



BOLETIN OFICIAL



Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno

Dirección General de Documentación y Archivo

CONTENIDO

ESTATAL

Convenio Autorización Número R-01-94, para la ejecución de obras de urbanización del Fraccionamiento de Interés Social denominado "Jacarandas", que celebra el H. Ayuntamiento de Navojoa, con el C.C.P. Raúl Navarro Gallegos y Otro, representantes del Gobierno del Estado de Sonora.

TOMO CLV
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 1 SECC. II
LUNES 2 DE ENERO DE 1995



CONVENIO AUTORIZACIÓN NO. R-01-94 PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL EL CUAL SE DENOMINARA "JACARANDAS" EN EL MUNICIPIO DE NAVOJOA, SONORA; QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL PRESIDENTE MUNICIPAL, C. LIC. ARSENIO DUARTE MURRIETA, CON LA INTERVENCIÓN DEL SECRETARIO, C. LIC. ANDRÉS ESCOBAR HERNANDEZ, Y EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, C. ING. IGNACIO LAGARDA LAGARDA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO", Y POR OTRA PARTE EL SECRETARIO DE FINANZAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO, C. C.P. RAUL NAVARRO GALLEGOS Y EL COORDINADOR EJECUTIVO DE LA COMISION DE BIENES Y CONCESIONES, C. LIC. LUIS FERNANDO HERAS PORTILLO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL FRACCIONADOR"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

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 el Gobierno del Estado a través de la Comisión Estatal de Bienes y Concesiones expone su preocupación por el déficit de vivienda en ese Municipio, por lo cual realiza los proyectos integrales del Fraccionamiento de Interés Social al cual se le denominara "JACARANDAS", asegurando así el Ordenamiento del Uso del Suelo, el cumplimiento en todos sus aspectos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de esa Ciudad de Navojoa, 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.

III.- Declara el LIC LUIS FERNANDO HERAS PORTILLO, en su carácter de Coordinador Ejecutivo de la Comisión de Bienes y Concesiones:

A) - Que con fecha 31 de Diciembre de 1992, se Publicó en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado No. 53, la Ley No. 140 que crea a la Comisión Estatal de Bienes y Concesiones

B) - Que mediante Oficio del Ejecutivo del Estado No. 03 01-299/93 de fecha 21 de Julio de 1993 se le designó Coordinador Ejecutivo de la Comisión Estatal de Bienes y Concesiones del Estado de Sonora

C) - Que mediante acuerdo Publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado No. 21, de fecha 9 de Septiembre de 1993, se le delegó facultades que conforme a la fracciones I y III, del artículo 6º de la Ley de Bienes y Concesiones del Estado, corresponde al Ejecutivo del Estado:

I.- Poseer, vigilar, conservar y administrar los bienes inmuebles del dominio del Estado.

II.- Autorizar la adquisición, controlar, enajenar, permutar, inspeccionar y vigilar los bienes del dominio del Estado y en su caso, celebrar los contratos relativos.

Documentos que se anexan al presente Instrumento para que pasen a formar parte integral del mismo y surtan los efectos legales a que haya lugar.

IV.- Declara "EL FRACCIONADOR", que mediante Escritura Pública No. 3,832, de Volumen CXLII y de fecha 4 de junio de 1993, y pasada ante la fe del Notario Público No. 94 Lic. Miguel Enrique Martínez Serrato con Ejercicio y Residencia en la Ciudad de Navojoa, Sonora, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Navojoa, Sonora, bajo el No. 8,705 de la Sección I y Volumen LXX de fecha 18 de marzo de 1994. Se realizó una Declaración Unilateral de Voluntad que contiene rectificación de la Escritura No.4,931, Volumen XCV de fecha 31 de Diciembre de 1980, relacionada con la superficie, medidas y colindancias de un terreno propiedad de INDEUR, y por medio de la cual es dueño en pleno dominio de un terreno con superficie de 62-37-18 50 Has.

V.- Sigue declarando "EL FRACCIONADOR" que con fecha 17 de Diciembre de 1992, se publicó en el Boletín Oficial del Estado de Sonora, la Ley Número 128 donde se ordena la extinción y liquidación del organismo descentralizado denominado Instituto de Desarrollo Urbano y Rural del Estado de Sonora (INDEUR).

VI.- Declara "LA FRACCIONADORA" que en Acta Administrativa No. 2 del INDEUR, de fecha 31 de Mayo de 1993, le entrega a "LA COMISION" los bienes inmuebles; y transfiere la obligación de otorgar los títulos que amparen la propiedad de los beneficiarios de programas de suelo y vivienda; remanentes del proceso de liquidación de éste Organismo Público descentralizado del Gobierno del Estado.

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 H. Ayuntamiento de Navojoa, solicitando la Licencia de Uso para un fraccionamiento de interés social; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. 72/94 sin fecha, expedido por el propio H. Ayuntamiento por conducto de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, 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 al H. Ayuntamiento de Navojoa, solicitando la Aprobación del Anteproyecto de Fraccionamiento; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. 82/94 que con fecha 10 de Marzo de 1994, expidió el propio H. Ayuntamiento por conducto de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, documento que se anexa al presente Convenio para que pase a formar parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.



IX.- 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 Navojoa, solicitando la aprobación de la modificación del anteproyecto del fraccionamiento; a lo cual correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. 113/94 que con fecha del 28 de Abril de 1994, expidió el mismo Ayuntamiento por conducto de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, documento que se anexa al presente Convenio para que pase a formar parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.

X.- 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. SIM/93203 que con fecha 28 de Febrero de 1994, 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.

XI.- 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. José Rocha Gamica Superintendente de la Comisión Federal de Electricidad de Navojoa, Sonora, solicitando la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica para el fraccionamiento motivo del presente instrumento; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. 1-025/94 que con fecha 28 de Febrero de 1994, 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.

XII.- Continúa declarando "EL FRACCIONADOR" que en cumplimiento a prescripciones exigidas por la Autoridad Competente, se elaboraron los proyectos de las redes de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el proyecto de fraccionamiento, mismos que se describen gráficamente en los planos No. 16 y 17 respectivamente, los cuales se agregan al presente convenio para que formen parte integral del mismo.

Estos proyectos se presentaron para su revisión a la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, la cual los aprobó en su integridad mediante Oficio No. 10-0899-94 de fecha 19 de Mayo de 1994 en lo correspondiente a su aspecto técnico, este oficio también se anexa al presente convenio para que forme parte integral del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar.

XIII.- Declara "EL FRACCIONADOR", que con la finalidad de dotar al fraccionamiento, con el servicio Público de Energía Eléctrica, se elaboró el proyecto en el cual se especifica a detalle las obras de Electrificación, mismo que se agrega al presente convenio. de igual manera se elaboró el plano respectivo a estas obras de electrificación y bajo el No. 18 se agrega al presente Convenio para que pase a formar parte integral del mismo.

Tanto el Proyecto de especificaciones, como el plano a que se refiere esta Declaración, fueron debidamente revisados por la Comisión Federal de Electricidad División Noroeste, habiendo merecido su completa aprobación mediante Oficio No. 130-213 de fecha 31 de Mayo de 1994 y que también 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 "JACARANDAS" 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

CLAU 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, denominándose "JACARANDAS" el uso de las unidades que lo conforman será únicamente y exclusivamente Habitacional y Comercial, aprobando "EL H. AYUNTAMIENTO", los planos y especificaciones presentados por "EL FRACCIONADOR", mismos que se anexan al presente convenio para que forme parte integral mismo, de la siguiente manera:

A).- Boletín Oficial del Gobierno del Estado No. 53, aparece publicada la Ley No. 140 que crea a la Comisión Estatal de Bienes y Concesiones, bajo el número 1.

B).- Acta Administrativa No. 2 del INDEUR, de fecha 31 de Mayo de 1993, le entrega a "LA COMISION" los bienes inmuebles; y transfiere la obligación de otorgar los títulos que amparen la propiedad de los beneficiarios de programas de suelo y vivienda, remanentes del proceso de liquidación de éste Organismo Público descentralizado del Gobierno del Estado, bajo el número 2.

C).- Copia certificada de las escrituras del terreno, propiedad de INDEUR, mediante la cual amparan la superficie total del terreno a desarrollar, bajo el número 3.

D).- Licencia de Uso de Suelo, bajo el número 4.

E).- Oficio de aprobación de anteproyecto, expedido por el H. Ayuntamiento, bajo el número 5

F).- Oficio de Factibilidad del Servicio de Agua Potable expedido por Sistema Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Ambiental, bajo el número 6.

G).- Oficio de Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica expedido por la Superintendencia de Zona Navojoa de Comisión Federal de Electricidad, bajo el número 7.

H).- Oficio de aprobación de los Proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario por parte de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado, bajo el número 8.

I).- Oficio de aprobación del Proyecto de Electrificación, por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el número 9.

J).- Plano de Localización, bajo el número 10.

K).- Plano de Rasantes, bajo el número 11.

L).- Plano de Curvas de Nivel, bajo el número 12.

M).- Plano de Vialidad, bajo el número 13.

N).- Plano Manzanero, bajo el número 14.

Ñ).- Plano de Lotificación, bajo el número 15.

O).- Plano de Agua Potable, bajo el número 16.

P).- Plano de Alcantarillado Sanitario, bajo el número 17.

Q).- Plano de la Red de Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público, bajo el número 18.

R).- Plano de detalle de construcción del Sistema de Energía Eléctrica, bajo el número 19.

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 Número 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el Proyecto presentado por "EL FRACCIONADOR" y que consta gráficamente en el anexo gráfico número 15 de este Convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la Cláusula primera en Manzanas Lotes y Calles teniendo todos los lotes acceso a la vía pública; y que de acuerdo a las necesidades del propio proyecto serán de superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de las Manzanas, cantidades de lotes por Manzanas, Áreas Vendibles y Donación, así como el No. total de lotes:

RELACION DE MANZANAS, LOTES Y ÁREAS DEL FRACCIONAMIENTO JACARANDAS

Manzana	Del lote al lote	No. de lotes	Área vendible	Área no vendible
I	1 AL 1	1	28,696.30	
II	1 AL 1	1	10,655.89	
III	1 AL 1	1	3,037.98	
IV	1 AL 52	52	9,124.81	
V	1 AL 13	13	2,083.95	1,992.82
VI	1 AL 52	52	9,202.11	
VII	1 AL 51	51	7,244.42	
VIII	1 AL 55	55	7,424.98	
IX	1 AL 58	58	7,833.53	
X	1 AL 61	61	8,093.54	
XI	1 AL 28	28	4,655.13	
XII	1 AL 34	34	4,660.18	
XIII	1 AL 32	32	4,444.82	
XIV	1 AL 35	35	4,613.13	
XV	1 AL 1	1		8,977.31
XVI	1 AL 31	31	4,106.20	
XVII	1 AL 32	32	4,331.33	



XVIII	1 AL 1	1		19,037.55
XIX	1 AL 54	54	7,155.28	
XX	1 AL 52	52	6,998.73	
XXI	1 AL 38	38	5,172.29	
XXII	1 AL 38	38	5,172.17	
XXIII	1 AL 38	38	5,172.04	
XXIV	1 AL 16	16	2,179.90	
XXV	1 AL 16	16	2,179.77	
XXVI	1 AL 1	1		6,391.00
XXVII	1 AL 38	38	5,171.84	
XXVIII	1 AL 42	42	5,840.54	
XXIX	1 AL 26	28	3,536.00	
XXX	1 AL 26	28	3,536.00	
XXXI	1 AL 26	28	3,536.00	
XXXII	1 AL 26	28	3,536.00	
XXXIII	1 AL 26	28	3,536.00	
XXXIV	1 AL 26	28	3,536.00	
XXXV	1 AL 30	30	4,152.74	
XXXVI	1 AL 30	30	4,080.00	
XXXVII	1 AL 30	30	4,080.00	
XXXVIII	1 AL 30	30	4,080.00	
XXXIX	1 AL 30	30	4,080.00	
XL	1 AL 30	30	4,080.00	
XLI	1 AL 30	30	4,080.00	
XLII	1 AL 36	38	4,952.96	
XLIII	1 AL 28	28	3,808.00	
XLIV	1 AL 28	28	3,808.00	
XLV	1 AL 28	28	3,808.00	
XLVI	1 AL 28	28	3,808.00	
XLVII	1 AL 28	28	3,798.52	
XLVIII	1 AL 1	1		7,588.39
XLIX	1 AL 21	21	2,880.80	
L	1 AL 15	15	2,204.22	
LI	1 AL 1	1		4,331.43
LII	1 AL 30	30	4,510.63	
LIII	1 AL 25	25	3,690.88	
LIV	1 AL 19	19	3,891.08	
LV	1 AL 1	1		8,590.07
LVI	1 AL 30	30	4,181.84	
LVII	1 AL 30	30	4,227.03	
LVIII	1 AL 20	20	5,830.88	
LIX	1 AL 12	12	2,255.75	
LX	1 AL 22	22	4,139.78	
LXI	1 AL 11	11	1,343.00	
LXII	1 AL 34	34	4,705.54	
LXIII	1 AL 34	34	4,705.54	
LXIV	1 AL 48	48	6,400.87	
LXV	1 AL 48	48	6,506.20	
LXVI	1 AL 47	47	6,553.92	
LXVII	1 AL 38	38	5,132.30	
LXVIII	1 AL 38	38	5,141.24	
LXIX	1 AL 38	38	5,013.00	
LXX	1 AL 2	2		11,979.53
LXXI	1 AL 1	1	12,359.55	
LXXII	1 AL 38	38	5,153.92	
LXXIII	1 AL 38	38	5,089.91	
LXXIV	1 AL 38	38	5,880.31	

Número total de lotes 2,061.

RESUMEN DEL CUADRO USO DEL SUELO

Área Vendible	350,748.51 m2.
Área de Donación	69,229.53 m2.
Área de Vialidad	203,740.46 m2.
Área Total	623,718.50 m2.

"EL FRACCIONADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el párrafo anterior, plasmados en el plano número 15, mismos que sólo podrán ser modificados previa autorización de "EL H. AYUNTAMIENTO" otorgada conforme a lo dispuesto por las Normas Jurídicas en Vigor.

Cuarta. - En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley núm. 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 a que se refieren las cláusulas segunda y tercera de este Convenio, las Obras de Trazo, Terracerías 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, Banquetas, Guarniciones y Pavimento. Sobre las manzanas IV, V y VI, la obligación de construir banquetas, guarniciones y pavimento, se aplicará en forma progresiva.

Quinta. - Independientemente de lo convenido en la cláusula anterior, "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también por su cuenta las áreas provistas como Parques Jardín, señalados como lote I de la Manzana V, lote I de la Manzana XV, lote I de la Manzana XXVI, lote I de la manzana LI, lote 16 de la Manzana LII y el lote I de la Manzana LXX conforme al proyecto gráficos que se elaborará en los planos Parque-Jardín.

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 Navojoa, cuando vayan a iniciarse las obras de urbanización autorizadas mediante el presente Convenio, en su caso en un plazo no mayor de 5 días hábiles posteriores a la fecha de iniciación.

Séptima. - "EL FRACCIONADOR" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la cláusula cuarta en un plazo no mayor de 2 años contados a partir de la firma del presente Convenio.

Octava. - Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito, "EL FRACCIONADOR" no terminara las obras de urbanización, según lo estipulado en la cláusula séptima, deberá de notificarlo a "EL H. AYUNTAMIENTO", a cuyo juicio quedara el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

Novena. - 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 Dirección General de Obras y Servicios Públicos, quien solo podrá otorgarla:

I).- Si "EL DESARROLLADOR" 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 y de Comercio correspondiente.

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

III).- Haber concluido satisfactoria y totalmente las obras de urbanización a que se refiere la cláusula cuarta o bien, si "EL FRACCIONADOR" acredita previamente haber depositado ante la Tesorería Municipal y a satisfacción de esta, 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 Obras y Servicios Públicos, mas 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 cuerpo 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 y solo podrá ser cancelada a solicitud de la Tesorería Municipal.

Décima. - Ambas partes convienen en que "EL FRACCIONADOR" podrá enajenar total o parcialmente el fraccionamiento JACARANDAS, a terceros promotores de vivienda, subrogando al adquirente todos los derechos y obligaciones adquiridos por "EL FRACCIONADOR" en el presente Convenio, incluyendo las cuotas que por derecho de conexión establezcan en su momento los organismos operadores.

Décima Primera. - En el caso de presentarse un tercero promotor de vivienda que adquiera total o parcialmente el fraccionamiento JACARANDAS, ambas partes convienen en que el Gobierno del Estado deberá establecer un convenio con el tercero promotor, mediante el cual se subroquen los derechos y obligaciones establecidos en el cuerpo de éste instrumento, debiendo notificarse al H. Ayuntamiento para la vigilancia del cumplimiento de los derechos y obligaciones.

Décima Segunda. - Así mismo, "EL FRACCIONADOR" se obliga a solicitar en su momento, ante "EL H. AYUNTAMIENTO" de Navojoa, 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 General de Obras y Servicios Públicos no otorgará la licencia de construcción correspondiente.

Décima Tercera. - "EL FRACCIONADOR" se obliga a mantener y conservar por su cuenta y costo las obras de urbanización que vayan quedando concluidas, así como la limpieza de los solares que no hayan sido objeto de edificación y al pago del Alumbrado Público que el propio fraccionamiento que se autoriza demande, en tanto no se levante "EL ACTA DE RECEPCION" a que se refiere la cláusula Décima Sexta del presente convenio.

Décima Cuarta.- Cuando "EL FRACCIONADOR" haya concluido las obras de urbanización autorizadas por este convenio, deberá dar aviso de terminación mediante escrito que dirigirá a "EL H. AYUNTAMIENTO" de Navojoa. Al aviso mencionado en el párrafo anterior "EL FRACCIONADOR" deberá anexar los siguientes documentos:

A).- Certificado o Acta de Aceptación expedida por el Sistema Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Ambiental de Navojoa, por lo que se refiere a la introducción de Agua Potable y Alcantarillado del fraccionamiento que nos ocupa.

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

C).- Certificado o Acta de Aceptación de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, por lo que corresponde a las obras de trazo, apertura de calles, rampas, guarniciones, banquetas, pavimento, alumbrado público, nomenclatura de calles y señalamiento de tránsito, así como las obras de urbanización de liga del fraccionamiento con el resto de la zona urbana de la ciudad de Navojoa.

Décima Quinta.- Cuando "EL FRACCIONADOR" haya cumplido con lo estipulado en la cláusula inmediata anterior, podrá solicitar por escrito a "EL H. AYUNTAMIENTO" la recepción de las obras, pero para efecto deberá acreditar previamente por cualquier medio legal, que haya sido enajenado y edificado cuando menos el 80% de los lotes vendibles.

Décima Sexta.- Ambas partes convienen que cuando "EL FRACCIONADOR" haya cumplido con las estipulaciones pactadas Décima Cuarta y Décima Quinta de este instrumento, "EL H. AYUNTAMIENTO" expedirá por conducto de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, la correspondiente "ACTA DE TERMINACION" de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente convenio.

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

Décima Séptima.- "EL FRACCIONADOR" se compromete de acuerdo a lo establecido en la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y los acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto autorizado mediante el presente convenio. Para este efecto "EL FRACCIONADOR" 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% (cinco por ciento) de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el "ACTA DE RECEPCION" correspondiente de parte de la Comisión Federal de Electricidad.

Décima Octava.- 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 Novena.- Con fundamento en lo perpetuado en la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" dona al municipio de Navojoa y este acepta y recibe de la manzana V el lote 1; la manzana XV; la manzana XVIII; la manzana XXVI; la manzana XLVIII la manzana LI; de la manzana LII, el lote 16; la manzana LV; de la manzana LXX, el lote 1 y 2; con superficies de 1,992.82 M2., 8,977.31 M2, 19,037.55 M2, 6,391.00 M2, 7,588.39 M2, 4,331.43 M2, 469.34 M2, 8,590.07 M2, 11,979.53 M2. respectivamente, correspondiéndole para áreas verdes una superficie de 28,001.53 M2., misma que representa el 8.0% del área total vendible, así mismo corresponde al área de equipamiento una superficie de 41,228.00 M2., misma que representa el 11.8% del área total vendible.

Asimismo "EL FRACCIONADOR" cede al municipio de Navojoa, las áreas que ocupan las calles, avenidas y pasos públicos considerados dentro del fraccionamiento que se autoriza, así como el mobiliario y equipo con que se haya dotado.

Dichas áreas de Donación, para todos los efectos 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.

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

Vigésima Primera.- Convienen ambas partes que para dar cumplimiento a lo marcado por la Ley de Ingreso Municipal de Navojoa, Sonora, "EL FRACCIONADOR" o el tercero Desarrollador de vivienda según sea el caso pagarán a la Tesorería Municipal, por conceptos de revisión de documentación, elaboración del convenio autorización y supervisión de dichas obras del fraccionamiento que se autoriza mediante el presente instrumento, la liquidación que en su momento sea calculada por la Dirección General de Obras y Servicios Públicos de este Municipio.

"EL H. AYUNTAMIENTO" no podrá otorgar a "EL FRACCIONADOR" o al tercero fraccionador de vivienda, autorización de venta de lotes si este no le acredita previamente haber efectuado la liquidación

mencionada en el párrafo anterior.

Vigésima Segunda.- Ambas partes convienen en que "EL H. AYUNTAMIENTO", podrá en todo tiempo, por conducto de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, 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 DESARROLLADOR" las observaciones que juzque pertinentes e incluso disponer la suspensión de los trabajos cuando considere que estos no se ajustan a las especificaciones autorizadas.

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

Vigésima Cuarta.- "EL FRACCIONADOR" se obliga a pagar a El Sistema Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Ambiental de Navojoa 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.

Vigésima Quinta.- "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.

Vigésima Sexta.- 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 y de Comercio del Distrito Judicial correspondiente, a fin de que surtan plenamente sus efectos las traslaciones de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula Décima Novena, contando con un plazo máximo de 30 días a partir de la firma del presente convenio, para tal acción.

Vigésima Séptima.- "EL FRACCIONADOR" se compromete a que la notificación, autorizada mediante este convenio no será sujeta a subdivisión, así como también se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y utilizarlo para las actividades que se mencionan en la Cláusula Segunda de este convenio, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula como si se hubiese insertado a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

Vigésima Octava.- 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 Dirección General de Obras y Servicios Públicos, 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 Novena.- 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 Navojoa 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.

Trigésima.- 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 Navojoa 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.

Leído que fue el presente convenio y enterado del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Navojoa, Sonora, a los 24 días del mes de Octubre de 1994.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE NAVOJOA, SONORA.- LIC. ARSENIO DUARTE MURRIETA.- RUBRICA.- EL SECRETARIO.- LIC. ANDRES ESCOBAR HERNANDEZ.- RUBRICA.- EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.- ING. IGNACIO LAGARDA LAGARDA.- RUBRICA.- " EL FRACCIONADOR".- EL SECRETARIO DE FINANZAS.- C.P. RAUL NAVARRO GALLEGOS.- RUBRICA.- EL COORDINADOR EJECUTIVO DE LA COMISION DE BIENES Y CONCESIONES.- LIC. LUIS FERNANDO HERAS PORTILLO.- RUBRICA.-