniciones, señalamiento, y demás elementos de urbanización física, el costo será determinado por la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura o por el Consejo Municipal para la Concertación de la Obra Pública, con base en precios unitarios vigentes, tabuladores oficiales o criterios técnicos aplicables.
 - e. Una vez que las resoluciones que impongan sanciones o medidas de ejecución subsidiaria hayan causado estado, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano dará vista a la Tesorería Municipal para que ésta emita el crédito fiscal correspondiente y proceda a su recuperación conforme a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sonora y demás disposiciones aplicables.
- IV. Incorporación unilateral de las obras de urbanización materialmente ejecutadas al patrimonio municipal, conforme a lo previsto en los artículos 85 y 86 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, cuando éstas no hayan sido formalmente entregadas;
- V. Adopción de la operación técnica y administrativa de los servicios públicos indispensables mediante dictamen técnico fundado y motivado emitido por la dependencia o entidad competente, y sea AGUAH, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Dirección de Servicios Públicos Municipales, u otra que corresponda, cuando existan condiciones de funcionalidad, consolidación habitacional y urgencia para garantizar el interés público;
- VI. Inclusión del desarrollador o responsable en el padrón municipal de desarrolladores omisos, lo que podrá implicar impedimentos para la obtención de nuevas licencias, permisos o autorizaciones en el municipio; y
- VII. Dar vista a la Sindicatura Pública, para que, por su conducto, se interponga la denuncia o querrela correspondiente ante el Ministerio Público o a las autoridades judiciales o administrativas competentes cuando, con motivo del procedimiento, se adviertan hechos



que pudieran constituir delitos, causar daño al patrimonio municipal o configurar violaciones graves al ordenamiento jurídico vigente.

Las acciones que se ejecuten bajo esta modalidad de ejecución subsidiaria no constituirán, en ningún caso, inversión pública municipal, ni implicarán la asunción de costos por parte del Ayuntamiento. El costo total de las obras, gestiones o actos realizados será determinado conforme a lo previsto en este artículo y será recuperado mediante la emisión del correspondiente crédito fiscal, con base en lo establecido por la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sonora y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO III TRATAMIENTO DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN BIENES PÚBLICOS

Artículo 14. Tratamiento de edificaciones irregulares y usos incompatibles. Cuando existan construcciones en áreas públicas sin licencia, se procederá según los siguientes supuestos:

- I. Regularización, si la edificación es solventable conforme a la normatividad aplicable y el uso del predio es compatible con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- II. Demolición, en los casos en que la edificación, instalación u obra represente un riesgo a la seguridad estructural, habitacional o al interés público, o cuando incumpla requisitos normativos o legales que resulten no subsanables, se podrá ordenar su demolición como medida correctiva. Esta medida deberá estar debidamente fundada y motivada, con base en dictámenes técnicos emitidos por la Coordinación Municipal de Protección Civil, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, o cualquier otra autoridad técnica competente, y será ejecutada por cuenta y cargo del infractor. La resolución correspondiente será emitida por la Dirección General de Inspección y Vigilancia, en ejercicio de sus atribuciones de verificación y sanción urbanística.
- III. En los casos en que las edificaciones irregulares ubicadas sobre bienes de dominio público municipal sean susceptibles de regularización, esta podrá autorizarse únicamente si se acredita expresamente que el Ayuntamiento no asumirá, bajo ninguna circunstancia, obligaciones de operación, mantenimiento, vigilancia, reposición, administración o responsabilidad jurídica respecto a dichas edificaciones o instalaciones, debiendo constar dicha condición en la resolución de regularización emitida por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano; y
- IV. Reversión de donación, cuando el uso del predio resulte incompatible con el destino urbanístico o con el uso del suelo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes, mediante la modificación al convenio de fraccionamiento o a la autorización del desarrollo inmobiliario, según corresponda, que dio origen al fraccionamiento o desarrollo. En caso de procedencia de la reversión, los bienes o recursos recuperados, ya sea en numerario o en especie, deberán ser canalizados conforme a las reglas de operación del Fondo del Suelo, para efectos de reposición, sustitución o destino equivalente de las donaciones revertidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 3, fracción XXIII, del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo.



CAPÍTULO IV USO Y CONCESIÓN DE ESPACIOS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 15. Título de concesión para el uso de edificaciones en bienes municipales. Cuando las edificaciones construidas sobre bienes de dominio público municipal sean susceptibles de regularización, su uso deberá formalizarse mediante título de concesión, conforme a lo previsto en los artículos 214 a 219 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora.

Dicho título será otorgado mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado, y deberá contener, además de los requisitos establecidos en la legislación aplicable, las siguientes condiciones mínimas:

- I. Identificación precisa del objeto de la concesión, incluyendo ubicación, características, superficie y naturaleza del bien inmueble;
- II. Que el inmueble objeto de la concesión se encuentre ubicado dentro de un fraccionamiento o desarrollo inmobiliario cuya infraestructura haya sido formalmente entregada al Ayuntamiento de Hermosillo y a las autoridades municipales competentes, mediante el acta de entrega-recepción correspondiente, en términos de lo previsto en la normatividad aplicable.
- III. Que el título sea otorgado exclusivamente a favor de asociaciones vecinales legalmente constituidas o, en su caso, a los desarrolladores, conforme convenga a los fines del presente programa;
- IV. Vigencia del título, determinada por el Ayuntamiento, sin que implique transmisión de dominio;
- V. La aceptación expresa de las condiciones materiales en las que se encuentra el bien objeto de la concesión;
- VI. Disposiciones específicas sobre el uso, conservación, mantenimiento y operación del bien, así como el cumplimiento de las obligaciones fiscales, urbanísticas y ambientales correspondientes, las que en todo caso deberán estar a cargo, invariablemente de la persona moral concesionaria;
- VII. La estipulación expresa del relevo del Municipio de Hermosillo de todo tipo de responsabilidad objetiva, patrimonial, civil, penal o cualquier otra, que derive del uso, aprovechamiento o explotación del bien concesionado;
- VIII. Las causas de revocación anticipada, ya sea por razones de interés público o por incumplimiento de cualquiera de las condiciones pactadas en el título;
- IX. La expresa exclusión de responsabilidad del Ayuntamiento de Hermosillo respecto de cualquier obligación de carácter patrimonial, jurídica, operativa o de mantenimiento derivada del uso del bien concesionado; y
- X. La previsión de que, en caso de revocación atribuible al concesionario, el Ayuntamiento podrá disponer del bien en los términos que considere adecuados al interés público, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

Artículo 16. Supervisión y verificación del cumplimiento de los títulos de concesión. La Dirección General de Inspección y Vigilancia será la autoridad competente para supervisar y verificar, de forma periódica o extraordinaria, el cumplimiento de las condiciones establecidas en los títulos de concesión otorgados para el uso de edificaciones ubicadas en bienes de dominio público municipal, en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

Para tales efectos, contará con el auxilio de la Sindicatura Municipal, la Dirección de Catastro y la Tesorería Municipal, conforme a sus respectivas atribuciones.



En caso de detectar incumplimientos o violaciones a las condiciones del título de concesión, la Dirección General de Inspección y Vigilancia deberá levantar el acta circunstanciada respectiva y remitir informe técnico a la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como a la Sindicatura Municipal, para los efectos legales a que haya lugar, incluyendo, en su caso, la solicitud, fundada y motivada, correspondiente para la revocación anticipada del título de concesión y demás acciones jurídicas procedentes.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Disposición Administrativa entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal de Hermosillo, Sonora, y permanecerá vigente hasta la conclusión formal de los procedimientos de regularización de todos los casos incorporados al padrón técnico-jurídico a que se refiere el artículo 4 del presente ordenamiento.

Una vez agotados dichos procedimientos, se emitirá acuerdo de la Dirección General de Inspección y Vigilancia en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, declarando la conclusión de los efectos normativos de esta Disposición.

Artículo Segundo. Publíquese la presente Disposición Administrativa en el portal oficial del Ayuntamiento de Hermosillo y difúndase en las dependencias y entidades de la administración pública municipal vinculadas con su aplicación, para efectos de su conocimiento y ejecución.

Artículo Tercero. La Dirección General de Inspección y Vigilancia, en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y la Coordinación General Jurídica, deberá emitir en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente instrumento, el formato único de actas circunstanciadas, los criterios de evaluación técnica y jurídica, así como los lineamientos para la verificación de cumplimiento y presentación de propuestas de regularización, los cuales serán de observancia obligatoria para todas las unidades administrativas participantes.

Artículo Cuarto. El padrón técnico-jurídico previsto en el artículo 4 del presente ordenamiento deberá integrarse en un plazo máximo de noventa días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de esta disposición administrativa. El padrón deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Hermosillo y mantenerse permanentemente actualizado en el portal institucional del Ayuntamiento, fungiendo como referencia oficial para todos los actos administrativos derivados del procedimiento de regularización.

Artículo Quinto. Las dependencias y entidades municipales que intervengan en el procedimiento previsto en este ordenamiento—incluyendo AGUAH, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Coordinación Municipal de Protección Civil, la Dirección de Servicios Públicos Municipales y el Consejo Municipal de Concertación para la Obra Pública—deberán designar formalmente a sus representantes técnicos y operativos, en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la entrada en vigor de esta disposición, para efectos de su participación en visitas, actas, verificaciones, dictámenes y adopción de medidas.

Artículo Sexto. Los expedientes administrativos que, a la fecha de entrada en vigor del presente ordenamiento, se encuentren en trámite respecto de desarrollos habitacionales no entregados o edificaciones ubicadas en áreas públicas, podrán incorporarse al procedimiento previsto en este instrumento, siempre que no exista resolución definitiva firme que imposibilite su continuación por



esta vía. En estos casos, deberá emitirse acuerdo fundado que formalice su integración al padrón técnico-jurídico y justifique la aplicación supletoria de esta disposición.

Artículo Séptimo. Las solicitudes de regularización o propuestas de cumplimiento presentadas antes de la entrada en vigor del presente instrumento, pero aún no resueltas, podrán adecuarse a las disposiciones aquí contenidas, siempre que ello no afecte derechos adquiridos ni implique menoscabo al interés público. En caso de duda, prevalecerá el principio de regularización progresiva y de buena fe.

Artículo Octavo. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano será la autoridad competente para interpretar esta Disposición Administrativa y resolver las dudas o controversias que se deriven de su aplicación, sin perjuicio de las facultades legales conferidas a otras dependencias o entidades municipales.

Artículo Noveno. En los casos en que, derivado del procedimiento de regularización, se determine la reversión de donaciones o la incorporación de bienes al patrimonio municipal, los inmuebles o recursos obtenidos serán canalizados al Fondo Municipal del Suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 3, fracción XXIII del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, para su reposición, gestión o sustitución conforme a los fines del ordenamiento urbano.

Por tanto, con fundamento en los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 136, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora; 61, fracciones I, inciso "B", II, inciso "K", 64, 65, fracción II, 89, fracción VII y 348 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; artículos 2, 3, fracción VIII y 9 de la Ley del Boletín Oficial; 23, fracción XII, del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Hermosillo, **PROMULGO** para su debido cumplimiento la Disposición Administrativa de Observancia General mediante la cual se establece el Programa Municipal de Regularización de Desarrollos Inmobiliarios No Entregados y de Edificaciones en Bienes del Dominio Público en el Municipio de Hermosillo, Sonora, remitiéndolo para su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Dado en el Edificio de Palacio Municipal del Gobierno de Hermosillo, Sonora, el 29 de julio de 2025.

LIC. ANTONIO FRANCISCO ASTIAZARAN GUTIÉRREZ
Presidente Municipal



PRESIDENTE
MUNICIPAL

EDUARDO ALEJO ACUÑA PADILLA
Secretario del Ayuntamiento
GOBIERNO MUNICIPAL
DE HERMOSILLO
ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

ESTATAL

JUNTA DE CAMINOS E INFRAESTRUCTURA CARRETERA DEL ESTADO DE SONORA
Licitación Pública Nacional No. LPA-926054987-021-2025..... 2

INSTITUTO SONORENSE DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA
Convocatoria No. 20..... 3

MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS
Autorización para un desarrollo inmobiliario habitacional en modalidad condominal horizontal denominado “La Joya Campestre”..... 5

H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO
Disposición administrativa de observancia general mediante la cual se estable el Programa municipal de regularización de desarrollos inmobiliarios no entregados y de edificaciones en bienes del dominio público del Municipio de Hermosillo..... 19

Publicación electrónica
sin validez oficial



BOLETÍN OFICIAL Y
**ARCHIVO DEL
ESTADO**

GOBIERNO
DE **SONORA**

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/información-institucional/boletin-oficial/validaciones> CÓDIGO: 2025CCXVI16II-25082025-545509FA0

