



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 CAJEME

Convenio autorización de Fraccionamiento número SDUSP-09089507 para la edificación de viviendas de interés social, residencial medio, comercial e industrial denominado "Obregón Norte" en Ciudad Obregón, Sonora, que celebran el H. Ayuntamiento de Cajeme con la Empresa Nainari 2000, S.A. de C.V.

TOMO CLVI
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 18 SECC. I
JUEVES 31 DE AGOSTO DE 1995



CONVENIO DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO No. SDUSP-09089507 PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, RESIDENCIAL MEDIO, RESIDENCIAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL, DENOMINADO "OBREGÓN NORTE", UBICADO EN CIUDAD OBREGÓN, SONORA; QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL PRESIDENTE MUNICIPAL C. LIC. RAÚL AYALA CANDELAS, CON LA INTERVENCIÓN DEL SINDICO MUNICIPAL C. DR. ARNULFO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, DEL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO C. LIC. JOSE OSCAR GONZALEZ ASTORGA Y DEL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES C. ING. HUMBERTO MEZA LÓPEZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO", Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA "NAINARI 2000 S.A. DE C.V.", REPRESENTADA POR EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, SR. LUIS SIQUEIROS ESQUER, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL FRACCIONADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

D E C L A R A C I O N E S

I.- Declaran ambas partes, que el presente Convenio lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

II.- Declara "EL FRACCIONADOR" que se celebró contrato de sociedad denominado "Nainari 2000 S.A. de C.V." ante el Lic. Juan José Ruiz Orozco, Notario Público No. 97, para los fines y con las atribuciones que se enuncian en el anexo A.

III.- Declara "EL FRACCIONADOR" que realiza el proyecto integral del Fraccionamiento de interés social, residencial medio, residencial, comercial e industrial, el cual se denominará Obregón Norte, asegurando así el Ordenamiento del Uso del Suelo, el cumplimiento en todos sus aspectos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de esa Ciudad de Obregón, así como la Protección del Medio Ambiente y el Equilibrio Ecológico, tanto del Fraccionamiento que nos ocupa en este instrumento como el de las Colonias que lo circundan.

IV.- Declara "EL FRACCIONADOR" que es legítimo propietario de los predios que se enlistan en el anexo B y que son motivo del presente convenio, mismos que se demuestran con la documentación que se adjunta al anexo referido.

V.- Declara "EL FRACCIONADOR", que el presente fraccionamiento se desarrolla sobre una superficie de 309-74-74.30 Has. de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad, siendo el presente convenio válido para la superficie de 252-33-65.68 Has. que se mencionan en el punto IV del presente convenio y se muestran en el plano como anexo C.

VI.- Declara "EL FRACCIONADOR", que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito al H. Ayuntamiento de Cajeme, solicitando la Licencia de Uso de Suelo para fraccionamiento de interés social, residencial y residencial medio; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. DU-070895-03 que con fecha 7 de Agosto de 1995, expidió el propio H. Ayuntamiento por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos Municipales, documento que se anexa al presente Convenio para que pase a formar parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.

VII.- Declara "EL FRACCIONADOR", que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito al Organismo Operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario de esa Ciudad, solicitando la Factibilidad del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el fraccionamiento motivo del presente instrumento; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. DG-OOM-348/95 que con

fecha 8 de Agosto de 1995, expidió por conducto de su Director General el Sistema Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Ambiental, documento que se anexa al presente Convenio para que pase a formar parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.

VIII- Declara "EL FRACCIONADOR", que en atención a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito C. Ing. Agustín López Fierros Superintendente de la Comisión Federal de Electricidad de Cd. Obregón, Sonora, solicitando la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica para el fraccionamiento en cuestión; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. P0360/95 FT que con fecha 8 de Agosto, expidió por conducto de su Superintendente de Zona este Organismo Operador, documento que se anexa al presente Convenio para que pase a formar parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.

Ambas partes Declaran que habiendo factibilidad técnica para Desarrollar el Fraccionamiento de Interés Social, Residencial Medio y Residencial "Obregón Norte" en el predio al que se hace mención en la Declaración IV, y no habiendo 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 a "EL FRACCIONADOR" para que este lleve a cabo el fraccionamiento en el predio a que se refiere la Declaración IV, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales .

Segunda.- El fraccionamiento que se autoriza mediante el presente Convenio, será del tipo Interés Social, Residencial Medio y Residencial, denominándose "OBREGÓN NORTE". El uso de las unidades que lo conforman será únicamente y exclusivamente Habitacional, Comercial Industrial, aprobando "EL H. AYUNTAMIENTO", los planos de anteproyecto presentados por "EL FRACCIONADOR", mismos que se anexan al presente convenio para que forme parte integral del mismo, de la siguiente manera:

- A).- Copia de los títulos de propiedad del terreno, propiedad de "EL FRACCIONADOR", mediante la cual amparan la superficie total del terreno, bajo el anexo D.
- B) Licencia de Uso de Suelo, bajo el anexo E.
- C).- Oficio de Factibilidad del Servicio de Agua Potable y alcantarillado expedido por el Sistema Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Ambiental, bajo el anexo F.
- D).- Oficio de Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica expedido por la Superintendencia de Zona Cd. Obregón de Comisión Federal de Electricidad, bajo el anexo G.
- E).- Plano de Localización, bajo el anexo H.

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

Tercera.- De acuerdo a lo previsto por el Artículo 91 Fracción IV de la Ley Numero 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el Proyecto presentado por "EL FRACCIONADOR" y que consta gráficamente en el anexo C 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, Áreas Vendibles y Donación.

**RELACIÓN DE MANZANAS DEL FRACCIONAMIENTO
"OBREGÓN NORTE"**

MANZANA	SUPERFICIE (M2)
1	33,333.82
2	34,777.31
3	88,814.37
4	93,286.71
5	119,913.50
6	85,131.12
7	92,424.20
8	93,286.71
9	79,842.49
10	33,642.28
11	59,952.75
12	4,989.55
13	3,347.66
14	66,332.57
15	3,198.08
16	9,888.36
17	60,921.57
18	19,030.63
19	84,074.52
20	55,969.54
21	37,443.90
22	101,808.62
23	114,475.34
24	49,937.66
25	75,294.14
26	186,199.87
27	71,738.50
28	100,948.72
29	130,492.03
TOTAL	1'990,296.52

RESUMEN DEL CUADRO USO DEL SUELO

Área Vendible	1'761,699.00 m2.
Área de Donación	228,597.52 m2.
Área de Vialidad	334,399.99 m2.
Área Total fraccionam.	2'324,696.51 m2.
Futuro Desarrollo	198,669.17 m2.
Área total de Proyecto	2'523,365.68 m2.

"EL FRACCIONADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el párrafo anterior, plasmados en el plano numero 1, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "EL H. AYUNTAMIENTO" otorgada conforme a lo dispuesto por las Normas Jurídicas en Vigor.

Cuarta.- "EL FRACCIONADOR" proyectará a nivel supermanzana el fraccionamiento, de acuerdo al anteproyecto presentado, correspondiendo al Ayuntamiento la vigilancia que cada edificador cumpla con las áreas verdes por supermanzana de acuerdo a los ordenamientos de la Ley de Desarrollo Municipal.

Quinta.- En cumplimiento a lo dispuesto por la ley no. 101 de desarrollo urbano para el Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo con los planos, especificaciones, presupuestos y datos que autoricen las autoridades municipales, las Obras de Trazo, Tercerías para apertura de calles, Introducción de la Red de Agua Potable y tomas domiciliarias a base de tubería de cobre, Introducción de la Red de Alcantarillado y Descargas Domiciliarias, Electrificación, Alumbrado Público, de acuerdo a las especificaciones proporcionadas, en los Presupuestos de Urbanización.

Sexta.- De acuerdo a lo estipulado en la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" se obliga a dar aviso a "EL H. AYUNTAMIENTO" de Cajeme, cuando inicie los trabajos de urbanización correspondientes al fraccionamiento.

Séptima.- Ambas partes convienen en que para que "EL FRACCIONADOR" pueda proceder a la enajenación de los lotes que conforman el fraccionamiento a que se refiere este convenio, deberá de recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos Municipales, quien solo podrá otorgarla.

I).- Si "EL FRACCIONADOR" presenta el Boletín Oficial 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 correspondiente.

II).- Exhibir comprobante del pago que por concepto de derechos fiscales corresponda, según la Ley de Hacienda del Municipio de Cajeme.

III).- Haber concluido satisfactoria y totalmente los proyectos de urbanización que se requieren y se encuentren autorizados por las autoridades municipales correspondientes.

Octava.- Así mismo, "EL FRACCIONADOR" se obliga a solicitar en su momento, ante "EL H. AYUNTAMIENTO" de Cajeme, de acuerdo a lo establecido en 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 por uso habitacional y comercial 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 de desarrollo urbano, obras y servicios públicos municipales no otorgará la licencia de construcción correspondiente.

Novena.- "EL FRACCIONADOR" se obliga a mantener y conservar por su cuenta y costo la limpieza de los solares que no hayan sido objeto de edificación.

Décima.- Con fundamento en lo preceptuado por la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" 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 visita de inspección y supervisión.

Décima Primera.- Con fundamento en lo perpetuado en la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" dona para equipamiento al municipio de Cajeme y este acepta y recibe de la manzana 5 el lote con superficie de 28,618.75 M2., de la manzana 8 con superficie de 13,778.90 M2 y de la manzana 24 con superficie de 186,199.87 M2., para una superficie total de 228,597.52 M2 misma que representa el 11.46% del área total vendible. legales entraran en el Pleno Derecho al Dominio Público de "EL H. AYUNTAMIENTO" y estarán reguladas por lo establecido en la Ley Orgánica de Administración Municipal.

Décima Segunda.- Todas las partes de la urbanizaron deberán conservar siempre el uso asignado en este convenio, mismas que solo podrán ser modificadas por "EL H. AYUNTAMIENTO" cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen.

Décima Tercera.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio de Cajeme, "EL FRACCIONADOR" se obliga a pagar a la Tesorería Municipal previo al inicio de las obras de Urbanización la cantidad determinada por la autoridad municipal competente, por concepto de revisión de documentación, elaboración del Convenio, Autorización y Supervisión de dichas obras del Fraccionamiento que se autoriza.

Décima Cuarta.- Ambas partes convienen en que "EL H. AYUNTAMIENTO", podrá en todo tiempo, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras 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 "EL FRACCIONADOR" las observaciones que juzgue pertinentes e incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

Décima Quinta.- "EL FRACCIONADOR" se obliga a dar aviso por escrito tanto a "EL H. AYUNTAMIENTO" de Cajeme como al Sistema Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Ambiental cuando vayan a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

Décima Sexta.- "EL FRACCIONADOR" se obliga a pagar a El Sistema Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Ambiental de Cajeme los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el fraccionamiento cualquier tipo de trabajo de urbanización y construcción de vivienda en su caso.

Décima Séptima.- "EL FRACCIONADOR" acepta que de no efectuar el pago señalado en el párrafo anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO", suspenderán las obras y solo se reanudarán cuando se haya

cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito El Sistema Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Ambiental de esta ciudad.

Décima Octava.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" 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 del Distrito Judicial correspondiente, a fin de que surtan plenamente sus efectos las traslaciones de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula Décima Séptima, contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la firma del presente convenio, para tal acción.

Décima Novena.- "EL FRACCIONADOR" se compromete a que la lotificación, autorizada mediante este convenio no será sujeta a modificación, 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 proyectar las subdivisiones de la supermanzana que aparece en el plano parte de este convenio y presentarla para su autorización a las autoridades municipales competentes y que se compromete a utilizarlo para los usos que se establecen en la cláusula cuarta 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.

Vigésima.- Así mismo, "EL FRACCIONADOR" 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 quede obligado a obtener por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras 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 que para tal efecto establecen las Leyes, Programas y Reglamentos que rigen la materia.

Vigésima Primera.- En caso de que "EL FRACCIONADOR" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente convenio o derivadas de la Ley, "EL H. AYUNTAMIENTO" de Cajeme podrá declarar la rescisión del presente instrumento en forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confiere las Leyes en vigor sobre la materia.

Vigésima Segunda.- En caso de inconformidad por parte de "EL FRACCIONADOR" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior "EL H. AYUNTAMIENTO" de Cajeme y "EL FRACCIONADOR" 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 tercero de la Ley No. 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 CIUDAD OBREGON, SONORA, A LOS 10 DIAS DEL MES DE AGOSTO DE 1995.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE CAJEME, SONORA.- LIC. RAUL AYALA CANDELAS.- RUBRICA.- EL SINDICO MUNICIPAL.- DR. ARNULFO RODRIGUEZ RODRIGUEZ.- RUBRICA.- EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.- LIC. JOSE OSCAR GONZALEZ ASTORGA.- RUBRICA.- EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES.- ING. HUMBERTO MEZA LOPEZ.- RUBRICA.- EL FRACCIONADOR.- SR. LUIS SIQUEIROS ESQUER.- RUBRICA.-

TARIFAS EN VIGOR

Autorizadas por el Artículo 299, párrafo segundo, de la Ley No. 12, que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley No. 9, de Hacienda del Estado.

CONCEPTO	TARIFA
1.- Por palabra, en cada publicación en menos de una página	N\$ 1.00
2.- Por cada página completa en cada publicación	N\$ 584.00
3.- Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	N\$ 852.00
4.- Por suscripción anual, enviado al extranjero	N\$ 2,978.00
5.- Costo unitario del ejemplar	N\$ 7.00
6.- Por copia:	
a) Por cada hoja	N\$ 2.00
b) Por certificación	N\$ 12.00
7.- Por suscripción anual por correo, dentro del país	N\$ 1,652.00
8.- Por número atrasado	N\$ 12.00

BOLETIN OFICIAL

Director General: Jorge Yeomans C.
Garmendia 157 sur
Hermosillo, Sonora
C.P. 83000
Tel. (62) 17-45-96 Fax (62) 17-05-56

Se recibe

No. del día:	Documentación para publicar:	Horario
Lunes	Martes Miércoles	8.00 a 14.00 Hrs 8.00 a 14.00 Hrs.
Jueves	Jueves Viernes Lunes	8.00 a 14.00 Hrs. 8.00 a 14.00 Hrs. 8.00 a 14.00 Hrs.

REQUISITOS:

- *Solo se publican documentos originales con firma autógrafa
- *Efectuar pago en la Agencia Fiscal

LA DIRECCION GENERAL DE DOCUMENTACION Y ARCHIVO LE INFORMA QUE PUEDE ADQUIRIR LOS EJEMPLARES DEL BOLETIN OFICIAL EN LAS AGENCIAS FISCALES DE NOGALES, CIUDAD OBREGON, CABORCA, NAVOJOA, CANANEA Y SAN LUIS RIO COLORADO.

BI-SEMANARIO

