



BOLETIN OFICIAL

GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA



Registrado como artículo de
segunda clase con fecha 23
de Abril 1982. DGC Núm.
0020324 características
316182816.

BI-SEMANARIO

Responsable
Oficialía Mayor

TOMO CXL HERMOSILLO, SONORA LUNES 6 DE JULIO DE 1987. No. 2

SECCION I

GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO

CONVENIO AUTORIZACION No. 10-022-87,-
II SECCION, PRIMERA ETAPA DEL FRACCIONAMIENT
TO "LAS PRADERAS", CELEBRADO CON EL C. ING.
JESUS MANUEL BALLESTEROS DIAZ, EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA DEL PITIC, S.A. DE C.V.
(LA FRACCIONADORA)

CONVENIO AUTORIZACION No. 10-022-87 DEL FRACCIONAMIENTO " LAS PRADE-RAS " II SECCIÓN PRIMERA ETAPA DE LA CIUDAD DE HERMOSILLO, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. HECTOR GUILLERMO BALDERRAMA NORIEGA, CON LA INTERVENCION DEL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO LIC. CESAR RUBIO GARCIA Y EL C. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES ING. CARLOS ESPINOSA CORRAL, A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA " EL H. AYUNTAMIENTO " Y POR OTRA PARTE EL C. ING. JESUS MANUEL BALLESTEROS DIAZ EN REPRESENTACION DE " INMOBILIARIA DEL PITIC, S.A. DE C.V. ", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA " LA-FRACCIONADORA ", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

PRIMERA.- Ambas partes declaran que el presente convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en los artículos 5to. Fracción II, 9º Fracción XI y 90 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y demás relativo de la Legislación vigente.

SEGUNDA.- Declara el C. Ing. Jesús Manuel Ballesteros Díaz que su representada " Inmobiliaria del Pitic, S.A. de C.V. " quedó legalmente constituida en los términos que señala la escritura pública No. 11,481, volumen 219 expedida en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, el día 12 de agosto de 1986 ante la fe del C. Lic. Salvador Antonio Corral Martínez Notario Público No. 28 en ejercicio en esta Residencia, e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial bajo el No. 690 de la Sección Comercio, volumen 3 el día 21 de Noviembre de 1986. Se acompaña copia como anexo No. 1

TERCERA.- Declara el C. Ing. Jesús Manuel Ballesteros Díaz que su representada " INMOBILIARIA DEL PITIC, 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 escritura pública que se describe en la declaración segunda que antecede.

CUARTA.- Continúa declarando el C. Jesús Manuel Ballesteros Díaz que su representada " Inmobiliaria del Pitic, S.A. de C.V. " es propietaria de 4 (Cuatro) porciones de terreno que se ubican al poniente de Refrescos Purificados Pepsi-Cola y al norte del Canal Villa de Seris, señaladas con los números 1, 3, 4 y 5 y que en forma conjunta representan una superficie total de 54,966.00 M² según acreditan su propiedad mediante copia certificada de la escritura pública No. 12123, volumen 223 fechada el día 29 de abril de 1987 pasada ante la fe del C. Lic. Salvador Antonio Corral Martínez, Notario Público, No. 28 en ejercicio en esta residencia e inscrita

en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el No. 150,931 de la Sección I volumen 268 el día 11 de junio de 1987.

Que las porciones 4 y 5 en las cuales se encuentra comprendida la primera etapa que se autoriza mediante el presente convenio, se encuentran actualmente libre de todo gravámen según lo acreditan con certificado de libertad de gravámenes expedido por la autoridad competente.

La Escritura Pública mencionada en el certificado de libertad de gravámenes se agregan al presente convenio como anexos 2 y 3 respectivamente.

QUINTA.- Sigue declarando el C. Ing. Jesús Manuel Ballesteros Díaz en representación de " Inmobiliaria del Pitic, S.A. de C.V. " que la fracción de terreno señalada con el No. 2 del plano No. 12, con superficie 14,416.00 M², la cual queda comprendida en la Segunda Etapa del Fraccionamiento Las Praderas II Sección, se encuentra en proceso de escrituración por lo que en su momento y previo a cualquier operación ya sea para iniciar las obras de urbanización en la etapa correspondiente o enajenación como superficie ya fraccionada, acreditará la propiedad de la misma para la autorización correspondiente por parte del " H. Ayuntamiento ".

SEXTA.- Asimismo declara el C. Ing. Jesús Manuel Ballesteros Díaz que su representada " Inmobiliaria del Pitic, S.A. de C.V. " adquirió por aportación de la C. Antonia Gámez Vda. de Trejo, una porción de terreno con superficie de 109.25 M², misma que pasará a formar parte de la calle de Los Lagos ubicada dentro del proyecto de Fraccionamiento que se autoriza mediante el presente convenio, según se hace constar en la escritura pública No. 12,293, volumen 223 pasada ante la fe del C. Lic. Salvador Antonio Corral Martínez Notario Público No. 28 en ejercicio en esta residencia e inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial bajo el No. 151,288 de la Sección I Volumen 269 del 23 de junio de 1987. Se acompaña copia como anexo No. 4.

SEPTIMA.- Declara " La Fraccionadora " que se dirigió por escrito al " H. Ayuntamiento " de Hermosillo, solicitando licencia de uso del suelo para un predio localizado al poniente de Refrescos Purificados Pepsi-Cola y al norte del Canal Villa de Seris, al sur de esta ciudad, procediendo a dicha solicitud una contestación favorable expresada en el oficio No. CEC/2469/86 y que con fecha 19 de diciembre de 1986 expidió el " H. Ayuntamiento " a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos Municipales, por lo que se procedió a elaborar el proyecto de Fraccionamiento.

OCTAVA.- Continúa declarando "La Fraccionadora" que mediante escrito de fecha 13 de febrero de 1987 se dirigió a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, Residencia Hermosillo, solicitando factibilidad de dotación de agua y desalojo de la misma, para el Fraccionamiento que nos ocupa.

Con fecha 5 de Marzo de 1987 la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, Residencia Hermosillo, mediante oficio número 7-96 dictaminó que en relación al desalojo de aguas residuales si existe la infraestructura necesaria, siendo el punto de conexión el colector Sur y en lo que respecta a la dotación de agua potable, si se cuenta con la disponibilidad de proporcionar este servicio, condicionado a que esa Empresa, equiepe uno de los pozos propiedad del citado organismo según presupuesto que se anexa, informándoles así mismo que el punto probable para la conexión es la línea de 8" que alimenta al Fraccionamiento Nacameri.

NOVENA.- Sigue declarando "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" y obtuvo de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, Dictámen favorable acerca de la congruencia del anteproyecto de Fraccionamiento motivo de este convenio y lo dispuesto en los programas de Desarrollo Urbano y en la citada Ley; mismo que aparece en el oficio No. 10-1470-87 de fecha 21 de Mayo de 1987 y que también se anexa al presente convenio bajo el número 9.

DECIMA.- Declara "La Fraccionadora" que en cumplimiento a las prescripciones exigidas por la autoridad competente se elaboraron los proyectos de la red de agua potable y alcantarillado para el Fraccionamiento que nos ocupa, mismos que se describen gráficamente en los planos No. 17 y 18 respectivamente, los cuales se agregan al presente convenio para que formen parte integrante del mismo.

Estos proyectos se presentaron para su estudio a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado la cual los aprobó en su integridad y en la totalidad del Fraccionamiento, mediante oficio número 10-1743-87 de fecha 15 de junio de 1987 en lo correspondiente a su aspecto técnico, este oficio también se anexa al presente convenio para que forme parte integrante del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el No. 7.

DECIMA PRIMERA.- Asimismo declara "La Fraccionadora" que con la finalidad de dotar al Fraccionamiento con el servicio público de energía eléctrica se elaboró un proyecto en el cual se especifica a detalle las obras de electrificación y alumbrado público mismo que se agrega al presente convenio.

nio para que forme parte del mismo.

De igual manera se elaboraron los planos respectivos a estas obras de electrificación bajo los números 19, 20 y 21 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. DB-271/87 de fecha 29 de junio de 1987 y que también se anexa al presente convenio, bajo el No. 8.

Ambas partes declaran que habiendo factibilidad Técnica para efectuar el Fraccionamiento del predio a que se refieren las declaraciones cuarta y quinta en su primera etapa y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

C L A U S U L A S :

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento el " H. Ayuntamiento " autoriza técnicamente el proyecto integral del Fraccionamiento " Las Praderas " Segunda Sección, pero para efectos de realizar las obras de urbanización se autoriza únicamente la primera etapa.

SEGUNDA.- El fraccionamiento que se autoriza mediante el presente convenio será tipo colonia popular, el cual se desarrollará en tres etapas, autorizando en esta ocasión la partición del terreno y desarrollo de las obras de urbanización de la PRIMERA ETAPA y condicionando las etapas subsecuentes a que una vez cubiertos los requisitos legales que para tal efecto establece la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el " H. Ayuntamiento " expedirá la autorización respectiva.

TERCERA.- " La Fraccionadora " acepta que el uso de los lotes del Fraccionamiento que se autoriza en sus tres etapas será única y exclusivamente habitacional a excepción de los lotes del 20 C al 24 C, de la manzana VII que serán para uso comercial, aprobando el " H. Ayuntamiento " los planos, especificaciones y presupuestos presentados por " La Fraccionadora ", mismos que se anexan al presente convenio para que formen parte integrante del mismo de la siguiente manera:

a).- Escritura Pública Constitutiva de " Inmobiliaria del

Pitic, S.A. de C.V. Bajo el No. 1

- b).- Escritura de propiedad de los predios, bajo el No. 2.
- c).- Certificado de libertad de gravámen, bajo el No. 3.
- d).- Escritura Pública mediante la cual la C. Antonia Gámez - Vda. de Trejo cede una porción de terreno a " Inmobiliaria del Pitic, S.A. de C.V. ", bajo el No. 4.
- e).- Presupuestos de urbanización; bajo el No. 5.
- f).- Oficio de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Hermosillo para la factibilidad de dotación de agua potable y alcantarillado, bajo el No. 6.
- g).- Oficio de aprobación de los proyectos de agua potable y alcantarillado por parte de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, bajo el No. 7.
- h).- Oficio de aprobación de los proyectos de electrificación y alumbrado público por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el No. 8.
- i).- Oficio por parte de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano respecto a la congruencia del anteproyecto y lo dispuesto en los programas de Desarrollo Urbano, bajo el No. 9.
- j).- Licencia de Uso del Suelo, bajo el No. 10.
- k).- Plano de localización, bajo el No. 11.
- l).- Plano de la poligonal del terreno, bajo el No. 12.
- m).- Plano de la topografía del terreno, bajo el No. 13.
- n).- Plano del trazo de manzanas, bajo el No. 14.
- ñ).- Plano de lotificación y usos del suelo, bajo el No. 15.
- o).- Plano de nomenclatura y vialidad, bajo el No. 16.
- p).- Plano de la red de agua potable, bajo el No. 17.
- q).- Plano de la red de alcantarillado, bajo el No. 18.
- r).- Plano de electrificación, bajo el No. 19.
- s).- Plano de alumbrado público, bajo el No. 20.
- t).- Plano de detalles, bajo el No. 21.

- u).- Plano de rasantes, bajo el No. 22.
 v).- Plano del puente del Canal Villa de Seris, bajo el No. 23.
 w).- Plano del parque jardín, bajo el No. 24.

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

CUARTA.- 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 a este convenio consistirá en la partición del predio a que se refieren las declaraciones - cuarta y quinta, en manzanas, lotes y calles teniendo todos los lotes acceso a la vía pública y que de acuerdo a las necesidades del propio proyecto serán de superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de las manzanas, cantidad de lotes por manzana, área vendible y de donación, vialidad, así como el número total de lotes.

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS
 RESUMEN GENERAL.

MANZANA NUMERO	DEL LOTE AL LOTE	No. DE LOTES	AREA VENDIBLE M ²			AREA NO VENDIBLE M ²	
			HABITACIONAL	COMERCIAL	RESERVA	EQUIP. URBANO	AREA VERDE
I	1 AL 20	20	2,759.35				
II	1 AL 39	39	5,862.24				
II	1', 2'	2			167.60		
III	1 AL 24	24	3,405.44				
IV	1 AL 26	26	3,412.15				
IV	1'	1			1.31		
V	2 AL 8	7	918.75				
V	1, 2'	2			516.865		
VI	1,3 AL 12	11	1,473.00				
VI	1'	1			37.74		
VI	2	1					991.08
VII	1 AL 19	19	2,698.675				
VII	20C AL 24C	5		820.085			
VIII	1 AL 20	20	2,814.44				
VIII	1'	1			78.31		
IX	1 AL 24	24	3,360.00				

CONTINUACION

MANZANA NUMERO	DEL LOTE AL LOTE	NO. DE LOTES	AREA VENDIBLE M ²			AREA NO VENDIBLE M ²	
			HABITACIONAL	COMERCIAL	RESERVA	EQUIP. URBANO.	AREA VERDE
X	1 AL 12	12	1,750.00				
XI	1 AL 20	20	2,829.375				
XII	1	1				3,572.50	
XIII	1 AL 24	24	3,290.00				
XIV	1 AL 24	24	3,360.00				
XV	1 AL 18	18	2,508.19				
XV	1	1			52.00		
SUMA :		303	40,441.61	820.085	853.825	3,572.50	991.08

DISTRIBUCION DEL SUELO:

AREA VENDIBLE:

HABITACIONAL	40,441.61
COMERCIAL	820.085
RESEVA	853.825

AREA DE DONACION:

EQUIPAMIENTO URBANO	3,572.500
PARQUE JARDIN	991.080
AREA DE VIALIDAD	22,812.150

AREA TOTAL	69,491.25 M ²
------------	--------------------------

NUMERO TOTAL DE LOTES: 303

" 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.

I E T A P A
RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREA

MANZANA NUMERO	DEL LOTE AL LOTE	NO. DE LOTES	AREA VENDIBLE M ²		AREA NO VENDIBLE M ²	
			HABITACIONAL	COMERCIAL	RESERVA	AREA VERDE
IV	1 AL 26	26	3,412.15			
IV	1'	1			1.31	
V	2 AL 8	7	918.75			
V	1', 2'	2			516.865	
VI	1,3 AL 12	11	1,473.00			
VI	1'	1			37.74	
VI	2	1				991.08
VII	1 AL 19	19	2,698.675			
VII	20C AL 24C	5		820.085		
VIII	1 AL 20	20	2,814.44			
VIII	1'	1			78.31	
XV	1 AL 18	18	2,508.19			
XV	1'	1			52.00	
S U M A :		113	13,825.205	820.085	686.225	991.08

D I S T R I B U C I O N D E L S U E L O
1a. E T A P A

AREA VENDIBLE:

HABITACIONAL	13,825.205 M ²
COMERCIAL	820.085 M ²
RESERVA UTIL	686.225 M ²

AREA DE DONACION:

AREA VERDE	991.080 M ²
AREA DE VIALIDAD	10,223.28 M ²

T O T A L : 26,545.875 M²

N U M E R O T O T A L D E L O T E S : 113

II ETAPA
RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS

MANZANA NUMERO	DEL LOTE AL LOTE	NO. DE LOTES	AREA VENDIBLE (M ²)	
			HABITACIONAL	RESERVA
II	1 AL 14, 29 AL 39	25	3,877.65	
II	1', 2'	2		167.60
III	1 AL 24	24	3,405.44	
IX	1 AL 24	24	3,360.00	
X	1 AL 12	12	1,750.00	
XI	1 AL 20	20	2,829.375	
XIII	1 AL 6, 21 AL 24	10	1,400.00	
XIV	1 AL 24	24	3,360.00	
SUMA:		141	19,982.465	167.60

DISTRIBUCION DEL SUELO

2da. ETAPA

AREA VENDIBLE:

HABITACIONAL	19,982.465
RESERVA UTIL	167.600
AREA DE VIALIDAD	8,364.070

TOTAL : 28,514.135

NUMERO TOTAL DE LOTES : 141

III E T A P A

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y AREAS:

MANZANA NUMERO	DEL LOTE AL LOTE	NO. DE LOTES	AREA VENDIBLE (M ²)		AREA NO VENDIBLE (M ²) EQUIPAMIENTO URBANO
			HABITACIONAL	COMERCIAL	
I	1- 20	20	2,759.35		
II	15- 28	14	1,984.59		
XII	1	1			3,572.50
XIII	7 -20	14	1,890.00		
SUMA		49	6,633.94		3,572.50

DISTRIBUCION DEL SUELO :

III ETAPA

AREA VENDIBLE :

HABITACIONAL

6,633.94 M²

AREA DE DONACION :

EQUIPAMIENTO URBANO

3,572.50 M²

AREA DE VIALIDAD

4,224.80 M²

T O T A L :

14,431.24 M²

NUMERO TOTAL DE LOTES = 49

QUINTA.- En cumplimiento a lo ordenado por los artículos 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 las cláusulas segunda, tercera y cuarta de este convenio, las obras de trazo, terracerías para apertura de calles, introducción de la red de agua potable y tomas domiciliarias, introducción de la red de alcantarillado y descargas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias de alumbrado público, guarniciones, banquetas, construcción del puente del Canal de Villa de Seris, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, equipar un pozo de acuerdo a la opinión vertida mediante oficio No. 7-96 por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Hermosillo, quedan 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.

Asimismo " La Fraccionadora " se obliga, a que en el caso de que se realicen obras de pavimentación en las calles comprendidas dentro del Fraccionamiento que nos ocupa, las guarniciones que deberán construirse deberán ser Tipo "L".

SEXTA.- Independientemente de lo convenido en la cláusula inmediata anterior " La Fraccionadora " se obliga a construir también por su cuenta un parque jardín debidamente equipado en el lote No. 2 de la Manzana VI del plano No. 15, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano No. 24 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 adquirientes se obliguen al mantenimiento, conservación y operación del parque jardín que se menciona en el párrafo anterior.

SEPTIMA.- " La Fraccionadora " se obliga a realizar las obras de urbanización a que se refieren las cláusulas quinta y sexta del presente convenio para su primera etapa en 12 (doce) meses, para la segunda 24 (veinticuatro) meses y para la tercera en 30 (treinta) meses, todos a partir de la fecha de firma del presente convenio.

Asimismo para poder iniciar las obras en la segunda y tercera etapas deberán de solicitar previamente la autorización por parte del " H. Ayuntamiento ", quien solo podrá otorgarla si ya se han cubierto los requisitos que se mencionan en la cláusula segunda del presente convenio, así como liquidar los derechos correspondientes de acuerdo a lo que establecen los artículos 10 Fracción I y II y 36 Fracción I, incisos a) y b) de la Ley No. 75 de ingresos del Municipio de Hermosillo.

OCTAVA.- " La Fraccionadora " se compromete a realizar la construcción del puente sobre el Canal de Villa de Seris en la prolongación de la Avenida Las Veredas que forma parte del Fraccionamiento que se autoriza, en un plazo no mayor de 24 meses a partir de la firma del presente convenio de acuerdo a lo estipulado en la cláusula quinta que antecede.

NOVENA.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito, " La Fraccionadora " no terminara las obras de urbanización según lo estipulado en la cláusula séptima deberá notificarlo al " H. Ayuntamiento " a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

DECIMA.- Para los efectos de los artículos 140 y 155 Fracciones I y II de la Ley 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 Servicios Públicos Municipales, quien solo podrá otorgarla:

I).- Si " La Fraccionadora " ha presentado el boletín Oficial del Gobierno del Estado donde aparezca publicado el Convenio de Autorización del Fraccionamiento que nos ocupa, así como la constancia de haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la firma del presente convenio para tal acción.

II).- Exhibir comprobante de pago por concepto de revisión de documentación, elaboración de Convenio y supervisión de las obras de urbanización según liquidación descrita en la cláusula décima novena del cuerpo del presente instrumento.

III).- Haber concluido satisfactoriamente y totalmente las obras de urbanización a que se refieren las cláusulas quinta y sexta o bien si " La Fraccionadora " le acredita previamente haber depositado ante la Tesorería Municipal y a satisfacción de ésta, fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras de urbanización faltantes, importe que será cuantificado en su momento por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos Municipales, 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 la póliza de fianza, que el término de la garantía concluirá hasta que hayan sido debidamente terminadas y recibidas las obras de urbanización garantizadas.

DECIMA PRIMERA.- Asimismo " 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 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 a incluir en la publicidad que a través de cualquier medio de comunicación se realice, el nombre o 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 tercera del presente convenio, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos Municipales; no otorgará la licencia de construcción correspondiente.

DECIMA SEGUNDA.- " 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 Recepción " a que se refiere la cláusula décima quinta del presente convenio.

DECIMA TERCERA.- 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 Aceptación expedida por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado 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 dependencia competente de 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 Servicios Públicos Municipales, por lo que corresponde a las obras de trazo, apertura de calles, guarniciones, banquetas, construcción del puente del Canal Villa de Seris, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias de alumbrado público, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito, equipamiento del parque jardín, así como las obras de urbanización necesarias para la liga del Fraccionamiento con el Periférico Poniente sobre el costado norte del canal de Villa de Seris consistente en guarniciones en ambos lados, banquetas en acera norte y mejoramiento de terracerías, y el callejón que se localiza al norte del Fraccionamiento que nos ocupa deberá mantenerse

en tanto el puente que se menciona en la cláusula octava no haya sido construido.

DECIMA CUARTA.- Cuando " La Fraccionadora " haya cumplido con lo estipulado en la cláusula inmediata anterior, podrá solicitar por escrito al " H. Ayuntamiento " la recepción de las obras, pero para este efecto deberá acreditar previamente por cualquier medio legal, que ya haya sido enajenado y edificado cuando menos el 80% (ochenta por ciento) de los lotes vendibles.

DECIMA QUINTA.- Ambas partes convienen que cuando " La fraccionadora " haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las cláusulas décima segunda, décima tercera y décima cuarta de este instrumento, el " H. Ayuntamiento " expedirá por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos Municipales, la correspondiente " Acta de Recepción " de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente convenio.

Para tal efecto, la Dirección antes mencionada, deberá efectuar una inspección 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 SEXTA.- " La Fraccionadora " se compromete de acuerdo a lo establecido en el artículo Número 143 de la Ley 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, 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.

DECIMA SEPTIMA.- Con fundamento en lo preceptuado por el artículo 146 de la Ley 101 de Desarrollo urbano para el Estado de Sonora, " La Fraccionadora " deberá tener en el lugar de la obra durante el período de ejecución de las mismas, 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 OCTAVA.- Con fundamento en lo preceptuado por el artículo 106 Fracción IV de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, " La Fraccionadora " dona al Municipio de Hermosillo en forma gratuita y éste acepta y recibe el lote 2 de la manzana VI con superficie de 991.08 M² y la manzana XII con superficie de 3,572.50 M² que serán

destinados para parque jardín y equipamiento urbano respectivamente y que conjuntamente suman una superficie total de 4,563.58 M² mismos que representan el 10.83% del área total vendible.

" La Fraccionadora " acepta que el " H. Ayuntamiento " podrá tomar posesión de la manzana XII descrita en el párrafo anterior, comprendida en la tercera etapa del Fraccionamiento que nos ocupa, dentro del término establecido en la cláusula séptima de este convenio para la ejecución de las obras de urbanización de la PRIMERA ETAPA.

Asimismo " La Fraccionadora " cede al Municipio de Hermosillo las áreas que ocupan las calles, avenidas y pasos considerados dentro del Fraccionamiento que se autoriza, así como el mobiliario y equipo con que se hayan dotado.

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

Todas las partes de 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 NOVENA.- En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 10 Fracciones I y II y 36 fracción I incisos a) y b) de la Ley No. 75 de Ingresos del Municipio de Hermosillo para el ejercicio fiscal de 1987, " La Fraccionadora " se obliga a pagar a la Tesorería Municipal previo al inicio de las obras de urbanización la cantidad de: \$479,171.15 (SON: CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS 15/100 M.N.), por concepto de revisión de documentación, elaboración del Convenio, autorización y supervisión de dichas obras del Fraccionamiento que se autoriza, conforme a la siguiente:

LIQUIDACION

ARTICULO	CONCEPTO	CANTIDAD	PRESUPUESTO TOTAL	
			OBRAS DE URBANIZACION	IMPORTE
			PRIMERA ETAPA	
36	a).- Por revisión de documentación, - elaboración de convenio y autorización.	0.001	97'790,034.74	97,790.03

continúa

	b).- Por supervisión de las obras de urbanización	0.0025	97'790,034.75	244,475.08
				342,265.11
10	a).- 20% para asistencia social.	342,265.11		68,453.02
	b).- 20% para obras de Interés Social General	342,265.11		68,453.02
				479,171.15

SON: (CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS - - 15/100 M.N.)

El " H. Ayuntamiento " no podrá otorgar a " La Fraccionadora " autorización de ventas de lotes, si ésta no le acredita previamente haber efectuado la liquidación mencionada en el párrafo anterior.

VIGESIMA.- Ambas partes convienen en que el " H. Ayuntamiento " podrá en todo tiempo, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos Municipales, vigilar mediante inspección y supervisión, el cumplimiento del presente convenio en lo que se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo hacerle a " La Fraccionadora " las observaciones que juzgue pertinente o incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que éstos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

VIGESIMA PRIMERA.- " La Fraccionadora " se obliga a dar aviso por escrito al " H. Ayuntamiento " de Hermosillo como a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Hermosillo cuando vayan a iniciarse las obras en el Fraccionamiento.

VIGESIMA SEGUNDA.- " La Fraccionadora " se obliga a pagar a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado 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 o construcción de vivienda en su caso.

VIGESIMA TERCERA.- " La Fraccionadora " acepta que de no efectuar oportunamente el pago señalado en el párrafo anterior, el " H. Ayuntamiento ", suspenderá las obras y sólo se reanudará cuando se haya cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de esta Ciudad.

VIGESIMA CUARTA.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley Número 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, " La Fraccionadora ", se obliga a ordenar por su cuenta la publicación del presente convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y a inscribirlo en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial correspondiente, a fin de que surtan plenamente sus efectos la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula décima octava, contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la firma del presente convenio para tal acción.

VIGESIMA QUINTA.- " La Fraccionadora " se compromete a que la lotificación autorizada mediante este convenio no será sujeta a subdivisión, así como también se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del Fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquiriente 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 tercera de este convenio, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula como si se hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo " La Fraccionadora " se compromete a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes comerciales de la manzana VII del Fraccionamiento que nos ocupa, una cláusula en la que los adquirientes se obliguen a dotar del área de estacionamiento suficiente necesaria para los locales que se construyan sobre los lotes comerciales antes citados.

VIGESIMA SEXTA.- Asimismo " La Fraccionadora " se compromete a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del Fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquiriente quede obligado a obtener por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos Municipales el permiso correspondiente previo a llevar a cabo cualquier obra de construcción, modificación, ampliación, reconstrucción o demolición en su caso, sobre el lote de su propiedad, así como respetar las restricciones de construcción mínimas de 1.00 M. en calle lateral y 2.00 M. en calle principal según sea la ubicación del lote de que se trate, para lo cual dichas ampliaciones en el caso de que así se pretendan, se autorizarán hacia la parte posterior del lote.

VIGESIMA SEPTIMA.- En caso de que " La Fraccionadora " incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente convenio o derivadas de la Ley, el " H. Ayunta-

miento " 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.

VIGESIMA OCTAVA.- En caso de inconformidad por parte de " La Fraccionadora " con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, 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 con plenitud de jurisdicción podrá resolver la controversia aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo III de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

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 HERMOSILLO, SONORA A LOS 29 DIAS DEL MES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL
DE HERMOSILLO

C. LIC. HECTOR GUILLERMO BALDERRAMA NORIEGA

EL SRIO. DEL H. AYUNTAMIENTO
DE HERMOSILLO.

EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES.

C. LIC. CESAR RUBIO GARCIA

C. ING. CARLOS ESPINOSA CORRAL

POR " LA FRACCIONADORA "

ING. JESUS MANUEL BALLESTEROS DIAZ

M43 2