



# **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 HERMOSILLO**

**Convenio autorización Fraccionamiento Dunas III, I y II etapa**

### **H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME**

**Convenio autorización Fraccionamiento "Villa Olimpia"**

**TOMO CLXXIII  
HERMOSILLO, SONORA.**

**NUMERO 49 SECC. II  
JUEVES 17 DE JUNIO DEL AÑO 2004**

CONVENIO AUTORIZACIÓN No. 10-547-2004 PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "DUNAS III" I y II ETAPA DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ, CON LA INTERVENCION DEL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO EDMUNDO BRISEÑO VALENZUELA, DEL C. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO" Y POR OTRA PARTE EL C. ARQ. CARLOS ARMANDO FELIX CASTRO, EN REPRESENTACION DE LA EMPRESA "CONSTRUVISION, SA DE CV." A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

### DECLARACIONES:

#### I.- DECLARA EL AYUNTAMIENTO

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

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

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

I.4.- Que ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas se han realizado los tramites y se ha cumplido con los requisitos legales para autorizar y se autoriza el fraccionamiento "DUNAS III" I y II ETAPA.

#### II.- DECLARA LA FRACCIONADORA

II.1.- Declara el C. ARQ. CARLOS ARMANDO FELIX CASTRO, que su representada "CONSTRUVISION, S.A. de C.V.", quedó legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 13,408 Vol. 398, expedida en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, el 15 de Julio de 1981, ante la Fe del C. Lic. Rene Martinez de Castro Orcl, Notario Público No. 36, en ejercicio en esta Residencia e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el No. 53,367 de la Sección Comercio, Volumen 140 el día 18 de Septiembre de 1981. Se acompaña copia como anexo No. 1

II.2.- Declara el C. ARQ. CARLOS ARMANDO FELIX CASTRO, que su representada "CONSTRUVISION, S.A. de C.V.", le otorgó poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio, con facultades para la celebración del presente Convenio y que dichas facultades a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna según lo especifica con la copia de la Escritura Pública No. 16,851, Vol. 301 de fecha 11 de Marzo de 1994, se acompaña copia como anexo No. 2

II.3.- Declara el C. ARQ. CARLOS ARMANDO FELIX CASTRO, que su representada

**"CONSTRUVISION, S.A. DE C.V."** es propietaria de una porción de terreno con superficie de 66,238.22 m<sup>2</sup>, según lo acreditan con Escritura Pública No. 11,534 Vol. 316, pasada ante la fe del C. Lic. Prospero Ignacio Soto Wendlandt, Notario Público No. 5, con residencia en este distrito judicial de Hermosillo, Sonora, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el No. 288,282 Vol. 7,835 de la Sección Registro Inmobiliario, el día 27 de Febrero del 2003. 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.

La Escritura Publica mencionada y el Certificado de Libertad de Gravamen, se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo como anexos No. 3 y 4 respectivamente.

II.4.- Continúa declarando el C. ARQ. CARLOS ARMANDO FELIX CASTRO, en representación de **"CONSTRUVISION, S.A. DE C.V."**, que la fracción de terreno a que se refiere la Declaración II.3 y que se ubica en la Ciudad de Hermosillo Sonora, cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE:** En 410.89 metros con propiedad particular.

**AL SUR:** En 408.00 metros con Bulevar Gaspar Luken Escalante.

**AL ESTE:** En 162.05 metros con propiedad particular.

**AL OESTE:** En 163.07 metros con propiedad particular.

Conformando dicho terreno una poligonal con superficie de 06-62-38.22 Has. según se describe gráficamente en el plano No. 13 que se anexa al presente Convenio para que surta los efectos legales correspondientes.

### III.- DECLARAN LAS PARTES:

III.1.- Declara **"LA FRACCIONADORA"** que se dirigió por escrito al **"H. AYUNTAMIENTO"** de Hermosillo, solicitando Licencia de Uso de Suelo para un predio localizado por el Bulevar Gaspar Luken Escalante, al poniente del Bulevar Antonio Quiroga, al Noroeste de la ciudad.

A dicha solicitud correspondió una contestación expresada en el oficio No. JQA/DG/4239-03, que con fecha del 24 de Marzo del 2003, expidió el propio **"H. AYUNTAMIENTO"** dictaminando que el uso para el predio que nos ocupa es Habitacional, por lo que se procedió a elaborar el Proyecto Integral de este Fraccionamiento. Se anexa oficio, bajo el No. 11.

III.2.- Así mismo declara **"LA FRACCIONADORA"** que se dirigió a Agua de Hermosillo, solicitando factibilidad de dotación de Agua y desalojo de la misma, para el Fraccionamiento que nos ocupa.

Con fecha 29 de Enero del 2003, y mediante Oficio No. DG-0088/03, el citado organismo dictaminó que si cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios. Se anexa oficio, bajo el No. 6.

III.3.- También declara **"LA FRACCIONADORA"** que en acatamiento a lo dispuesto por el Artículo 126 Fracción I de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, tramitó por conducto del **"H. AYUNTAMIENTO"** de Hermosillo y obtuvo de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado Dictamen favorable acerca de la Congruencia del Anteproyecto del Fraccionamiento motivo del presente Convenio y lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano y en la citada Ley, mismo que aparece en el Oficio No. 10-0621-03 de fecha 24 de Abril del 2003 y que también se anexa bajo el No.10 a este Convenio.

III.4.- Continúa declarando **"LA FRACCIONADORA"** que en acatamiento a lo establecido por el Artículo 126 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, solicitó ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, la aprobación del Anteproyecto de Lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la cual procedió una contestación favorable expresada en el Oficio No. JQA/DG/4831-03 del cual se anexa copia, bajo el No. 7, que con fecha 07 de Mayo del 2003 expidió la propia Dirección.

III.5.- Declara **"LA FRACCIONADORA"** que en cumplimiento a prescripciones exigidas por la autoridad

competente, se elaboraron los proyectos de la Red de Agua Potable y Alcantarillado para el Fraccionamiento, mismos que se describen gráficamente en los planos No. 18 y 19, los cuales se agregan al presente Convenio para que formen parte integrante del mismo. Se anexa oficio, bajo el No. 8.

Estos proyectos se presentaron para su estudio a Agua de Hermosillo, la cual mediante Oficio No. DG-1426/03 de fecha 25 de Noviembre del 2003 informa que dichos proyectos fueron revisados encontrándolos correctos en su aspecto técnico.

**III.6.-** Así mismo 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 especifica a detalle las Obras de Electrificación y Alumbrado Público, el cual se agrega a este Convenio para que forme parte del mismo.

De igual manera se elaboraron los planos respectivos a estas Obras de Electrificación y bajo los anexos No. 20 y 21, que se agregan a este Convenio.

Tanto el proyecto de especificaciones como los planos a que se refiere esta Declaración fueron debidamente revisados por la Comisión Federal de Electricidad, habiendo merecido su completa aprobación mediante Oficio No. P2642/2003 de fecha 15 de Diciembre del 2003 y que también se anexa al presente Convenio, bajo el No. 9.

De la misma manera se presentó el proyecto de Alumbrado Público al Fideicomiso Público Municipal de apoyo al programa de modernización y ampliación del sistema de servicio de Alumbrado Público, siendo autorizado con fecha del 26 de Noviembre del 2003.

**III.7.-** Declara el "H. AYUNTAMIENTO" que proporcionada la información por parte de "LA FRACCIONADORA" verificó la clave catastral del predio a desarrollar, encontrando que corresponden al predio descrito en las Declaraciones II.3 y II.4 del presente Convenio, y que "LA FRACCIONADORA" se obliga a desarrollar en los términos del presente acto.

**III.8.-** Declaran las partes que en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 129 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se presentó solicitud por escrito de la Aprobación del Proyecto definitivo del Fraccionamiento al que se acompaña la siguiente documentación:

- A) Escritura Pública No. 13,408 mediante la cual se acredita la legal Constitución de "CONSTRUVISION, S.A. DE C.V.", bajo el No 1
- B) Escritura Pública No. 16,851 donde se otorga poder al representante legal al C. ARQ. CARLOS ARMANDO FELIX CASTRO, bajo el No 2
- C) Escritura pública No. 11,534 Vol. 316 mediante la cual se acredita la propiedad del terreno a nombre de "CONSTRUVISION, S.A. DE C.V." bajo el No. 3
- D) Certificado de Libertad de Gravamen, bajo el No. 4
- E) Presupuestos de Urbanización, bajo el No. 5
- F) Oficio No. DG-0088/03 de fecha 29 de Enero del 2003 para la Factibilidad de dotación de agua potable y desalojo de la misma, bajo el No. 6
- G) Oficio No. JQA/DG/4831-03 de Aprobación de Anteproyecto del Fraccionamiento por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, bajo el No. 7
- H) Oficio No. DG-1426/03 de aprobación de los proyectos de agua potable y alcantarillado por parte de Agua de Hermosillo, bajo el No. 8
- I) Oficio No. P2642/2003 de aprobación de los proyectos de electrificación por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el No. 9
- J) Oficio No. 10-0621-03 de aprobación de Dictamen de Congruencia por parte de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, bajo el No. 10
- K) Oficio No. JQA/DG/4239-03, de Licencia de Uso de Suelo, bajo el No. 11

c. 49 SECC. II

- L) Plano de Localización, bajo el No. 12
- M) Plano de la Poligonal del Terreno, bajo el No. 13
- N) Plano de la Topografía del terreno, bajo el No. 14
- O) Plano de Lotificación y Uso de Suelo, bajo el No. 15
- P) Plano de Trazo de Ejes y Manzanas, bajo el No. 16
- Q) Plano de Vialidad, bajo el No. 17
- R) Plano de la Red de Agua Potable, bajo el No. 18
- S) Plano de la Red de Drenaje, bajo el No. 19
- T) Plano de Electrificación, bajo el No. 20
- U) Plano de Alumbrado Público, bajo el No. 21
- V) Plano de Rasantes, bajo el No. 22
- W) Plano del Parque-Jardín, bajo el No. 23

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

Ambas partes declaran que el presente Convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 5° Fracción II, 9° Fracción XI, 90, 91, 93, 94, 99, 100, 102, 106, 108, 125, 126, 128, 129, 133, y demás relativos y aplicables de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y la Ley Número 174 que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Ambas partes declaran que habiendo Factibilidad técnica para efectuar el Fraccionamiento del predio al que se refieren las Declaraciones II.3 y II.4 y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente Convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

#### CLAUSULAS:

**PRIMERA.-** Que una vez cumplidos los requisitos legales a que hacen referencia la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora invocada, "EL H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA", para que esta lleve a cabo el Fraccionamiento del predio al que se refieren las Declaraciones II.3 y II.4, mismas que se tienen por reproducidas en esta Cláusula para todos los efectos legales.

**SEGUNDA.-** El Fraccionamiento que se autoriza mediante este Convenio será tipo Residencial para Vivienda de Interés Social denominándose "DUNAS III", y cumple con la Infraestructura básica, con las dimensiones de vialidades locales y colectoras, superficies y dimensiones de lotes y áreas de donación, de conformidad con el Artículo No. 102 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora estableciéndose que el uso de sus lotes será único y exclusivamente Habitacional, a excepción de los Lotes 22 de la Manzana M-4 y el Lote 8 de la Manzana M-7 que su uso será Comercial, aprobando "EL H. AYUNTAMIENTO" los planos, especificaciones y presupuestos presentados por "LA FRACCIONADORA".

**TERCERA.-** De acuerdo a lo previsto por el Artículo 91 Fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" y que consta gráficamente en el anexo No. 15 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 Manzanas, áreas vendibles y de donación, así como el número total de lotes:

RELACION DE MANZANAS LOTES Y AREAS  
Etapa 1

No. Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area (m2)	Area Vendible (m2)			Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Reserva	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-1	1	1	1	164.88	164.88				
	2	11	10	117.00	1,170.00				
	12	12	1	159.36	159.36				
	13	13	1	234.03	234.03				
	14	35	22	117.00	2,574.00				
	36	36	1	188.50	188.50				
	37	37	1	609.22		609.22			
	38	38	1	1,216.42		1,216.42			
	39	39	1	618.75					618.75
M-2	1	2	2	138.06	276.12				
	3	15	13	117.00	1,521.00				
	16	16	1	118.76	118.76				
	17	17	1	124.51	124.51				
	18	30	13	117.00	1,521.00				
M-3	1	2	2	123.06	246.12				
	3	15	13	117.00	1,521.00				
	16	16	1	118.76	118.76				
	17	17	1	124.51	124.51				
M-4	1	1	1	210.47	210.47				
	2	2	1	132.61	132.61				
	3	3	1	132.34	132.34				
	4	4	1	132.07	132.07				
	5	5	1	131.80	131.80				
	6	6	1	131.53	131.53				
	7	7	1	131.26	131.26				
M-4	8	8	1	130.99	130.99				
	9	9	1	130.72	130.72				
	10	10	1	130.45	130.45				
	11	11	1	130.18	130.18				
	12	12	1	129.91	129.91				
	13	13	1	129.64	129.64				
	14	14	1	129.37	129.37				
	15	15	1	129.10	129.10				
	16	16	1	128.83	128.83				
	17	17	1	128.56	128.56				
	18	18	1	128.29	128.29				
	19	19	1	128.02	128.02				
	20	20	1	127.75	127.75				
	21	21	1	127.48	127.48				
	22	22	1	1,487.46			1,487.46		
23	29	7	117.00	819.00					
<b>TOTALES</b>			<b>128</b>		<b>15,213.92</b>	<b>1,825.64</b>	<b>1,487.46</b>	<b>0.00</b>	<b>618.75</b>

CUADRO DE USO DE SUELO ETAPA 1	
HABITACIONAL	15,213.920 M2
RESERVA	1,825.640 M2
COMERCIAL	1,487.460 M2
AREA VENDIBLE	18,527.020 M2
EQUIP. URBANO	0.000 M2
AREA VERDE	618.750 M2
AREA DE DONACION	618.750 M2
VIALIDADES	13,766.925 M2
PASO PLUVIAL	27.330 M2
SUP. A DESARROLLAR ETAPA 1	32,940.025 M2
No. DE LOTES	128

**Etapa 2**

No. De Mza.	Del Lote	al Lote	No. Lote	Area (m2)	Area Vendible (m2)			Area de Donación (m2)	
					Habitacional	Reserva	Comercial	Equipamiento Urbano	Area Verde
M-5	1	1	1	1,221.21		1,221.21			
	2	2	1	618.75					618.75
	3	3	1	188.50	188.50				
	4	22	19	117.00	2,223.00				
	23	23	1	3,284.37				3,284.37	
	24	29	6	117.00	702.00				
	30	30	1	144.57	144.57				
	31	31	1	275.69	275.69				
	32	32	1	117.53	117.53				
	33	33	1	117.80	117.80				
	34	34	1	118.07	118.07				
	35	35	1	118.34	118.34				
	36	36	1	118.61	118.61				
	37	37	1	118.88	118.88				
	38	38	1	119.15	119.15				
	39	39	1	119.42	119.42				
40	40	1	119.69	119.69					
M-5	41	41	1	119.96	119.96				
	42	42	1	120.23	120.23				
	43	43	1	120.50	120.50				
	44	44	1	120.77	120.77				
	45	45	1	121.04	121.04				
	46	46	1	121.31	121.31				
	47	47	1	121.58	121.58				
	48	48	1	121.85	121.85				
	49	49	1	122.12	122.12				
	50	50	1	122.39	122.39				
	51	51	1	122.66	122.66				
	52	52	1	122.93	122.93				
	53	53	1	180.15	180.15				
	54	54	1	602.53		602.53			
M-6	1	2	2	166.50	333.00				
	3	13	11	117.00	1,287.00				
	14	15	2	166.50	333.00				
	16	26	11	117.00	1,287.00				
M-7	1	7	7	117.00	819.00				
	8	8	1	1,474.11			1,474.11		
M-8	1	2	2	133.88	267.76				
	3	18	16	117.00	1,872.00				
	19	20	2	135.00	270.00				
	21	36	16	117.00	1,872.00				
<b>TOTALES</b>			<b>124</b>		<b>14,579.50</b>	<b>1,823.74</b>	<b>1,474.11</b>	<b>3,284.37</b>	<b>618.75</b>

HABITACIONAL	14,579.500 M2
RESERVA	1,823.740 M2
COMERCIAL	1,474.110 M2
AREA VENDIBLE	17,877.350 M2
EQUIP. URBANO	3,284.370 M2
AREA VERDE	618.750 M2
AREA DE DONACION	3,903.120 M2
VALIDADES	11,451.215 M2
PASO PLUVIAL	66.510 M2
SUP. A DESARROLLAR ETAPA 2	33,298.185 M2
No. DE LOTES	124

CUADRO DE USO DE SUELO GENERAL	
HABITACIONAL	29,793.420 M2
RESERVA	3,649.380 M2
COMERCIAL	2,961.570 M2
AREA VENDIBLE	36,404.370 M2
EQUIP. URBANO	3,284.370 M2
AREA VERDE	1,237.500 M2
AREA DE DONACION	4,521.870 M2
VIALIDADES	25,218.140 M2
PASOS PLUVIALES	93.840 M2
SUP. A DESARROLLAR ETAPA 2	68,238.220 M2
No. DE LOTES	252

"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 para el Estado de Sonora. "LA FRACCIONADORA", se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refieren la Declaración III.8 y la Cláusula Tercera de este Convenio, las obras de trazo y terracerías para apertura de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias a base de tubería de plástico con alma de aluminio, atendiendo las especificaciones que para tal efecto establece la dependencia respectiva, introducción de la red de alcantarillado y descargas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, así como aportar a la Comisión Federal de Electricidad el importe de la mano de obra correspondientes para su instalación, pavimentación de concreto asfáltico con mezcla caliente elaborada en planta en las vialidades del Fraccionamiento, guarniciones tipo "S", banquetas, rampas para acceso de vehículos al predio la cual se construirá sobre el área de arriate y guarnición sin modificar el nivel de banqueta, rampas para personas con capacidades diferentes de acuerdo a los lineamientos técnicos para la accesibilidad para personas con capacidades diferentes en edificios e instalaciones, publicado en el Boletín No. 34, Sección II, Tomo CLXXIII de fecha 26 de Abril del 2004, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, quedando también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liga del Fraccionamiento que nos ocupa, con el resto de la zona urbana de la Ciudad de Hermosillo.

**QUINTA.-** Independientemente de lo convenido en la Cláusula anterior "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también por su cuenta las áreas provistas como Parques-Jardín, señaladas como Lote 39 de la Manzana M-1 y el Lote 2 de la Manzana M-5, del plano No. 15 conforme al proyecto gráfico contenido en el plano No. 23, 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 al mantenimiento, conservación y operación de los Parques-Jardín que se mencionan en el párrafo anterior.

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

**SEPTIMA.-** "LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las Obras de Urbanización a que se refiere la Cláusula Cuarta en un plazo no mayor de doce (12) meses para la I Etapa y veinticuatro (24) meses para la II Etapa contados a partir de la fecha de firma del presente Convenio.

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

**NOVENA.-** Para los efectos de los artículos 140 de la Ley No. 174 que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y 155 Fracciones I y II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, ambas partes convienen en que para que "LA



**FRACCIONADORA** pueda proceder a la enajenación de los lotes del Fraccionamiento a que se refiere este Convenio, deberá recabar previamente la autorización de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal quien solo podrá otorgarla, si reúne los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

**DECIMA PRIMERA.-** **"LA FRACCIONADORA"** se obliga a mantener y conservar por su cuenta y costo las Obras de Urbanización que vayan quedando concluidas así como la limpieza de los solares que no hayan sido objeto de edificación y al pago del alumbrado público que el propio Fraccionamiento que se autoriza demande, en tanto no se levante el **"ACTA DE RECEPCION"** a que se refiere la Cláusula Décima Tercera del presente Convenio.

**DECIMA SEGUNDA.-** Cuando **"LA FRACCIONADORA"** haya concluido las Obras de Urbanización autorizadas por este Convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá al **"H. AYUNTAMIENTO"** de Hermosillo.

Al aviso mencionado en el párrafo anterior **"LA FRACCIONADORA"** deberá anexar los siguientes documentos:

a).- Certificado o Acta de Recepción expedida por Agua de Hermosillo por lo que se refiere a la introducción de agua potable y alcantarillado del Fraccionamiento que nos ocupa.

b).- Certificado o Acta de Aceptación expedida por la Comisión Federal de Electricidad relativa a los trabajos de electrificación.

c).- Certificado o Acta de Aceptación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal por lo que corresponde a las Obras de Trazo, Apertura de Calles, Rampas, Guarniciones, Banquetas, Pavimento, Alumbrado Público, Nomenclatura de Calles y Señalamiento de Tránsito, así como las Obras de Urbanización de la liga del Fraccionamiento con el resto de la zona urbana de la Ciudad de Hermosillo.

**DECIMA TERCERA.-** Ambas partes convienen que cuando **"LA FRACCIONADORA"** haya cumplido con las estipulaciones pactadas en la Cláusula Anterior de este instrumento, el **"H. AYUNTAMIENTO"** expedirá por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, la

correspondiente "ACTA DE RECEPCION" de las Obras de Urbanización autorizadas mediante el presente Convenio.

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

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

**DECIMA QUINTA.-** Con fundamento en lo preceptuado por el Artículo 146 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de la misma, a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las Dependencias o Entidades Oficiales que intervienen en la supervisión de las Obras Públicas, que se presenten a hacer visitas de Inspección y Supervisión.

**DECIMA SEXTA.-** Con fundamento en lo preceptuado por los Artículos 102 y 106 fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo y este acepta y recibe el Lote 23 de la Manzana M-5 con superficie de 3,284.37 m<sup>2</sup> para Equipamiento Urbano, que representa el 9.02 % de la superficie total vendible.

Así mismo "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo y este acepta y recibe el Lote 39 de la Manzana M-1 con superficie de 618.75 m<sup>2</sup> y el Lote 2 de la Manzana M-5 con superficie de 618.75 m<sup>2</sup>, sumando una superficie total de 1,237.50 m<sup>2</sup>, para Area Verde, que representa el 3.40 % de la superficie total vendible.

Así mismo, "LA FRACCIONADORA" dona al Municipio de Hermosillo, las áreas que ocupen las calles, avenidas y pasos considerados dentro del fraccionamiento que se autoriza con una superficie de 25,311.98 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Plano No. 15 de Lotificación y Uso de Suelo, así como el mobiliario y equipo con que se hayan dotado.

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

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

**DECIMA OCTAVA.-** En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Hacienda Municipal y la Ley de Ingresos del Municipio de Hermosillo, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la Tesorería Municipal previo al inicio de las Obras de Urbanización la cantidad de \$ 32,955.08 (SON: TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 08/100 MN.) por concepto de Revisión de Documentación, Autorización de Fraccionamiento y Supervisión de dichas Obras del Fraccionamiento que se autoriza, conforme a la siguiente:

**LIQUIDACION:**

ARTICULO	CONCEPTO	CANTIDAD	PRESUPUESTO TOTAL	IMPORTE
69 de la Ley de Ingresos	I) Por Revisión de Documentación	0.0005	\$6,277,157.53	\$3,138.58
	II) Por Autorización de Fraccionamiento	0.0005	\$6,277,157.53	\$3,138.58
	III) Por Supervisión de Obras de Urbanización	0.0025	\$6,277,157.53	\$15,692.89
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>21,970.05</b>
41 de la Ley de Ingresos	20% Para Asistencia Social			\$4,394.01
	20% Para Fomento Deportivo			\$4,394.01
	10% Para Mejoramiento de los Servicios Públicos			\$2,197.01
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$10,985.03</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>\$32,955.08</b>

(SON: TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 08/100 MN.)

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

**DECIMA NOVENA.-** Ambas partes convienen en que **“EL H. AYUNTAMIENTO”** podrá en todo tiempo, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, vigilar mediante inspección y supervisión, el cumplimiento del presente Convenio en lo que se refiere a la ejecución de las Obras de Urbanización, pudiendo hacerle a **“LA FRACCIONADORA”** las observaciones que juzgue pertinentes e incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

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

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

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

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

**VIGESIMA CUARTA.-** **“LA FRACCIONADORA”** se compromete a que la Lotificación autorizada mediante este Convenio no será sujeta a subdivisión, así como también se obliga a insertar en los Contratos Traslativos de Dominio que celebre con respecto a los lotes del Fraccionamiento que se autoriza, una Cláusula en la que el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y utilizarlo para las actividades que se mencionan en la Cláusula Segunda de este Convenio, misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula como si se hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales que haya lugar.

**VIGESIMA QUINTA.-** Así mismo "LA FRACCIONADORA" se compromete a insertar en los Contratos Traslativos de Dominio que celebre con respecto a los lotes del Fraccionamiento que se autoriza, una Cláusula en la que el adquirente queda obligado a obtener por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal el permiso correspondiente previo a llevar a cabo cualquier Obra de Construcción, Modificación, Ampliación, Reconstrucción ó Demolición en su caso, sobre el lote de su propiedad, así como respetar las restricciones de construcción que para tal efecto establecen las Leyes, Programas y Reglamentos que rigen la materia.

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

**VIGESIMA SEPTIMA.-** En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la Cláusula Vigésima Sexta "EL H. AYUNTAMIENTO" de Hermosillo y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, quien en plenitud de Jurisdicción podrá resolver la controversia aplicando en lo conducente las disposiciones del Capítulo III del Título VI de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

**Leído que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en siete ejemplares en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, a los 18 días del mes de Mayo del 2004.**

AL MARGEN CENTRAL DERECHO UN SELLO DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO QUE DICE: H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- PRESIDENCIA.- LA C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE HERMOSILLO, SONORA.- LIC. MARIA DOLORES DEL RIO SANCHEZ.- RUBRICA.- AL MARGEN CENTRAL IZQUIERDO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO, ESTADO DE SONORA.- SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO.- EL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- C. EDMUNDO BRICEÑO VALENZUELA.- RUBRICA.- AL MARGEN INFERIOR DERECHO UN SELLO DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO QUE DICE: H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO.- DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.- EL C. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.- ING. JUVENTINO QUINTANA AMAYA.- RUBRICA.- "POR LA FRACCIONADORA".- "CONSTRUVISION, S.A. DE C. V".- C. ARQ. CARLOS ARMANDO FELIX CASTRO.- RUBRICA.-  
M146 49 Secc. II

**CONVENIO AUTORIZACION NO. DDU-270504 del FRACCIONAMIENTO "VILLA OLIMPIA"** ubicado en Ciudad Obregón, Sonora, Municipio de Cajeme; que celebran por una parte El Presidente Municipal **C. ARMANDO JESÚS FÉLIX HOLGUÍN**, El Secretario del H. Ayuntamiento **DR. JESÚS MEZA LIZÁRRAGA**, El Síndico Procurador Propietario **PROF. GUILLERMO OCHOA MURRIETA** y La Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología **ING. MARGARITA GPE. ANAYA MEXÍA**, a quienes en lo sucesivo se les denominará "**EL H. AYUNTAMIENTO**", y por la otra parte la empresa denominada "**CONSTRUCTORA FERROMURO, S.A. DE C.V.**", Representada en este acto por el **ING. ALEJANDRO PEDRO UNGER SÁNCHEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará "**LA FRACCIONADORA**". Ambas partes se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

#### DECLARACIONES:

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

**SEGUNDA:** Ambas partes declaran que el presente contrato lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en el artículo tercero de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a la cual en lo sucesivo se le denominará "**LA LEY**".

**TERCERA:** Declara "**LA FRACCIONADORA**" que es una Sociedad Anónima de Capital Variable legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 6,714 Vol. CXLVII expedida en la Ciudad de Obregón, Sonora el 28 de Mayo de 2003, ante la fe del C. Adrián Manjarrez Díaz Notario Público No. 52 en ejercicio en Ciudad Obregón, Sonora. Obtuvieron permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores con Número 26000834, expediente número 200326000763, Folio No.6YOCOWU3, de fecha 28 de Marzo de 2003. Declara el **ING. ALEJANDRO PEDRO UNGER SÁNCHEZ**, que es Representante Legal de la empresa denominada "**CONSTRUCTORA FERROMURO, S. A. DE C. V.**", lo cual se acredita en la cláusula transitoria cuarta de la misma Escritura de Constitución de la Empresa.

**CUARTA:** Declara la "**FRACCIONADORA**" que es propietaria de un predio rústico localizado en la Parcela número 5 Z-1 P1/8 del Ejido Tepeyac, Municipio de Cajeme, Estado de Sonora con una superficie de **10-01-11.25 Has.**, lo cual demuestra mediante Escritura Pública No. 8,706 Vol. 282 con fecha 30 de Abril de 2003, pasada ante la fe del Notario Público No. 94, Lic. Marco Antonio Yanaja Mora, con ejercicio en la ciudad de Hermosillo, Sonora, y que fue debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad con el Número 144,125, volumen 3,089, el día 18 de junio de 2003, el cual presenta las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 209.64 mts. Con Ejido Providencia.  
Al Sur: 209.52 mts. Con Parcela 17, Ejido Tepeyac.  
Al Este: 477.53 mts. Con Parcela 6, Ejido Tepeyac.  
Al Oeste: 477.83 mts. Con Parcela 4, Ejido Tepeyac.

**SON OBJETO DE ESTE CONVENIO UNA SUPERFICIE DE 5-17-85.00 Has. CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

Al Norte: 209.52 m. con fr. norte de la misma parcela 5  
Al Sur: 209.52 m. con Parcela 17, Ejido Tepeyac.  
Al Este: 246.68 m. con Parcela 6, Ejido Tepeyac.  
Al Oeste: 246.40 m. con Parcela 4, Ejido Tepeyac.

**QUINTA:** Declara "**LA FRACCIONADORA**", que el terreno descrito en la declaración anterior, se encuentra libre de todo gravamen, lo que demuestra con certificado No. ICR-383880, folio 158163, expedida por la Dirección General de Servicios Registrales, a través de su oficina Jurisdiccional de Ciudad Obregón, Sonora con fecha 7 de Noviembre de 2003 y que se anexan para que forme parte integral de este convenio.

**SEXTA:** Declara "**LA FRACCIONADORA**", que a la fecha tiene la Factibilidad de Uso de Suelo habitacional, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano sobre el terreno descrito en la declaración cuarta, para vivienda de tipo interés social, este permiso se expidió con el oficio No.DDU/216/02 de fecha 11 de Marzo de 2002, firmada por el Arq. Ramón E. Méndez Sáinz, quien es titular de dicha Dirección.



**SEPTIMA:** Declara "LA FRACCIONADORA", que en acatamiento a lo dispuesto en el Artículo No.126 de "LA LEY", solicitó ante La Dirección de Desarrollo Urbano, la aprobación de anteproyecto de lotificación del Fraccionamiento que nos ocupa, a la cual se dio respuesta favorable como se expresa en el oficio No. DDU/1212/03, del 21 de Noviembre de 2003, firmado por el Arq. Ramón Méndez Sáinz, el cual se anexa al cuerpo del presente convenio.

**OCTAVA:** Asimismo, sigue declarando "LA FRACCIONADORA", que tiene la factibilidad de electrificación del mismo predio descrito en la Declaración CUARTA por parte de la Comisión Federal de Electricidad, mismo que se encuentra bajo el No. de Oficio P0588/2003, expediente DB03A de fecha 15 de Diciembre de 2003 y, que fue firmada por el Ing. Ricardo Rochin McPherson, Coordinador de Proyectos y Construcción. Sigue declarando "LA FRACCIONADORA" que elaboró un proyecto en el cual se especifica a detalle las obras de Electrificación y Alumbrado Público, mediante la presentación de los planos que fueron aprobados por CFE como se indica en el Oficio No. PLA-010/2003 de fecha 25 de Febrero de 2004, firmado por el Ing. Ricardo Rochin McPherson, Coordinador de Proyectos y Construcción.

**NOVENA:** Declara "LA FRACCIONADORA", que en cumplimiento de las disposiciones exigidas por OOMAPASC, se dirigió mediante oficio a esa dependencia la FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO, la cual se otorgo condicionada a la creación de las obras de infraestructura definitivas, mediante oficio de factibilidad OOM-DT-76/04, de fecha 22 de Marzo de 2004. Sigue declarando "LA FRACCIONADORA", que le fueron aprobados por "OOMAPASC" los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para este Fraccionamiento el día 15 de Abril de 2004, como se demuestra con el Oficio No. OOM-DT-088/04, ambos documentos fueron firmados por el Ing. Martín Adrián Enríquez Reyna, Director Técnico del citado Organismo. Todos estos documentos se anexan al presente convenio.

**DECIMA:** Declara "LA FRACCIONADORA", que habiendo obtenido la aprobación del proyecto ejecutivo, solicitó a "LA SECRETARÍA", a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la expedición de la Licencia de Usó del Suelo, misma que le fue otorgada mediante el oficio DDU-0503/04, con Folio de pago 99139 firmada por el Arq. Ramón E. Méndez Sáinz, de fecha 17 de Mayo del 2004, la cuál se anexa al presente convenio.

**DÉCIMA PRIMERA:** Declara "LA FRACCIONADORA", que presentó a la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, la manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad general, del fraccionamiento Villa Olimpia, obteniendo aprobación para la ejecución del proyecto mediante oficio No. 10-1138-02, Expediente DGNE-166-MIA-G/02 de fecha 18 de Julio de 2002, firmado por el Ing. Javier Hernández Armenta, Secretario de dicha dependencia.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Declaran ambas partes, que al tener factibilidad técnica para efectuar el Fraccionamiento en el predio referido en la declaración Cuarta y no habiendo impedimento legal alguno, ambas partes se someten y obligan conforme el contenido de las siguientes:

#### CLAUSULAS:

1.- Por medio del presente instrumento, "EL H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA", para que ésta lleve a cabo el fraccionamiento en el predio a que se refiere la declaración CUARTA, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales.

2.- El Fraccionamiento que se autoriza será para Vivienda de tipo Interés Social al cual se le denominará "FRACCIONAMIENTO VILLA OLIMPIA". El uso de sus lotes será única y exclusivamente para el objeto que se describe, excepto los lotes 1 de la Manzana 10, que con una superficie de 3,607.30 m<sup>2</sup> es



c) Acta de recepción de las obras de Alta y Baja tensión, al igual que el certificado de no adeudo de las mismas por parte de CFE y la autorización por parte de la unidad verificadora.

10.- Para que "EL H. AYUNTAMIENTO" pueda recibir en forma material y jurídica el "FRACCIONAMIENTO VILLA OLIMPIA" deberá comprobar la enajenación y ocupación de por lo menos el 80% de los lotes.

11.- "EL H. AYUNTAMIENTO" expedirá el acta de recepción de la obra por conducto de "LA SECRETARÍA" siempre y cuando haya cumplido con las cláusulas OCTAVA y NOVENA de este Convenio. Previo a lo anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" citará a "LA SECRETARÍA" y a "LA FRACCIONADORA", para que la primera efectúe una inspección técnica en presencia de la segunda y que en ese acto ambas partes manifiesten lo que a su derecho convenga, esto con fundamento en las leyes y reglamentos que regulan el presente convenio.

12.- En cumplimiento a lo establecido por la Ley de Ingresos para el Municipio de Cajeme en vigor, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la TESORERÍA MUNICIPAL DE CAJEME la cantidad de \$25,995.63 ( Son veinticinco mil novecientos noventa y cinco pesos 63/100 Moneda Nacional), mediante folio de pago 99140, por concepto de revisión de documentos, subdivisión de predio en lotes, autorización de fraccionamiento y supervisión de obras de urbanización, de acuerdo al siguiente cuadro de liquidación:

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	TARIFA	IMPORTE
SUBDIV. EN LOTES Y MANZ.	213	LOTE	\$87.46	\$ 18,628.98
REV. DE DOCUMENTACION	\$ 4,580,530.05	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 2,290.27
AUTORIZACION DEL FRACC.	\$ 4,580,530.05	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 2,290.27
SUPERV. DE OBRAS DE URB.	\$ 4,580,530.05	PPTO. URB.	2.5 al millar	\$ 11,451.33
			SUBTOTAL	\$ 34,660.84
* MONTO A CUBRIR APLICANDO EL DESCUENTO:				\$ 17,330.42
IMPUESTO ADICIONAL DEL 50%, DESGLOSADO EN LA FORMA DE PAGO				\$ 8,665.21
<b>TOTAL DEL MONTO DE PAGO</b>				<b>\$ 25,995.63</b>

NUM. DE INSCRIPCION AL COPROVI.- 18/163/01

(\*) APLICANDO CONVENIO DE DESREGULACION DE GASTOS ENTRE EL GOBIERNO DEL ESTADO Y AYUNTAMIENTOS PARA LA PROMOCION DE LA VIVIENDA.

12-A.- "LA FRACCIONADORA", cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" las áreas que ocupan las calles y avenidas, junto con el mobiliario urbano con que vaya dotado. Las partes urbanizadas deberán conservarse de acuerdo al uso asignado en este convenio, y sólo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que lo justifiquen.

13.- Con fundamento en lo establecido en los Artículos 99, 102 y 105 Fracción IV de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" cede a "EL H. AYUNTAMIENTO" un área de donación con una superficie de 5,607.30 m<sup>2</sup>, que representa el 13.42 % del área vendible, 1.42% más de lo establecido en "LA LEY", debido a que en ella se contempla el porcentaje de donación correspondiente al proyecto integral total a desarrollar en una superficie de 100,111.25 m<sup>2</sup> y cuyo complemento al igual que las áreas verdes, serán motivo de otro Convenio de Autorización. Dichas áreas deberán conservarse acorde al uso asignado en este convenio y, solo podrán modificarse por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

14.- Se conviene que "EL H. AYUNTAMIENTO" tendrá en todo momento la facultad de inspeccionar y supervisar las obras de urbanización a las que se refiere el presente convenio, pudiendo realizar las observaciones que considere pertinentes; incluso podrá disponer, si así se requiriera, la suspensión parcial o total de las obras cuando éstas no se ajusten a las especificaciones autorizadas



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

5.- En cumplimiento a lo ordenado por los Artículos 102, 106 Fracción I y 141 Fracción II de "LA LEY"; "LA FRACCIONADORA" se obliga a ejecutar por su cuenta de acuerdo a los planos, especificaciones y presupuestos, las obras de trazo, terracerías, apertura de calles, introducción de agua potable, tomas domiciliarias, hidrantes en la vía pública, red de atarjeas y descargas, electrificación, alumbrado público, guarniciones, banquetas, incluyendo las de las áreas de donación, pavimentación, nomenclaturas de calles y señalamientos de tránsito a las que se refieren las cláusulas SEGUNDA y TERCERA de este instrumento. Quedan también incluidas las obras de urbanización necesarias para la liga del fraccionamiento que nos ocupa con el resto de la zona urbana, hágase en este caso específico del acceso provisional, el cual deberá quedar en condiciones óptimas para su utilización, mientras quedan concluidas las obras del acceso definitivo y las diversas etapas del fraccionamiento. El acceso provisional, queda también condicionado a la obtención de la autorización de las instancias o personas físicas respectivas implicadas.

6.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la cláusula QUINTA, en un plazo no mayor de 6 meses contados a partir de la fecha de la firma del presente convenio.

6-A.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la TESORERÍA MUNICIPAL DE CAJEME, como pena convencional hasta el 50% del valor de las obras de urbanización que no hayan quedado realizadas al concluir el plazo al que se refiere la cláusula anterior. El importe líquido de esta pena convencional será determinado por "LA SECRETARÍA" mediante inspección técnica, rindiendo el dictamen respectivo, opinión que podrá ser efectiva por la TESORERÍA MUNICIPAL DE CAJEME, mediante el procedimiento que prevén las leyes fiscales.

7.- Para los efectos del Artículo 155 de "LA LEY", ambas partes convienen que, para que "LA FRACCIONADORA" pueda proceder a la enajenación de lotes deberá recabar la autorización de "EL H. AYUNTAMIENTO", quién sólo podrá otorgarla si las obras de urbanización a las que se refiere la cláusula QUINTA de este instrumento han sido debidamente terminadas, ó en su defecto, "LA FRACCIONADORA" acredite haber depositado a satisfacción de la TESORERÍA MUNICIPAL DE CAJEME, una fianza que garantice la terminación de la obra faltante. El monto de las obras de urbanización faltantes será cuantificado por "LA SECRETARÍA", y la fianza será por la cantidad de la obra de urbanización faltante más un 50% de la misma, y será para garantizar la terminación de la obra más la pena convencional a la que se refiere la cláusula 6-A, previniéndose en el texto de la póliza la expresión de que "El término de la garantía concluirá hasta que se hayan terminado las obras garantizadas y hayan sido debidamente recibidas por "EL H. AYUNTAMIENTO" o en su defecto se haya cumplido el plazo pactado en la cláusula 6 del convenio de autorización del Fraccionamiento.

8.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a mantener y conservar en buen estado las obras de urbanización a las que se les dará el mantenimiento debido a costa de "LA FRACCIONADORA" hasta que se levante el acta de recepción por parte de "EL H. AYUNTAMIENTO".

9.- Cuando "LA FRACCIONADORA" haya concluido las obras de urbanización y acceso al Fraccionamiento autorizados por este instrumento, deberá dar el aviso de la terminación de obra mediante oficio dirigido a "LA SECRETARÍA" en el que se anexarán los siguientes documentos:

- a) Acta de aceptación y terminación de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario expedida por "OOMAPASC".
- b) Acta de aceptación de las obras de trazo, apertura de calles, guarniciones, banquetas, pavimentación, alumbrado público, equipamiento de parques y jardines, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito expedida por "LA SECRETARÍA".





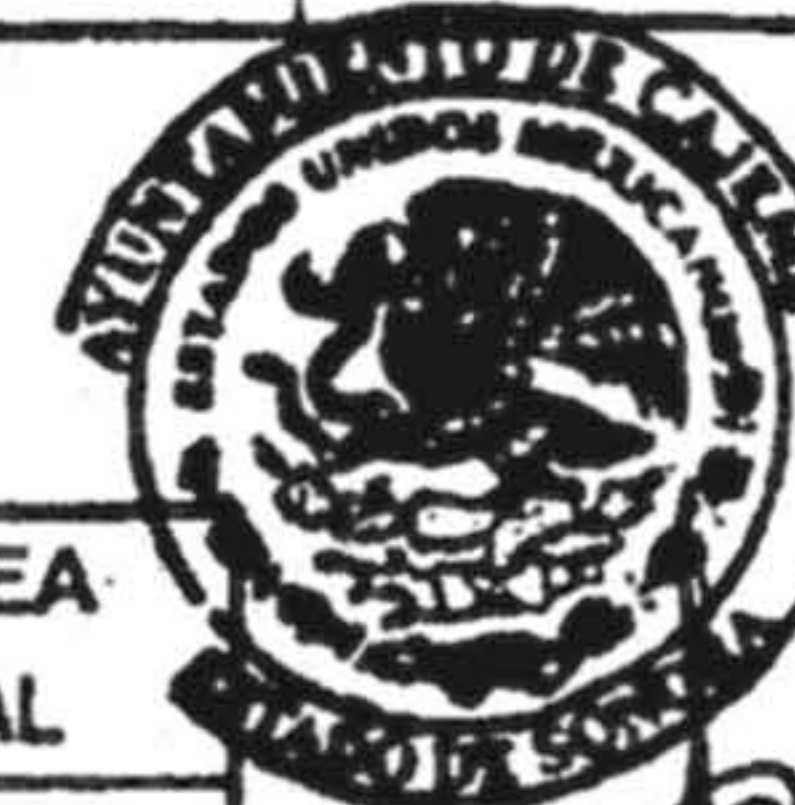
	20 AL 31	7.00 x 18.00	12	126.000	1,512.000		
	32	IRREGULAR	1	125.170	125.170		
	33	IRREGULAR	1	120.070	120.070		
	34	IRREGULAR	1	142.970	142.970		
	35	IRREGULAR	1	141.920	141.920		4,444.490
5	1	IRREGULAR	1	117.010	117.010		
	2	IRREGULAR	1	118.640	118.640		
	3 AL 14	7.00 x 18.00	12	126.000	1,512.000		
	15	IRREGULAR	1	134.540	134.540		
	16 AL 18	7.00 x 18.00	3	126.000	378.000		
	19	IRREGULAR	1	134.540	134.540		
	20 AL 31	7.00 x 18.00	12	126.000	1,512.000		
	32	IRREGULAR	1	121.460	121.460		
	33	IRREGULAR	1	117.230	117.230		
	34	IRREGULAR	1	117.050	117.050		
	35	IRREGULAR	1	117.110	117.110		4,379.580
6	1	IRREGULAR	1	117.010	117.010		
	2	IRREGULAR	1	121.150	121.150		
	3 AL 14	7.00 x 18.00	12	126.000	1,512.000		
	15	IRREGULAR	1	134.540	134.540		
	16 AL 18	7.00 x 18.00	3	126.000	378.000		
	19	IRREGULAR	1	134.540	134.540		
	20 AL 31	7.00 x 18.00	12	126.000	1,512.000		
	32	IRREGULAR	1	120.420	120.420		
	33	IRREGULAR	1	117.430	117.430		
	34	IRREGULAR	1	121.490	121.490		
	35	IRREGULAR	1	118.200	118.200		4,386.780
10	1	IRREGULAR	1	3,607.300		3,607.300	3,607.300
15	1	IRREGULAR	1	5,734.660			5,734.660
TOTAL			213		26,886.840	3,607.300	5,734.660
							36,228.800

**TABLA DE RESUMEN**

NUM MANZ	NUM LOTES	SUPERFICIE HABIT (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIP. (m <sup>2</sup> )	ÁREA RESERVA (m <sup>2</sup> )	ÁREA VIAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
8	213	26,886.84	3,607.30	5,734.66	15,556.20	51,785.00

**CUADRO DE USOS DEL SUELO**

CONCEPTO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	% ÁREA VENDIBLE	% ÁREA TOTAL
ÁREA TOTAL	51,785.00		
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	26,886.84	100.00%	51.92%
ÁREA DE DONACIÓN EQUIP. URB.	3,607.30	13.42%	6.97%
ÁREA DE RESERVA	5,734.66	21.33%	11.07%
ÁREA VIAL	15,556.20		30.04%



*[Handwritten signature]*

	12	IRREGULAR	1	122.270	122.270		
	13	IRREGULAR	1	122.160	122.160		
	14	IRREGULAR	1	122.050	122.050		
	15	IRREGULAR	1	121.940	121.940		
	16	IRREGULAR	1	121.830	121.830		
	17	IRREGULAR	1	121.720	121.720		
	18	IRREGULAR	1	121.610	121.610		
	19	IRREGULAR	1	127.950	127.950		
	20 AL 22	7.00 x 18.00	3	126.000	378.000		
	23	IRREGULAR	1	125.540	125.540		
	24 AL 36	7.00 x 18.00	13	126.000	1.638.000		4.670.780
2	1	IRREGULAR	1	128.520	128.520		
	2	IRREGULAR	1	128.460	128.460		
	3	IRREGULAR	1	128.390	128.390		
	4	IRREGULAR	1	129.330	129.330		
	5	IRREGULAR	1	128.260	128.260		
	6	IRREGULAR	1	128.200	128.200		
	7	IRREGULAR	1	128.130	128.130		
	8	IRREGULAR	1	128.070	128.070		
	9	IRREGULAR	1	128.010	128.010		
	10	IRREGULAR	1	127.940	127.940		
	11	IRREGULAR	1	127.870	127.870		
	12	IRREGULAR	1	127.800	127.800		
	13	IRREGULAR	1	127.740	127.740		
	14	IRREGULAR	1	127.670	127.670		
	15	7.00 x 18.23	1	127.610	127.610		
	16	IRREGULAR	1	127.540	127.540		
	17	IRREGULAR	1	127.480	127.480		
	18	9.26 x 18.00	1	166.680	166.680		
	19	IRREGULAR	1	161.540	161.540		
	20 AL 31	7.00 x 18.26	12	127.820	1.533.840		
	32	IRREGULAR	1	126.010	126.010		
	33	IRREGULAR	1	121.430	121.430		
	34	IRREGULAR	1	140.150	140.150		
	35	IRREGULAR	1	141.180	141.180		4.567.850
3	1	IRREGULAR	1	118.340	118.340		
	2	IRREGULAR	1	123.890	123.890		
	3 AL 14	7.00 x 18.00	12	126.000	1.512.000		
	15	IRREGULAR	1	134.540	134.540		
	16 AL 18	7.00 x 18.00	3	126.000	378.000		
	19	IRREGULAR	1	134.540	134.540		
	20 AL 31	7.00 x 18.00	12	126.000	1.512.000		
	32	IRREGULAR	1	124.690	124.690		
	33	IRREGULAR	1	119.600	119.600		
	34	IRREGULAR	1	140.360	140.360		
	35	IRREGULAR	1	139.400	139.400		4.437.360
4	1	IRREGULAR	1	118.810	118.810		
	2	IRREGULAR	1	124.470	124.470		
	3 AL 14	7.00 x 18.00	12	126.000	1.512.000		
	15	IRREGULAR	1	134.540	134.540		
	16 AL 18	7.00 x 18.00	3	126.000	378.000		
	19	IRREGULAR	1	134.540	134.540		



destinada como Equipamiento Urbano; así como el lotes 1 de la Manzana 15, que con una superficie total de 5,734.66 m<sup>2</sup>, se han destinado como reserva del citado fraccionamiento; el área de equipamiento Urbano será donada a "EL H. AYUNTAMIENTO" una vez que el presente convenio se haya inscrito debidamente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de esta ciudad.

Se anexan también al presente convenio para que formen parte del mismo los siguientes documentos:

- I) Copia de la Escritura de donde se desarrollará el **FRACCIONAMIENTO VILLA OLIMPIA**, debidamente Certificada e Inscrita que ampara la propiedad del terreno.
- II) Certificado de libertad de gravamen del inmueble.
- III) Licencia de uso de suelo, factibilidades y Autorizaciones de proyectos ejecutivos.
- IV) Plano de localización del predio dentro de la ciudad, Plano de construcción del Polígono, Plano de las Curvas de Nivel, Plano Manzanero, Plano de la Lotificación, Plano del Proyecto de Vialidad, Plano del Sembrado de la Vivienda, Plano y Memoria de Cálculo del Proyecto de Agua Potable incluyendo ubicación de la red de hidrantes, Planos y Memoria de Cálculo del proyecto de Alcantarillado Sanitario, Plano y Memoria del Proyecto de Rasantes de Pavimento, Plano y Memoria de Cálculo de Alcantarillado Pluvial, Planos y Memoria de Cálculo del Proyecto de Electrificación y Alumbrado Público.
- V) Avalúo comercial del terreno.
- VI) Estudio de Mecánica de Suelos y diseño de pavimentos.
- VII) Presupuesto pormenorizado de las obras de urbanización, siguiendo las especificaciones contenidas en las memorias de cálculo y los planos respectivos.
- VIII) Resolutivo de Dictamen de Impacto Ambiental para el Fraccionamiento.

El contenido gráfico literal de los anexos descritos con anterioridad se tienen por reproducidos en esta cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

3.- De acuerdo a lo previsto en el Artículo 91 Fracción IV, de "LA LEY", el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" que consta en el plano de lotificación de este convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la declaración **CUARTA** en manzanas, lotes y calles; en el que todos los lotes tendrán acceso a la vía pública y de acuerdo a las necesidades del propio proyecto estos tendrán una superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de manzanas, áreas verdes, áreas de equipamiento, así mismo el número total de lotes y cuadro general de uso del suelo

MANZ	No DE LOTES	MEDIDAS DE LOTES (m)	CANT. LOTES	ÁREA UNIT (m <sup>2</sup> )	ÁREAS TOTALES POR USO (m <sup>2</sup> )			TOTAL MANZANA
					HABIT	EQUIP. URB	RESERVA	
1	1	IRREGULAR	1	158.570	158.570			
	2	IRREGULAR	1	150.100	150.100			
	3	IRREGULAR	1	150.030	150.030			
	4	IRREGULAR	1	230.040	230.040			
	5	IRREGULAR	1	123.040	123.040			
	6	IRREGULAR	1	122.930	122.930			
	7	IRREGULAR	1	122.820	122.820			
	8	IRREGULAR	1	122.710	122.710			
	9	IRREGULAR	1	122.600	122.600			
	10	IRREGULAR	1	122.490	122.490			
	11	IRREGULAR	1	122.380	122.380			



15.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso a "LA SECRETARÍA" por escrito cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

16.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en los Artículos 137, 138 y 139 de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar, por su cuenta, la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del distrito judicial de Ciudad Obregón, Sonora a fin de que surtan plenamente sus efectos en cuanto a la trasiación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula 13 del presente convenio. Así mismo se conviene que "LA FRACCIONADORA" deberá acudir a "LA SECRETARÍA" a entregar un ejemplar de dicho boletín una vez que haya sido registrado.

17.- Si "LA FRACCIONADORA" no termina las obras de urbanización en el plazo de 6 meses previsto en la cláusula 6, se le hará efectiva en su caso la garantía pactada conforme la cláusula 6-A, y su importe se destinará al pago de la realización de la obra faltante y de la pena convencional pactada, reservándose "EL H. AYUNTAMIENTO" las facultades que le son conferidas por el artículo 159 de "LA LEY".

18.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla con una o más obligaciones establecidas a su cargo en el presente instrumento o derivadas de "LA LEY", "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá declarar la rescisión del presente instrumento de forma unilateral y administrativa, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

19.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, quién con plenitud en jurisdicción podrá resolver las controversias aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo III de "LA LEY".

Leído que fue el presente Convenio, y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en Ciudad Obregón, Sonora a los 27 días del mes de Mayo del 2004.

AL MARGEN CENTRAL INFERIOR UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- AYUNTAMIENTO DE CAJEME.- ESTADO DE SONORA.- PRESIDENTE MUNICIPAL.- H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME.- C. ARMANDO JESÚS FELIX HOLGUIN.- RUBRICA.- SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.- DR. JESÚS MEZA LIZARRAGA.- RUBRICA.- SINDICO PROCURADOR PROPIETARIO.- PROF. GUILLERMO OCHOA MURRIETA.- RUBRICA.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, SERVICIOS PUBLICOS Y ECOLOGÍA.- ING. MARGARITA GPE. ANAYA MEXÍA.- RUBRICA.- POR LA FRACCIONADORA: REPRESENTANTE LEGAL CONSTRUCTORA FERROMURO, S.A. DE C.V.- ALEJANDRO PEDRO UNGER SANCHEZ.- RUBRICA.-  
M147 49 SEC.II