

Administrativo del Estado de Sonora, y renunciar al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

**L E I D O** 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, Sonora a los 07 días del mes de Junio de 2007.

**POR "EL AYUNTAMIENTO"**

EL PRESIDENTE MUNICIPAL



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C. PROF. ONESIMO MARISCALES DELGADILLO

C. LIC. JOSE ABRAHAM MENDIVIL LOPEZ

EL SINDICO PROCURADOR MUNICIPAL

EL DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA  
URBANA Y ECOLOGIA

C.P. HILDA GABRIELA CASTAÑEDA QUESNEY

C. ARG. DARIO SALVADOR GARDENAS

**POR "EL FRACCIONADOR"**  
EL REPRESENTATE LEGAL  
CONSTRUCCION Y EDIFICACION CDO. S. A. DE C. V.

C. LIC. JOSE LUIS CAMARENA MONCADA



# 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 NAVOJOA  
Convenio de Autorización del Fraccionamiento Misión Santa María**

CONVENIO AUTORIZACION NUMERO HAN-DIUE-07-004 DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "MISIÓN SANTA MARIA", LOCALIZADO DENTRO DE ESTE MUNICIPIO DE NAVOJOA, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. PROFR. ONESIMO MARISCALES DELGADILLO EN SU CARACTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, ASISTIDO POR EL C. LIC. JOSE ABRAHAM MENDIVIL LOPEZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y POR EL C. ARQ. DARIO SALVADOR CARDENAS DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL AYUNTAMIENTO", Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN CDO S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. LIC. JOSE LUIS CAMARENA MONCADA APODERADO LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL FRACCIONADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

I.- De "EL H. AYUNTAMIENTO" por conducto del Presidente:

I.1.- Que de acuerdo con al artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 129 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, el municipio es considerado como persona de derecho publico, investido de personalidad jurídica y manejan su patrimonio de acuerdo a lo que determine la Ley, contando con facultades para convenir y obligarse en la integración de acciones que tiendan su desarrollo.

I.2.- Que de conformidad con lo establecido en los artículos 3, 4, 64 y 65 fracción V de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, el municipio será gobernado y administrado por un Ayuntamiento, como órgano colegiado, siendo el presidente municipal el responsable de ejecutar en su representación las facultades que se señalan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política para el Estado Libre y Soberano de Sonora, y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

I.3.- Que de conformidad con lo establecido por el artículo 65 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, así como por los artículos 5 fracción III, 9 Fracción X, 94, 99 fracción I y 100 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del para el Estado de Sonora, le corresponden las facultades de autorizar las acciones de urbanización dentro del municipio, de acuerdo a los objetivos y metas que establezca los Programa de desarrollo Urbano de Centros de Población, el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial.

I.4.- 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 acredita su personalidad como Director de Infraestructura Urbana y Ecología a través de nombramiento conferido por el C. Presidente Municipal. anexo 1.

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 integrara a un Fondo que se constituirá por la autoridad competente para la adquisición de reservas territoriales destinadas a equipamiento".

Derivado de lo anterior y a propuesta de la Empresa Construcción y Edificación CDO SA de CV, el H. Ayuntamiento Constitucional de Navojoa acepta la propuesta de compra por la cantidad de \$400, 000.00 para adquirir el área de equipamiento de este fraccionamiento, la cual corresponde al 7% de la superficie total vendible, y se compromete la Empresa Construcción y Edificación CDO S.A. de C.V. a pagar una vez entregado el presente convenio.

Asimismo, "EL FRACCIONADOR" dona a favor del municipio de Navojoa las áreas comprendidas por las vialidades y pasos considerados dentro de este fraccionamiento con una superficie de total en vialidades de 23,875.453 m2.

QUINTA.- El fraccionamiento se llevará acabo en 1 Etapas de acuerdo a lo establecido en el anexo número 12, y cuyos plazos para la terminación de las obras de urbanización se establecerán en la licencia de urbanización, en su caso.

SEXTA.- "EL FRACCIONADOR", se compromete de acuerdo a lo establecido por el artículo 100 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, a publicar integramente el presente convenio por una sola vez y a costo de el mismo en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

SEPTIMA.- En cumplimiento a lo previsto en el artículo 109 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" se obliga a incluir en la publicidad y promoción que realice sobre los lotes del fraccionamiento que se autoriza, el numero del presente Convenio, así como una adecuada orientación para el posible adquirente.

OCTAVA.- De acuerdo a lo estipulado en el Capitulo VI de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" se compromete a obtener por parte de "EL AYUNTAMIENTO", la Licencia de Construcción para cualquier tipo de edificación o demolición que se pretenda realizar dentro del fraccionamiento que se autoriza en su Primera Etapa mediante el presente instrumento.

NOVENA.- Las partes convienen que será facultad de "EL AYUNTAMIENTO" el rescindir administrativamente el presente Convenio, en el supuesto de que "EL FRACCIONADOR" incumpla con una o más de las obligaciones a su cargo establecidas en dicho instrumento apegándose en todo momento a lo establecido en EL Título Décimo Primero de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

DECIMA.- Las partes convienen que para efectos de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Convenio, así como para todo aquello que no se encuentre previsto en el mismo, se aplicarán las leyes y normatividad vigente en materia de desarrollo urbano, así como en las demás materias que sean aplicables a las disposiciones contenidas en este instrumento, aceptando ambas partes someterse a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso

J).- Oficio de aprobación del proyecto de lotificación emitido por la Dirección de desarrollo urbano de este H. Ayuntamiento, bajo **anexo 10.**

J).- Plano de Vialidad y nomenclatura, bajo **anexo 11.**

K).- Plano de Lotificación, con la distribución de usos de suelo, bajo **anexo 12.**

L).- Plano de Localización del fraccionamiento, bajo **anexo 13.**

M).- Plano Manzanero, bajo **anexo 14.**

N).- Estudio del drenaje pluvial y plano del mismo debidamente aprobados por la Dirección de Obras Públicas de este H. Ayuntamiento, bajo **anexo 15.**

El contenido gráfico y literal de los anexos descritos en el párrafo anterior, se tiene por reproducido en esta Cláusula para todos los efectos legales.

**TERCERA.-** De acuerdo a lo previsto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL FRACCIONADOR" y que consta gráficamente en el **anexo 12** de este Convenio, consiste en la distribución y el uso del suelo del predio mencionado en la Cláusula Segunda, en lotes habitacionales, comerciales, vialidades, área de donación, reservas y afectaciones en su caso, de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO DE USO DE SUELO DEL FRACCIONAMIENTO "Misión Santa María"		
<b>AREA VENDIBLE</b>		<b>42,720.984 m2.</b>
Área vendible unifamiliar	41,903.219 m2.	
Área Comercial	817.765 m2.	
<b>AREAS NO VENDIBLE</b>		<b>2,177.296 m2.</b>
Área de Donación:		
Área de prados	105.565 m2.	
Área Verde	2,071.731m2.	
Área de Vialidad	23,875.453 m2.	
<b>Superficie total según Escritura</b>		<b>68,773.733 m2.</b>

"EL FRACCIONADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano que se anexa bajo el número 12 mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "EL AYUNTAMIENTO", otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

**CUARTA.-** "EL FRACCIONADOR" dona a favor del municipio de Navojoa las áreas comprendidas por los lotes 1, manzana 2, mismas que representan el 4.849 % del área total vendible y que serán destinadas para áreas verdes.

El Fraccionamiento se clasifica según su densidad como unifamiliar con densidad alta; según la Ley No. 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora en su artículo 103' Fracción III el cual dice: El Fraccionador tiene la obligación de donar a el Ayuntamiento el diez por ciento de la superficie total vendible, de la cual el tres por ciento deberá ser en parques y jardines y el 7% para equipamiento urbano.

La Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora en su Art. 102 Fracción I Segundo Párrafo de las Obligaciones de los fraccionadores dice: "En el caso de que

**I.5.-** Que señala como domicilio para los efectos legales de este instrumento el ubicado en Blvd. No Reección y Plaza 5 de Mayo, Colonia Centro, C. P. 85800, de la ciudad de Navojoa, Sonora.

**II.-** De "EL FRACCIONADOR" por conducto de sus representantes:

**II.1.-** Que es una empresa denominada **CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN CDO S.A. DE C.V.**, con carácter de sociedad mercantil, constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, constitución que acredita con la copia certificada de la escritura publica número 10,486, Volumen CLIX, de fecha 16 de Noviembre de 2005, otorgada ante la fe del Lic. **Adrián Manjarrez Díaz**, Notario Público número 52 con ejercicio y residencia en Cd. **Obregón**, Estado de Sonora, quedando debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad de este Distrito Judicial, bajo número de inscripción 37239\*4, Libro uno de fecha 08 de diciembre de 2005, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo **anexo 2.**

**II.2.-** Que otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio al C. Lic. **José Luis Camarena Moncada**, según se desprende de la escritura pública número 10,486 volumen CLIX de fecha 16 de Noviembre de 2005, quedando debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad de Cd Obregón, bajo número de inscripción 37239\*4, de fecha 08 de diciembre de 2005, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no les han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, documento que quedó agregado al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el **anexo 3**

**II.3.-** Que es legítimo propietario de los siguientes lotes:

Fracción de terreno identificada como **Parcela numero 203 Z-1 P5/17** localizada en La Ciudad de Navojoa de este municipio, con superficie de **6-87-73.733 Has** lo cual acredita mediante copia certificada de las escritura número **Apéndice A de Escritura No. 12, 966**, Volumen CLXVII, con fecha de 4 de Junio de 2007, otorgada ante la fe del Lic. **Adrián Manjarrez Díaz**, Notario Público Número 52, con ejercicio y residencia en la ciudad de Obregón, Sonora, instrumento que quedo debidamente inscrito en el **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo número 26 598, Volumen 1068 Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno**, de fecha 6 de Junio de 2007, documento que se agrega al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan todos los efectos legales a que haya lugar bajo **anexo 4.**

**II.4.-** Que los terrenos donde se pretende asentar el fraccionamiento que se autoriza, se encuentran libres de todo gravamen, tal y como se hace constar en el certificado original ICR-037940 de fecha 06 de Junio de 2007, bajo el No. 26598, volumen 1068, Sección Registro Inmobiliario Libro Uno expedido por el Registrador de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Navojoa, Sonora, **anexo 5.**

**II.5.-** Que en cumplimiento a lo señalado por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito a este H. Ayuntamiento, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para el citado fraccionamiento y que a dicha solicitud correspondió,

una contestación favorable expresada en oficio número 251/05/07 de fecha 11 de Mayo de 2007, emitido por la Dirección de Infraestructura Urbana y Ecología, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales que haya lugar, bajo el anexo 6.

II.6.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, mediante oficio sin número de fecha 22 de Mayo de 2007, emitido por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Navojoa, se acredita la factibilidad para el suministro del agua potable y de alcantarillado sanitario para el fraccionamiento que se autoriza, documento que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos a que haya lugar, bajo anexo 7.

II.7.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, se tramitó ante la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Noroeste Zona Navojoa, la factibilidad de suministro de energía eléctrica para el proyecto motivo del presente Convenio; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. P0182/2007 de fecha 25 de Abril de 2007, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo anexo 8.

II.8.- Que para el fraccionamiento "Misión Santa María" solicitó a la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora, autorización en materia de impacto ambiental del proyecto en referencia, a lo cual correspondió una respuesta favorable expresada mediante oficio número DG-0583/07 de fecha 07 de Mayo de 2007, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 9.

II.9.- Que solicitó a la Dirección de Desarrollo Urbano de este Ayuntamiento la aprobación del proyecto de lotificación, a lo cual correspondió una respuesta favorable expresada mediante oficio número 140/03/07 de fecha 16 de Marzo de 2007, así como los planos respectivos debidamente sellados, documentos que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexos 10, 12, 13 y 14.

II.10.- Que solicitó a la Dirección de Sindicatura Municipal de este Ayuntamiento la autorización del plano de nomenclatura el día 16 de Marzo de 2007. anexo 11.

II.11.- Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el de C. Arrecifes número 3202 Col. Casa Blanca C.P. 85134, en la Ciudad de Obregón, Sonora.

### III.- De ambas partes:

III.1.- Que habiendo factibilidad técnica para efectuar el fraccionamiento en el predio de referencia, con fundamento en los artículos 9 Fracción X, 99 fracción I y 100 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente Convenio obligándose conforme al contenido de las siguientes:

### C L A U S U L A S

**PRIMERA.-** "EL AYUNTAMIENTO" suscribe el presente Convenio Autorización para que "EL FRACCIONADOR" lleve a cabo los tramites ante las instancias o Dependencias Federales, Estatales y Municipales, así como ante cualquier institución bancaria o crediticia ya sea Nacional o internacional, a efecto de conseguir los créditos que lo conlleven al financiamiento para la realización y conclusión del fraccionamiento al que se alude en este instrumento, la presente autorización en ningún momento faculta a "EL FRACCIONADOR" a realizar las obras de urbanización así como el tampoco en realizar cualquier tipo de construcción o edificación dentro del predio a que se refiere la Declaración II.3, misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

**SEGUNDA.-** El fraccionamiento motivo del presente Convenio Autorización se clasifica como Interés Social, denominándose "Misión Santa María" y el uso de los lotes que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el presente instrumento, aprobando "EL AYUNTAMIENTO" los planos y especificaciones presentados por "EL FRACCIONADOR", documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte integral del mismo, de la siguiente manera:

A).- Copia certificada del Acuerdo de Cesión Ordinaria de Instalación del Ayuntamiento, con la cual acredita su personalidad como presidente municipal de este H. Ayuntamiento, bajo anexo 1.

B).- Copia certificada de la escritura pública número 10, 486, Volumen CLIX, de fecha 16 de Noviembre del 2005, que contiene la constitución de la Sociedad denominada **CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN CDO, S. A de C.V.**, bajo anexo 2.

C).- Copia certificada de la escritura publica número 10,486, Volumen CLIX, de fecha 16 de Noviembre de 2005, que contiene las facultades del Representante Legal, bajo anexo 3.

D).- Copias certificadas de las escritura número Apéndice A de Escritura No. 12, 966, Volumen CLCVII, con fecha 4 de Junio de 2007, mediante la cual se acredita la propiedad del predio a desarrollar, bajo anexo 4.

E).- Certificado de libertad de gravamen en original número ICR-037940 de fecha 6 de Junio de 2007, ICR-028453 de fecha 17 de Abril de 2007, bajo el No. 26598, volumen 1068, Sección Registro Inmobiliario Libro Uno expedido por el Registrador de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en Navojoa, Sonora, bajo anexo 5.

F).- Licencia de Uso de Suelo emitida por este H. Ayuntamiento bajo oficio número 251/05/07 de fecha 11 de Mayo de 2007 bajo anexo 6.

G).- Oficios de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado emitidos por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Navojoa, bajo anexo 7.

H).- Oficio de factibilidad de suministro de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Noroeste Zona Navojoa en Oficio No. P0182/2007 de fecha 25 de Abril de 2007, bajo anexo 8.

I).- Oficio que contiene el resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora, bajo anexo 9.