

VIGESIMO QUINTA.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla una ó más de las obligaciones establecidas a su cargo en este convenio ó derivadas de la Ley, "EL AYUNTAMIENTO" de Navojoa podrá declarar la rescisión del presente instrumento unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

VIGESIMO SEXTA.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA", con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "EL AYUNTAMIENTO" y "LA FRACCIONADORA" se someterán expresamente a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Navojoa, Sonora; así como en lo conducente a lo prevenido en las disposiciones de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

VIGESIMO SEPTIMO.- Mediante el presente convenio se autoriza el Plan Director del Fraccionamiento "Palermo Residencial".

LEIDO que fue el presente convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la Ciudad de Navojoa a los 2 días del mes Enero de Dos Mil Siete.

POR "EL AYUNTAMIENTO"

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL

C. PROF. ONESIMO MARISCALES
DELGADILLO

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C. LIC. JOSE ABRAHAM MENDIVIL LOPEZ

LA SINDICO PROCURADOR MUNICIPAL

C. C.P. HILDA GABRIELA CASTANEDA
QUESNEY

EL DIRECTOR GENERAL DE
INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA

C. ARQ. DARIO SALVADOR GARDENAS

POR "LA FRACCIONADORA"

C. ARQ. RIGOBERTO RAMIREZ BALDERRAMA
Representante Legal



BOLETÍN OFICIAL



Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

**CONTENIDO
MUNICIPAL**
H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
Relotificación manzana 2, 4, 5,6, 7, 8, y 11 del Fraccionamiento El Rodeo
H. AYUNTAMIENTO DE NAVOJOA
Convenio de autorización del Fraccionamiento Palermo Residencial



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO

CIUDAD OBREGON, SONORA, A 08 DE DICIEMBRE DE 2006
 DDU/1208/06
 FOLIO No. 117502
 "2006, AÑO DE LA NO VIOLENCIA HACIA LAS MUJERES"

EDIFICADORA PIBO, S.A. DE C.V.
 Pequeña Industria 2145, PICO
 Ciudad.

AT'N: ING. EDUARDO AGUILAR MORENO
 Gerente de Construcción

Atendiendo su solicitud, relativa a la relotificación de los lotes 1 al 26 de la Manzana 2, lotes 1 al 10 Manzana 4; 1 al 38 Manzana 5, 1 al 38 Manzana 6, 1, 21 al 38 Manzana 7; 1, 12 al 19 Manzana 8; 1 al 20 de la Manzana 11, del Fraccionamiento El Roden, ubicado al Sureste de la Ciudad, al respecto me permito comunicar a Usted lo siguiente:

Esta Dirección autoriza la RELOTIFICACION solicitada para los mencionados, permitiendo modificar sus dimensiones. En virtud de cumplir con las disposiciones contenidas en el Art. 88 la Ley No. 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, así como el Plan de Desarrollo para el Área Urbana de Cd. Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia vigente para el Municipio, en lo conducente a fraccionamientos habitacionales para vivienda de interés social.

Resultando de dichas modificaciones, la lotificación de acuerdo a la siguiente relación

MANZANA 2							
LOTIFICACION ANTERIOR				LOTIFICACION AUTORIZADA			
LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)	LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)
1	9.00	16.75	150.750	1 al 14	12.00	16.75	2814.000
2 al 25	7.00	16.75	2814.000	15	17.99	16.75	301.340
26	8.99	16.75	150.590	16 al 26	DESAPARECEN POR RELOTIFICACION		
MANZANA 4							
LOTIFICACION ANTERIOR				LOTIFICACION AUTORIZADA			
LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)	LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)
1	9.81	16.75	164.320	1	9.81	16.75	164.320
2 al 10	7.00	16.75	1055.250	2 al 9	12.00	16.75	1055.250
11 al 38				10 al 38	DESAPARECEN POR RELOTIFICACION		
MANZANA 5							
LOTIFICACION ANTERIOR				LOTIFICACION AUTORIZADA			
LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)	LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)
1 al 38	7.00	16.75	2413.500	1 al 11	11.50	16.75	418.750
				12 al 17	12.00	16.75	1809.000
				18 al 21	12.50	16.75	418.750
				22 al 38	12.00	16.75	1809.000
				39 al 42	DESAPARECEN POR RELOTIFICACION		



DECIMO OCTAVA.- Todas las partes de la Urbanización deberán conservar siempre el uso asignado en este convenio mismo que solo podrá modificarse por "EL AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

DECIMO NOVENA.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio de Navojoa, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar ante la Tesorería de "EL AYUNTAMIENTO" de \$1,332.24 (un mil trescientos treinta y dos pesos 24/100 M.N.) por concepto de revisión de documentación, elaboración de convenio, autorización de convenio del fraccionamiento que se autoriza conforme a la siguiente:

LIQUIDACION			
CONCEPTO	CANTIDAD	TARIFA	IMPORTE (EnPesos)
REVISION DEL PROYECTO	170,500.00	0.0026	444.08
POR AUTORIZACION	170,800.00	0.0026	444.08
POR IMPUESTOS ADICIONALES	888.16	50%	444.08
TOTAL			\$1,332.24

VIGESIMA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a dar aviso por escrito tanto a "EL AYUNTAMIENTO" como a Organismo Operador Municipal de Agua Potable de Alcantarillado y Saneamiento de Navojoa (Oomapas) cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

VIGESIMO PRIMERA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar al Organismo Operador Municipal de Agua Potable de Alcantarillado y Saneamiento de Navojoa (Oomapas), los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de urbanización ó construcción de viviendas en su caso.

VIGESIMO SEGUNDA.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en el artículo 102 de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar por su propia cuenta la publicación del presente convenio en el Boletín Oficial del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que surtan sus efectos plenamente la traslación de dominio de la superficie mencionada en este convenio.

VIGESIMO TERCERA.- "LA FRACCIONADORA" se compromete a que la lotificación autorizada mediante este convenio no sea 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 a utilizarlo para las actividades que se mencionan en la cláusula como si se hubiera insertado a la letra para los efectos legales que hay lugar.

Ambas partes convienen en que sea "EL AYUNTAMIENTO" quien se reserve la facultad de vigilar que este fraccionamiento sea siempre de uso habitacional, pudiendo llegar "EL AYUNTAMIENTO", en caso de que se de un uso distinto al mencionado, a cancelar el contrato de compraventa que celebre "LA FRACCIONADORA" con el adquirente; comprometiéndose "LA FRACCIONADORA" a insertar también esta disposición en todos los contratos traslativos de dominio que celebre para que quede obligado el adquirente.

VIGESIMO CUARTA.- Así mismo "LA FRACCIONADORA" se compromete con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, a tramitar ante "EL AYUNTAMIENTO" a través de la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología el permiso correspondiente de construcción de las obras a realizarse en los lotes.

a).- Certificado o acta de aceptación expedida por la Comisión Federal de Electricidad, relativa a los trabajos de Electrificación.

b).- Certificado o acta de aceptación expedida por ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA POTABLE DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE NAVOJOA (OOMAPASN), por lo que se refiere a la introducción de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento que nos ocupa.

c).- Certificado o acta de aceptación expedida por la Dirección General de Infraestructura y Ecología, por lo que corresponde a las obras de trazo, apertura de calles, rampas para discapacitados, pavimento, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias de alumbrado público, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, hidrantes, así como las obras de urbanización de la liga del fraccionamiento con el resto de la zona urbana de Navojoa.
Deberá presentar también carta de no adeudo de Impuesto predial y carta de aceptación de el alumbrado público por la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

DECIMO TERCERA.- Con fundamento en el artículo 102 fracción I, de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" hace donación en efectivo a "EL AYUNTAMIENTO" y este acepta y recibe \$34,886.00 pesos.

DECIMO CUARTA.- "EL AYUNTAMIENTO" podrá en todo tiempo vigilar y supervisar el cumplimiento de lo dispuesto en este convenio.

DECIMO QUINTA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y 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 contados a partir de la fecha de terminación de las obras y por un importe igual al 5% 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 Recepción" correspondiente de parte de la Comisión Federal de Electricidad.

DECIMO SEXTA.- "LA FRACCIONADORA" deberá tener en el lugar de la obra durante el periodo de ejecución de las mismas, a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las dependencias o entidades oficiales que intervengan en la supervisión.

DECIMO SEPTIMA.- Con fundamento en el artículos 102 de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, ambas partes aceptan que mediante convenio autorizado número HAN-DIUE-07-001 que autorizó el FRACCIONAMIENTO denominado "Palermo Residencial" y el plan maestro con los siguientes porcentajes y usos del suelo.

CUADRO DE USO DE SUELO

RESUMEN:	ÁREA VENDIBLE	PORCENTAJE DE ÁREA VENDIBLE	PORCENTAJE DE ÁREA TOTAL
ÁREA HABITACIONAL DE PROYECTO:	1,714.430 m ²		
ÁREA COMERCIAL DE PROYECTO:	0 m ²		
ÁREA VENDIBLE TOTAL:	1,714.430 m ²	100.000 %	75.244 %
EQUIPAMIENTO URBANO DE PROYECTO:	0 m ²	0 %	0 %
ÁREA VERDE DE PROYECTO:	0 m ²	0 %	0 %
ÁREA DE DONACIÓN:	0 m ²	0 %	0 %
VIALIDADES DE PROYECTO:	564.071 m ²		24.756 %
ÁREA TOTAL DE PROYECTO:	2,278.50 m ²		100.000 %

CIUDAD OBREGON SONORA, A 08 DE DICIEMBRE DE 2006
DDU/1208/06
FOLIO No. 117502
"2006. AÑO DE LA NO VIOLENCIA HACIA LAS MUJERES"

MANZANA 6							
LOTIFICACION ANTERIOR				LOTIFICACION AUTORIZADA			
LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)	LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)
1 al 38	7.00	16.75	4455.500	1 al 2	12.50	16.75	418.750
				3 al 11	12.00	16.75	1809.000
				12 al 13	12.50	16.75	418.750
				14 al 22	12.00	16.75	1809.000
				23 al 38	DESAPARECEN POR RELOTIFICACION		
MANZANA 7							
LOTIFICACION ANTERIOR				LOTIFICACION AUTORIZADA			
LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)	LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)
1 al 38	7.00	16.75	4455.500	1	12.50	16.75	209.375
				2 al 20	7.00	16.75	2227.750
				21	12.50	16.75	209.375
				22 al 30	12.00	16.75	1809.000
				31 al 38	DESAPARECEN POR RELOTIFICACION		
MANZANA 8							
LOTIFICACION ANTERIOR				LOTIFICACION AUTORIZADA			
LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)	LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)
1 al 10	7.00	16.75	1172.500	1	12.60	16.75	211.050
11	9.81	33.50	328.650	2 al 10	7.00	16.75	1055.250
12 al 19	7.00	16.75	938.000	11	9.81	33.50	328.650
				12 al 15	12.60	16.75	844.200
				16 al 19	DESAPARECEN POR RELOTIFICACION		
MANZANA 11							
LOTIFICACION ANTERIOR				LOTIFICACION AUTORIZADA			
LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)	LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)
1			117.50	1			IRREGULAR 210.179
2			117.75	2			IRREGULAR 210.966
3			117.16	3			IRREGULAR 201.651
4			117.40	4			IRREGULAR 202.365
5			117.64	5			IRREGULAR 203.078
6			117.89	6			IRREGULAR 203.792
7			118.13	7			IRREGULAR 204.505
8			118.37	8			IRREGULAR 205.219
9			118.61	9			IRREGULAR 205.932
10			118.85	10			IRREGULAR 206.646
11			119.10	11			IRREGULAR 207.360



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO

MANZANA 11 (Continuación)							
LOTIFICACION ANTERIOR				LOTIFICACION AUTORIZADA			
LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)	LOTE	FRENTE (M)	FONDO (M)	SUPERFICIE (M ²)
12	IRREGULAR		119.34	12 al 20	DESAPARECEN POR RELOTIFICACION		
13	IRREGULAR		119.58	21	IRREGULAR		228.506
14	IRREGULAR		119.83				
15	IRREGULAR		120.07				
16	IRREGULAR		120.31				
17	IRREGULAR		120.56				
18	IRREGULAR		120.80				
19	IRREGULAR		121.04				
20	IRREGULAR		121.29				
21	IRREGULAR		228.50				

Sin más por el momento me despido de Usted

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN
EL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

ARQ. RAMÓN E. MENDEZ SAINZ

COPIA SIN VALOR

de \$203.50 por metro cuadrado de terreno por tanto "LA FRACCIONADORA" se obliga a efectuar una aportación de \$34,866.00 pesos a favor del H. Ayuntamiento constitucional de Navojoa.

NOVENA.- Para los efectos de que la "LA FRACCIONADORA" sea autorizada para proceder a la venta de los lotes del fraccionamiento, deberá cumplir con lo siguiente:

a).- Presentará a "EL AYUNTAMIENTO" un ejemplar del boletín oficial del estado en donde aparezca publicado este convenio, así como constancia de que ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

b).- Demostrará haber cumplido satisfactoriamente las obras de urbanización conforme a las especificaciones que obran en los archivos municipales. Si no las ha concluido deberá exhibir fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras tomando cuenta precios actualizados al momento de exhibir la fianza, más un 50% para garantizar su correcta terminación, que estará vigente por todo el tiempo que transcurra hasta la total urbanización.

c).- Incluirá en la publicidad de la venta el número de la autorización de "EL AYUNTAMIENTO", en el entendido de que este negará autorizaciones para construcciones dentro del fraccionamiento, si no se destinan única y exclusivamente a fines residenciales.

DECIMA.- "LA FRACCIONADORA" también se obliga a mantener y conservar por su cuenta las obras de urbanización así como las obras de agua potable, alcantarillado y saneamiento (red de obras de cabeza), que vayan incluyéndose así como la limpieza de solares que no hayan vendido y al pago del alumbrado público hasta en tanto se levante el "Acta de Recepción" de la obra por parte de "EL AYUNTAMIENTO". Después de recibida la obra será éste quien se haga cargo de ello.

DECIMO PRIMERA - GARANTIAS: "LA FRACCIONADORA" se obliga a presentar ante "EL AYUNTAMIENTO", una garantía consistente en una fianza expedida por una institución afianzadora mexicana legalmente autorizada, que garantice el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del presente convenio, así como de los defectos y vicios ocultos que resulten, constituida a favor de la TESORERÍA MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE NAVOJOA, SON., con valor del 5% (Cinco por ciento) del importe de las obras materia del presente documento.

La garantía de cumplimiento del presente Convenio estará vigente hasta un período de un años posteriores a la fecha en que se hayan recibido formalmente los trabajos de la Obra materia del presente documento por parte de "EL AYUNTAMIENTO", o bien, hasta la fecha en que se satisfagan las responsabilidades no cumplidas y se corrijan los defectos y vicios ocultos, siempre y cuando esa fecha sea posterior al vencimiento del plazo señalado. La póliza de la fianzas referida en esta Cláusula, deberán contener las siguientes declaraciones expresas:

- I. Que se otorga de conformidad con lo estipulado en la Ley de Obras Públicas del Estado de Sonora, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.
- II. Que se otorga en los términos del presente convenio.
- III. Que para ser cancelada, será requisito indispensable la conformidad expresa y por escrito de "EL AYUNTAMIENTO".

"EL AYUNTAMIENTO" solicitará a la Afianzadora correspondiente la cancelación de las garantías a que se hace referencia en esta Cláusula, una vez que se hayan cumplido los requisitos al efecto por parte de "LA FRACCIONADORA" y que haya verificado a satisfacción los trabajos correspondientes a esta obra, y éste recibirá las garantías correspondientes en la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Navojoa, Son.

DECIMO SEGUNDA.- Cuando "LA FRACCIONADORA" haya cumplido las obras de urbanización autorizadas en este convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirija a "EL AYUNTAMIENTO" anexando la siguiente documentación:

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" consiste en la división de un predio en Manzanas, Lotes y Calle, teniendo todos los lotes acceso a la vía pública de acuerdo a las necesidades del proyecto. Y establece la relación del uso de suelo del predio como sigue.

CUADRO DE USO DE SUELO

RESUMEN:		PORCENTAJE DE ÁREA VENDIBLE	PORCENTAJE DE ÁREA TOTAL
ÁREA HABITACIONAL DE PROYECTO:	1,714.430	m ²	
ÁREA COMERCIAL DE PROYECTO:	0	m ²	
ÁREA VENDIBLE TOTAL:	1,714.430	m ²	75.244
EQUIPAMIENTO URBANO DE PROYECTO:	0	m ²	0
ÁREA VERDE DE PROYECTO:	0	m ²	0
ÁREA DE DONACION:	0	m ²	0
VIALIDADES DE PROYECTO:	564.07	m ²	24.756
ÁREA TOTAL DE PROYECTO:	2,278.50	m ²	100.000

CUADRO DE LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "PALERMO RESIDENCIAL"

MANZ	MEDIDAS DE LOTES	Nº DE LOTES	CANTIDAD DE LOTES	Nº DE VIVIENDAS	ÁREAS TOTALES POR USO				TOTAL POR MANZANA
					HAB	COM	PRUDST	AV	
1	7,000x19,500	1	4	4	546,000				
	IRREGULAR	5	1	1	138,777				
	IRREGULAR	6	1	1	151,534				834,311
2	7,000x20,000	1	3	3	420,000				
	IRREGULAR	4	1	1	170,151				
	IRREGULAR	5	1	1	138,434				890,119
	IRREGULAR	6	1	1	151,534				
		12	12	12	1,714.43				1,714.43

Medidas y Colindancias de lotes que forman parte del Plan Director del Fraccionamiento "Palermo Residencial" y que se localiza en Av. Sinaloa entre García Morales y No Reelección, en Navojoa, Sonora.

SEXTA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a presentar los datos consignados en la Cláusula anterior, mismos que podrán ser modificados previa autorización del "EL H. AYUNTAMIENTO".

SEPTIMA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refiere este convenio, las obras de trazo, pavimentación de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito e hidrantes.

OCTAVA.- El fraccionador tendrá las obligaciones siguientes: I.- Ceder al municipio, a título gratuito, superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación destinadas a garantizar el área necesaria de equipamiento urbano y otros espacios de carácter público, así como aquellas que contribuyan a fortalecer las acciones de reserva territorial, de conformidad con las disposiciones previstas en los reglamentos de esta Ley.

En el caso de que por las características propias del fraccionamiento no sea posible donar la superficie de terreno necesaria para equipamiento urbano, sin incluir parques y jardines, el fraccionador podrá hacer una aportación en efectivo equivalente al valor comercial de la superficie a donar, la cual se integrará a un Fondo que se constituirá por la autoridad competente para la adquisición de reservas territoriales.

En concordancia a lo anterior, el fraccionamiento "Palermo Residencial", tiene una superficie vendible por un total de 1,714.30m², a lo que corresponde una donación de 171.43m² correspondientes al 10% de la superficie vendible del proyecto, el valor catastral de la zona es

CONVENIO DE AUTORIZACION No. HAN-DIUE-07-001 QUE PARA LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO "PALERMO RESIDENCIAL" UBICADO EN EL SECTOR SUR DE ESTA CIUDAD DE NAVOJOA, MUNICIPIO DE NAVOJOA, SONORA; CELEBRAN POR UNA PARTE: EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE NAVOJOA, SONORA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL AYUNTAMIENTO", REPRESENTADA POR LOS C. PROFR. ONESIMO MARISCALES DELGADILLO, PRESIDENTE MUNICIPAL, C. LIC. JOSE ABRAHAM MENDIVIL LOPEZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, C. C.P. HILDA GABRIELA CASTAÑEDA QUESNEY, SINDICO PROCURADOR MUNICIPAL, ARQ. DARIO SALVADOR CARDENAS, DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA RESPECTIVAMENTE; Y POR LA OTRA PARTE LA EMPRESA GRUPO PROMOTOR EDICO S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA FRACCIONADORA", REPRESENTADO POR EL C. ARQ. RIGOBERTO RAMIREZ BALDERRAMA, EN SU CARACTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL AYUNTAMIENTO", por conducto de quien lo representa:

A).- Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, su representado está investido de personalidad jurídica; y en lo estipulado por el artículo 129 de la Constitución Política del Estado Libre y soberano de Sonora, su representado, es una persona de derecho público con personalidad jurídica y patrimonio propios.

B).- Que de acuerdo a lo estipulado por el artículo 4 de la Constitución Política del Estado Libre y soberano de Sonora, y conforme lo establece el Artículo 9 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora, su representado es parte integrante de la entidad.

C).- Que de conformidad con las facultades que les confiere la propia Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora, sus representados están facultados para suscribir el presente documento.

D).- Que sus representantes, el C. PROFR. ONESIMO MARISCALES DELGADILLO acredita su personalidad como Presidente Municipal mediante constancia de mayoría expedida por el Consejo Local Electoral en resolución de fecha 4 de julio de 2006, el C. C.P. HILDA GABRIELA CASTAÑEDA QUESNEY, acredita su personalidad como Sindico procurador del Ayuntamiento de Navojoa mediante constancia de mayoría expedida por el Consejo Local Electoral en resolución de fecha 4 de julio de 2006; el C. LIC. JOSE ABRAHAM MENDIVIL LOPEZ acredita su personalidad como secretario del H. Ayuntamiento de Navojoa mediante acta de cabildo número 1 de fecha 16 de septiembre de 2006, y el C. ARQ. DARIO SALVADOR CÁRDENAS, a través de nombramiento conferido por el C. Presidente Municipal.

E).- Que con fundamento en las disposiciones contenidas en los Artículos 5to. Fracción III, 9no. Fracción X y 88 de la ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, su representado, celebra el presente Convenio.

F).- Que dentro de sus facultades y obligaciones, está el promover e inducir el desarrollo económico, social, político y cultural en el bienestar de los habitantes, conforme a los principios de justicia y seguridad jurídica y a los planes y programas de gobierno municipal; el celebrar convenio de coordinación con particulares, a efecto de coordinar acciones de interés común, asumir el ejercicio de funciones, la ejecución y operación de obras, la prestación de servicios públicos, y en general cualquier otra actividad o propósito de beneficio colectivo.

G).- Que es su obligación promover en sus respectivas jurisdicciones y en los términos fijados en las leyes relativas, la construcción de vivienda clase media y residencial que cuente con los servicios municipales como son agua potable, drenaje, electrificación y pavimentación.

II.- Declarar: "LA FRACCIONADORA" por conducto de quien lo representa:

A).- Que es una persona moral constituida de conformidad con las leyes mexicanas, y acredita su existencia mediante testimonio de la Escritura Pública No. 22,012. Volumen 249 expedida en la Ciudad de Hermosillo, estado de Sonora el día 30 de Noviembre de 2004, ante la Fe del C. Lic. David Martín Magaña Monreal, Notario Público No. 16 en ejercicio en esa Residencia e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la ciudad de Navojoa, Sonora bajo la partida 2,838 vol. 68, sección comercio, el día 8 de Diciembre de 2004. Se acompaña copia como anexo No. 1.

B).- Que su representado, el C. Rigoberto Ramírez Balderrama, cuenta con todas las facultades generales y aún las especiales para suscribir el presente contrato, tal y como se desprende del testimonio notarial descrito en inciso anterior. Se acompaña copia como anexo No. 1.

C).- Que es propietaria de un lote de terreno urbano identificado como lote número 2 fracción "A" de manzana 393, ubicado en avenida Sinaloa entre No. Reelección y calle García Morales de la colonia Juárez en Navojoa, Sonora, con superficie de 2,278.50 m², según lo acreditan mediante Escritura Pública No. 4,388, Volumen LXI, pasada ante la fe del C. Lic. Miguel Enrique Martínez Serrato, Notario Público No. 19, con residencia en este distrito judicial; e inscrita en la Oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en esta Ciudad, bajo el No. 25655 de la Sección 1, Volumen 983, el día 23 de Noviembre de 2006. Que este terreno se encuentra actualmente libre de todo Gravamen, según se acredita con Certificado de Libertad de Gravámenes, expedidos por la autoridad Registral competente y que al efecto se anexa la Escritura mencionada, el Certificado de Libertad de Gravámenes y poder, se agregan al presente Convenio, para que formen parte integrante del mismo como anexos 2 y 3 respectivamente.

D).- Que el terreno a que se refiere la declaración anterior se encuentra ubicado en el sector Sur de la Ciudad de Navojoa, Municipio de Navojoa, Sonora, con las siguientes medidas y colindancias:
Noroeste 58 metros colindando con lotes 4, 5, 6, 7 de la manzana 393.
Sureste 50 metros 50 centímetros con Av. Sinaloa y 7 metros 50 centímetros con fracciones "F" y "G" del mismo lote 2.
Noreste en dos lados de 21 metros con fracción "B" del mismo lote 2 y 21 metros con fracción "G" del mismo lote 2.
Suroeste 42 metros con fracciones "H", "I", "J", "K", "M", del mismo lote 2.

E).- Que en cumplimiento a las prescripciones exigidas por "EL AYUNTAMIENTO" se elaboraron los proyectos de lotificación y se cuenta con las factibilidades correspondientes de suministro de agua potable y alcantarillado, así como la de suministro de energía eléctrica expedidas por las entidades competentes.

F).- Que se compromete la empresa Grupo Promotor Edico S.A. de C.V., a presentar en un plazo no mayor de 30 días contados a partir de la fecha del presente documento, el resolutivo de la manifestación de impacto ambiental, emitido por la autoridad competente.

G).- "EL AYUNTAMIENTO" y "LA FRACCIONADORA" declaran que habiendo factibilidad técnica para llevar a cabo el Fraccionamiento y no existiendo impedimento legal, convienen en celebrar este convenio conforme a las siguientes:

CLAU S U L A S

PRIMERA.- "EL AYUNTAMIENTO" de Navojoa, autoriza a "LA FRACCIONADORA" para que lleve a cabo el Fraccionamiento del inmueble descrito en el cuerpo de este documento.

SEGUNDA.- El Fraccionamiento que se autoriza con este convenio es de interés social y se denomina "RESIDENCIAL PALERMO" conforme a los planos y especificaciones examinados por "EL AYUNTAMIENTO". Esos documentos que obran en los archivos municipales son el siguiente orden:

a).- Que "LA FRACCIONADORA" es dueña de un lote de terreno urbano identificado como Fracción A del lote 2 de la manzana 393, Zona 1, colonia Juárez e inscrita en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en esta Ciudad, bajo el No. 25655 de la Sección 1, Volumen 983, el día 23 de Noviembre de 2006.

b).- Se compromete la empresa Grupo Promotor Edico S.A. de C.V., a presentar en un plazo no mayor de 30 días contados a partir de la fecha del presente documento, el resolutivo de la manifestación de impacto ambiental, emitido por la autoridad competente.

c).- Escritura constitutiva de "LA FRACCIONADORA"

d).- Escritura que contiene poder otorgado por "LA FRACCIONADORA" acredita la personalidad de los representantes legales.

e).- Escritura y poder con la que "LA FRACCIONADORA" acredita la propiedad del inmueble cuyo fraccionamiento se autoriza.

f).- Certificado de Libertad de Gravámenes de dicho terreno.

g).- Oficio de la Dirección de General de Infraestructura Urbana y Ecología Del H. Ayuntamiento de Navojoa, Sonora, aprobando el proyecto de lotificación del Fraccionamiento.

h).- Oficio sin número de fecha 9 de Noviembre de 2006 de Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento, aprobando la factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado para el fraccionamiento

i).- Oficio P0674/2006 de la Comisión Federal de Electricidad aprobando la factibilidad de servicio del proyecto.

j).- Licencia de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Infraestructura Urbana y Ecología de H. Ayuntamiento de Navojoa.

k).- Plano Poligonal y localización

l).- Plano de Localización.

m).- Plano de lotificación y uso de suelo.

TERCERA.- Aprobados por "EL H. AYUNTAMIENTO", los planos presentados por "LA FRACCIONADORA" se agregan al presente convenio formando parte integrante del mismo.

CUARTA.- El artículo 99 de la ley numero 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, dice, "La autorización de un fraccionamiento por parte del Ayuntamiento correspondiente, se llevará a cabo en las etapas siguientes: I.- Primera Etapa: Convenio-Autorización del Fraccionamiento; y II.- Segunda Etapa: Licencia de Urbanización".

QUINTA.- De acuerdo a lo previsto por el artículo 4 fracción XX de la Ley, No. 254 de