



BOLETIN OFICIAL



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

Dirección General de Documentación y Archivo

CONTENIDO

MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE SAN LUIS RIO COLORADO
Convenio Autorización número A-211299 para la ejecución de las obras de urbanización y construcción del fraccionamiento habitacional "Paraíso del Bosque", de la ciudad de San Luis R. C. Sonora, que celebra el H. Ayuntamiento del mismo nombre con el C. José Cruz Bedolla, representante de Inmobiliaria y Constructora Diana, S.A. de C.V.

TOMO CLXV
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 18 SECC. III
JUEVES 2 DE MARZO AÑO 2000



H. AYUNTAMIENTO
SAN LUIS RIO COLORADO, SONORA

Dependencia:	SECRETARIA
Sección:	GOBERNACIÓN
Oficio:	9533/00
Expediente:	

ASUNTO: Certificación Acuerdo de Cabildo

EL SECRETARIO DEL XXI H. AYUNTAMIENTO QUE SUSCRIBE, POR MEDIO DEL PRESENTE,

CERTIFICA

Que en reunión ordinaria de Cabildo, celebrada el día 25 de Febrero del año 2000, entre otros acuerdos se tomó el siguiente que a la letra dice:

"ACUERDO NUMERO 387 (TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE).- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 102, 106, 125, 126 y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se aprueba por mayoría de votos de los integrantes del Cabildo, el dictamen que presenta la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico de este Ayuntamiento, en el sentido de autorizar en los términos contenidos en el mismo documento, al Presidente Municipal, Florencio Díaz Armenta, para que en nombre y representación del XXI Ayuntamiento de San Luis Río Colorado, celebre un Convenio de Autorización para la ejecución de obras de urbanización y construcción del fraccionamiento habitacional "Paraiso del Bosque" con los señores José Cruz Bedolla y José Luis Bojorquez Arballo, representantes legales de la empresa Inmobiliaria y Constructora Diana S.A. de C.V., en una superficie de terreno ubicada en esta ciudad, que cuenta con las siguientes medidas y coincidencias:

- Al norte: 100.00 metros con Ave. San Juan
- Al sur: 100.00 metros con Callejón Santo Domingo
- Al este: 173.50 metros con calle San Miguel
- Al oeste: 173.50 metros con calle Santo Tomas

Asimismo, la empresa fraccionadora deberá publicar el convenio autorización respectivo en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, y cumplir con las disposiciones normativas establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el Reglamento de Construcción para el Municipio de San Luis Río Colorado, Sonora, y las demás normas aplicables al caso.- Notifíquese y Cúmplase.-"

Se extiende la presente certificación en la ciudad de San Luis Río Colorado, Sonora a los veintiocho días del mes de Febrero del año Dos Mil.



FRANCISCO RODRÍGUEZ ESTRELLA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

CONVENIO AUTORIZACION No. A-211299 PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "PARAISO DEL BOSQUE" DE LA CIUDAD DE SAN LUIS R.C., SONORA MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL ING FLORENCIO DIAZ ARMENTA CON LA INTERVENCION DEL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO LIC. MARTIN FRANCISCO RODRIGUEZ ESTRELLA, DEL C. SINDICO MUNICIPAL LIC. MARIO ALBERTO GUEVARA RODRIGUEZ., A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA " EL H. AYUNTAMIENTO" Y POR OTRA PARTE, EL SR. JOSE CRUZ BEDOLLA REPRESENTANTE LEGAL DE " INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DIANA S.A. DE C.V. " A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA " LA FRACCIONADORA"; CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

PRIMERA - Ambas partes declaran que el presente convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los artículos 5º fracción XI y 90 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora.

SEGUNDA.- Declara el Señor Jose Cruz Bedolla, que su representada " INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DIANA S.A. DE C.V." quedo legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 8316 Vol. LXXXVIII, expedida en esta Ciudad de San Luis R.C., Sonora el día 1 de Julio de 1999, ante la Fe del C. Lic. Rafael Godoy Jaramillo, Notario Público No. 88 en ejercicio de esta residencia e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial bajo el No. 2803 de la Sección de Comercio Vol. 32 L. I, el día 21 del mes de Julio de 1999. Se acompaña como anexo No. 1.

TERCERA - Declara el Señor Jose Cruz Bedolla que su representada " INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DIANA S.A. DE C.V." LE OTORGÓ Poder General Para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración con facultades para la celebración del presente convenio y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, según lo especifica con la copia de la Escritura Pública No. 8316 Vol. LXXXVIII. Se acompaña como anexo No. 2 (fojas donde se otorgan las facultades).

CUARTA.- Continúa declarando el Señor Jose Cruz Bedolla en representación de " INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DIANA S.A. DE C.V. que su representada es propietaria de una porción de terreno con una superficie de 17,350 M2, según lo acredita mediante Escritura Pública No.8,363 Vol. LXXXVIII pasada ante la Fe del Lic. Rafael Godoy Jaramillo, Notario Público No. 88, Suplente en ejercicio de esta residencia e inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del comercio de este Distrito Judicial, bajo el No. 26749 en la Sección de Registro Inmobiliario Vol. 109 L.2, el día 30 del mes de Septiembre de 1999, así mismo declara que este terreno se encuentra actualmente libre de todo gravamen según se acredita con Certificado de Libertad de Gravamen expedido por la Autoridad Registral competente y que al efecto se anexa.

La Escritura Pública mencionada y el Certificado de Libertad de Gravamen se agregaron al presente convenio para que formen parte integral del mismo como anexos 3 y 4 respectivamente.

QUINTA - Continúa declarando el Señor Jose Cruz Bedolla en representación de " INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DIANA S.A. DE C.V. que el terreno a que se refiere la declaración anterior, se ubica en la Ciudad de San Luis R.C., Sonora, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 100.00 metros con Av. San Juan;
AL SUR: 100.00 metros con Callejón Santo Domingo;
AL ESTE: 173.50 metros con calle San Miguel;
AL OESTE: 173.50 metros con calle Santo Tomás.

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie de 17,350 M2, según se describe gráficamente en el plano No. 1 que se anexa al presente convenio para que surta los efectos legales correspondientes y Título expedido por el H. AYUNTAMIENTO de San Luis R.C., Sonora con fecha 11 de Mayo de 1999, Sección Registro Inmobiliario, Libro 1 No. 25168 del Vol. 213

SEXTA.- Declara " LA FRACCIONADORA ", que se dirigió por escrito al " H. AYUNTAMIENTO" de San Luis R.C., Sonora, solicitando Licencia de uso de Suelo para un predio localizado en el área denominada " Paraíso del Bosque", al Sur de esta Ciudad, con las medidas y colindancias antes descritas.

A dicha solicitud correspondió una contestación expresada por el propio "H. AYUNTAMIENTO" dictaminando que el uso para el predio que nos ocupa, es residencial para vivienda de interés social por lo que se procedió a elaborar el proyecto integral de este Fraccionamiento.

SEPTIMA - Asimismo, declara " LA FRACCIONADORA", que se dirigió al Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de la Ciudad. de San Luis R.C., Sonora, solicitando Factibilidad de Instalación de Agua y desalojo de la misma, para el Fraccionamiento que nos ocupa.

Con fecha 9 de Noviembre de 1999 y mediante oficio, el citado organismo dictaminó que si cuenta con disponibilidad de proporcionar dichos servicios, siendo los puntos de conexión los siguientes: Av. Sto. Domingo A entre calle Sto. Tomas y calle San Miguel. Cjon. Escuadrón No. 201 y calle Emilio Carranza.

OCTAVA.- Continúa declarando " LA FRACCIONADORA ", que en acatamiento a lo establecido por el artículo 126 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano y Ecología para el Estado de Sonora, solicito ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la aprobación del proyecto de lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable del cual se anexa copia que expidió la propia Dirección.

NOVENA.- Declara "LA FRACCIONADORA". que en cumplimiento a prescripciones exigidas por la autoridad competente,

se elaboraron los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado para el Fraccionamiento, mismos que se describen gráficamente en los planos correspondientes, los cuales se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo.

Estos proyectos se presentaron para su estudio y Aprobación al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la Ciudad de San Luis R.C., Sonora, de conformidad con el art. 129 párrafos 14 y 15 de la ley No. 101 de Desarrollo Urbano y Ecología, habiéndolos encontrado dicho organismo correctos en su aspecto técnico.

DECIMA.- Asimismo declara "LA FRACCIONADORA", que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con el Servicio Público de Energía Eléctrica, se elaboró un proyecto en el cual se especifican a detalle las Obras de Electrificación y Alumbrado Público, el cual se anexa a este convenio para que se forme parte del mismo.

De igual manera se elaboraron los planos respectivos a estas obras de electrificación y se agregan a este convenio. Tanto el proyecto de especificaciones como los planos a que se refiere esta declaración fueron debidamente revisados por la Comisión Federal de Electricidad, habiendo merecido su completa aprobación firmados por el Departamento de Distribución y Superintendencia de Zona en San Luis R.C., Sonora.

Ambas partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Fraccionamiento del predio a que se refieren las declaraciones CUARTA Y QUINTA y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente Convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, el " H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA", para que ésta lleve a cabo el Fraccionamiento del predio a que se refieren las declaraciones CUARTA Y QUINTA, misma que se tienen por reproducidas en estas cláusulas para todos los efectos legales.

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

- A).- Escritura Pública de la Constitución de "INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DIANA S.A. DE C.V. bajo el No. 1
- B).- Escritura Pública No. 8316 donde se otorga poder al representante legal, bajo el No. 2
- C).- Escritura Pública No. 8363 Vol. LXXXVIII, mediante la cual acreditan la propiedad del terreno, descrita en las declaraciones cuarta y quinta, bajo el No. 3
- D).- Presupuesto de urbanización, bajo el No. 4
- E).- Oficio para la factibilidad de dotación de Agua Potable y desahogo de la misma, bajo el No. 5
- F).- Oficio de aprobación del Anteproyecto del Fraccionamiento, por parte de la Dirección de Obras Públicas y Servicios Municipales, bajo el No.6
- G).- Oficio de aprobación de los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado, por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la Ciudad de San Luis R.C., Sonora, bajo el No. 7
- H).- Oficio de aprobación de los proyectos de Electrificación, por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el No.8
- I).- Licencia de Uso del Suelo, bajo el No.9
- J).- Plano de Equipamiento Urbano y Areas Verdes. Bajo el No. 10

PLANOS EJECUTIVOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA:

UR-02 POLIGONAL	UR-07 RASANTES
UR-03 TOPOGRAFICO	UR-08 AGUA POTABLE
UR-04 MANZANERO	UR-09 DRENAJE
UR-05 LOTIFICACION	UR-10 EMISOR.
UR-06 NOMENCLATURA	

PLANOS ARQUITECTONICOS Y EJECUTIVOS DE LA VIVIENDA.

ARC-01	PLANTA DE LOTIFICACION Y LOCALIZACION PLANTA DE SEMBRADO PLANTA ARQUITECTONICA.
ARQ-02	PLANTA ARQUITECTONICA PLANTA DE CONJUNTO FACHADAS Y CORTES.
CO-01	PLANTA ARQUITECTONICA SIN ALCOBA PLANTA DE CIMENTACION, CORTE ESTRUCTURAL.
CO-02	PLANTA ARQUITECTONICA CON ALCOBA PLANTA DE CIMENTACION CORTE ESTRUCTURAL
IN-01	PLANTA SIN ALCOBA DE INSTALACION ELECTRICA, HIDRAULICA, SANITARIA Y CORTE

IN-02 PLANTA CON ALCOBA DE INSTALACION ELECTRICA, HIDRAULICA, SANITARIA Y CORTE.

PLANOS DE ELCTRIFICACION, ALUMBRADO PUBLICO, PLANOS DE DETALLES DE ELECTRIFICACION.

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

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por el Artículo 91 Fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora, el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" y que consta gráficamente en el anexo No. 6 de este Convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la Cláusula Primera, en manzanas, lotes y calles, teniendo todos los lotes acceso a la vía pública y que de acuerdo a las necesidades del propio proyecto, serán de superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de las manzanas, cantidad de lotes por manzana, área verde y de donación, así como el número de lotes.

RELACION DE LOTES, MANZANAS Y AREAS:

MANZANA	LOTES	AREA VENDIBLE HABITACIONAL M2.	AREA DE DONACION EQUIPAMIENTO	POZO AGUA POTABLE No.15
1	14	1,681.68	AREAS VERDES	
2	28	3,363.36	TERMINACION DE	
3	26	3,363.36	CANCHAS DEPORTIVAS	
	2		Y JUEGOS INFANTILES.	
4	14	1,706.64		
5	14	1,706.64		
6	7	853.32		
TOTALES	105	12,675.00 M2	4,675.00	240.24

RELACION DE SUPERFICIES:

AREA DE LOTIFICACION.	12,675.00 M2
AREA VENDIBLE HABITACIONAL.	12,434.76 M2
AREA DE DONACION.	240.24 M2
AREA DE VIALIDADES	4,675.00 M2
SUB.TOTAL:	17,360.00 M2

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

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

QUINTA - Independientemente de lo convenido en la cláusula anterior, "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también las áreas provistas como parque-jardín, señaladas conforme al proyecto gráfico contenido en el plano No. 10 también agregado al presente convenio. Por otra parte "LA FRACCIONADORA " se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del Fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que los adquirentes organizados en asociación de vecinos se obliguen a mantenimiento, conservación y operación de los parques-jardín que se mencionan en el párrafo anterior

SEXTA.- De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 141 de la Ley No.101 de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA", se obliga a dar aviso al "H. AYUNTAMIENTO" de San Luis R.C. Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio. ó en su caso, en un plazo de mayor de 5 (cinco) días hábiles posteriores a la fecha de iniciación

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

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

NOVENA.- Para efectos de los Artículos 140 y 155 Fracciones I y II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora, ambas partes convienen que para que " LA FRACCIONADORA" pueda proceder en la enajenación de los lote del Fraccionamiento a que se refiere este Convenio, deberá recabar previamente la autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, quien solo podrá otorgarla: I)- Si "LA FRACCIONADORA" presenta el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, donde aparezca publicado el Convenio Autorización del Fraccionamiento que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público y de Comercio correspondiente.

II).- Exhibir comprobante de pago por concepto de revisión de documentación, elaboración de Convenio y supervisión de Obras de Urbanización, según la liquidación descrita en la cláusula DECIMO NOVENA del cuerpo de este Convenio.

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

DECIMA.- Asimismo, "LA FRACCIONADORA" se obliga a solicitar en su momento, ante el " H. AYUNTAMIENTO" de San Luis R.C., Sonora, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 154 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora, autorización para la publicidad destinada a promover la venta de lotes marcados con uso habitacional exclusivamente del Fraccionamiento que se autoriza mediante el presente convenio, así como incluir en la publicidad que a través de cualquier medio de comunicación se realice, el nombre o la clave de autorización que para efectos publicitarios expida " EL H. AYUNTAMIENTO". Si dentro del Fraccionamiento que se autoriza se pretende dar un uso diferente al asignado a los lotes de acuerdo a las cláusulas SEGUNDA del presente Convenio, la Dirección de Obras Públicas y Servicios Municipales, no otorgará la Licencia de Construcción correspondiente.

DECIMA PRIMERA.- "LA FRACCIONADORA", se obliga a mantener y conservar por su cuenta las Obras de Urbanización que vayan quedando concluidas, así como la limpieza de los solares que hayan sido objeto de edificación y al pago de Alumbrado Público que el propio Fraccionamiento que se autoriza demande, en tanto no se levante el "Acta de Recepción" a que se refiere la Cláusula DECIMA CUARTA del presente Convenio.

DECIMA SEGUNDA.- Cuando "LA FRACCIONADORA" haya concluido las obras de urbanización autorizadas por este Convenio, deberá de dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá al "H. AYUNTAMIENTO" de San Luis R.C., Sonora. Al aviso mencionado en el párrafo anterior, "LA FRACCIONADORA" deberá anexar los siguientes documentos:

A).- Certificado o Acta de Recepción expedida por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado del Fraccionamiento del Estado de Sonora, por lo que se refiere a la introducción de Agua Potable y Alcantarillado del Fraccionamiento que nos ocupa.

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

C).- Certificado o Acta de Aceptación de la Sindicatura Municipal así como de la Dirección de Obras Públicas y Servicios Municipales de conformidad con su competencia en lo que corresponde a las obras de trazo, apertura de calles, Rampas, guarniciones, banquetas, pavimento, alumbrado público, mallas protectoras y luminarias de alumbrado público, nomenclatura de calles y señalamiento de tránsito, así como las obras de urbanización de la liga del Fraccionamiento en el resto de la zona urbana de la Ciudad de San Luis R.C., Sonora.

DECIMO TERCERA.- Cuando "LA FRACCIONADORA" haya cumplido con lo estipulado en la cláusula inmediata anterior, podrá solicitar por escrito al "H. AYUNTAMIENTO" la recepción de las obras pero para este efecto deberá acreditar previamente por cualquier medio legal, el por ciento que haya sido enajenado y edificado a la fecha de la solicitud en relación al número de los lotes vendibles, reservándose el derecho al H. Ayuntamiento de recibir las mismas una vez que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología analice la información solicitada y se determine si el porcentaje rebasa el mínimo requerido en relación al Proyecto Autorizado.

DECIMA CUARTA.- Ambas partes convienen que cuando "LA FRACCIONADORA" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las cláusulas DECIMO SEGUNDA y DECIMO TERCERA de este documento, el "H. AYUNTAMIENTO" expedirá por conducto de la Dirección de Obras Públicas y Servicios Municipales, la correspondiente "ACTA DE RECEPCION" de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

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

DECIMA QUINTA.- "LA FRACCIONADORA" se compromete de acuerdo a lo establecido en el Artículo 143 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora, a respetar la calidad de los materiales, mano de obras y acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto autorizado mediante el presente Convenio. Para este

Nº 18 Secc. III

efecto, "LA FRACCIONADORA", deberá otorgar ante y a satisfacción de la Tesorería Municipal, una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por término de UN AÑO, contados a partir de la fecha de terminación de las obras y por un importe igual al 10% de la suma de los costos de urbanización, sin incluir los costos de electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el acta de recepción correspondiente emitido por la Comisión Federal de Electricidad.

DECIMO SEXTA.- Con fundamento en lo preceptuado por el Artículo 146 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" deberá tener en el lugar de la obra, durante el periodo de ejecución de la misma, a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las dependencias o entidades oficiales, que intervienen en la supervisión de las obras públicas que presenten a hacer visitas de inspección y supervisión.

DECIMO SEPTIMA.- Con fundamento en lo preceptuado por el Artículo 106 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" dona al municipio de San Luis R.C., Sonora y éste acepta y recibe 240.24 m2 en donde se encuentra construido el pozo N. 15 operado por el organismo correspondiente, así mismo se compromete a terminar las canchas de usos múltiples, así como equipar con juegos infantiles y áreas verdes las áreas de referencia.

Asimismo "LA FRACCIONADORA" cede al municipio de San Luis R.C., Sonora, las áreas que ocupen las calles, avenidas y pasos considerados dentro del Fraccionamiento que se autoriza, así como el mobiliario y equipo con que se hayan dotado.

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

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

DECIMO NOVENA.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Ingresos Municipio de San Luis, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la Tesorería Municipal, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ por concepto de revisión de documentación, elaboración del convenio, autorización y supervisión de dichas obras del Fraccionamiento que se autoriza, conforme a las siguientes:

LIQUIDACION:

Artículo	Concepto	Cantidad	Presupuesto total de urbanización.	Importe
133	I).- REVISION DE DOCUMENTOS	.0005.	\$9,270,000.00	\$ 4,635.00
133	II).- AUTORIZACION DEL FRACC.	.0005	\$9,270,000.00	\$ 4,635.00
133	III).- SUPERV. DE URBANIZACION	.0025	\$1,779,166.49	\$ 4,447.90
			SUBTOTAL (1)	\$13,717.90
D).-	ASISTENCIA SOCIAL	25%		
	OBRAS Y ACCIONES			
	DE INTERES GENERAL	25%		
			SUBTOTAL (2)	\$ 6,858.95

TOTAL \$20,576.85
TOTAL A PAGAR \$10,288.42

Después de las pláticas sostenidas con los distintos funcionarios que tienen injerencia en este Convenio y atendiendo a que se trata de Vivienda de Interés Social, "El H. AYUNTAMIENTO" concede un descuento a "LA FRACCIONADORA" del 50% de la cantidad antes indicada.

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

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

VIGESIMA PRIMERA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso por escrito tanto al "H. AYUNTAMIENTO" de San Luis R.C., como al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de esta Ciudad, cuando vayan a iniciarse las obras del Fraccionamiento.

VIGESIMA SEGUNDA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de San Luis R.C., los derechos de conexión por los servicios de Agua Potable, Alcantarillado

al iniciarse en el Fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de urbanización y construcción de vivienda en su caso.

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

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

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

VIGESIMA SEXTA.- Asimismo "LA FRACCIONADORA" se compromete a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del Fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente queda obligado a obtener por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el permiso correspondiente, previo a llevar a cabo cualquier obra de su construcción, modificación, ampliación o demolición en su caso, sobre el lote de su propiedad, así como respetar las restricciones de construcción que para tal efecto establecen las leyes, programas y reglamentos que rigen la materia.

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

VIGESIMA OCTAVA.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA", con la rescisión declarada en los términos de la cláusula anterior, el "H. AYUNTAMIENTO" de San Luis R.C., y la "FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria de la competencia y jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, quien en plenitud de jurisdicción podrá resolver la controversia aplicando en lo conducente, las disposiciones del Capítulo III de la Ley 101 de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Sonora.

VIGESIMA NOVENA.- "LA FRACCIONADORA" se compromete a vender como precio máximo las casas construidas en PARAISO DEL BOSQUE en \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) y como lo marca el Artículo 134 de la Ley 101 de acuerdo a la oferta y demanda que impera en el momento de realizarse la operación o bien de acuerdo a los montos máximos que marque INFONAVIT, sin accesorios.

TRIGESIMA.- "LA FRACCIONADORA" se compromete a terminar con concreto hidráulico el cuadro que falta en las canchas colindantes a la escuela, así mismo a construir en la esquina Sureste (terrenos baldíos) espacios de áreas verdes, juegos infantiles, sombras, asadores para uso y disfrute de los moradores de Paraíso del Bosque para compensar el 10 % de donación después de haber donado los terrenos donde se encuentra el pozo de agua potable. Atendiendo a que sabemos lo costoso y el problema que causaría la movilización del mismo. El área recreativa que construiremos esta inspirada en el sentido social que las autoridades y esta empresa ha animado desde que iniciamos las negociaciones de compra venta del inmueble, pensando en mejorar en la medida de las posibilidades el nivel de vida de los habitantes de esa zona.

"EL H. AYUNTAMIENTO"



ING. FLORENCIO DIAZ ARMENTA
PRESIDENTE MUNICIPAL.

H. AYUNTAMIENTO DE SAN LUIS R. C., SONORA
FRANCISCO RODRIGUEZ ESTRELLA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.

MARIO ALBERTO GUEVARA RODRIGUEZ
SINDICO MUNICIPAL.

"LA FRACCIONADORA"

JOSE CRUZ BEDOLLA
DIRECTOR GENERAL.