



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 PUERTO PEÑASCO

Convenio autorización del Fraccionamiento

Habitacional "Brisas del Golfo"

H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

Acuerdo Núm. 364 que aprueba el Programa Parcial de
crecimiento urbano de la zona oriente "Obregón"

TOMO CLXIX
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 23 SECC. I
MIERCOLES 20 DE MARZO AÑO 2002

C O P I A
Boletín Oficial y
Archivo del Estado
Secretaría
de Gobierno



CONVENIO AUTORIZACION NO. VIV-01-2002-001 PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "BRISAS DEL GOLFO" IV ETAPA, DE LA CIUDAD DE PUERTO PEÑASCO SONORA, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL C.P. JOSE RODRIGO VELEZ ACOSTA, CON LA INTERVENCION DEL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, RAMON MARTINEZ GONZALEZ, DEL C. DIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA Y ECOLOGIA, ING. ULISES PEREZ MUÑOZ Y DEL C. SINDICO MUNICIPAL LIC. ELISEO MORALES RODRIGUEZ, A QUIENES PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO SE LES DENOMINARA " EL H. AYUNTAMIENTO" Y POR OTRA PARTE, EL C. ING. JORGE ALBERTO LOPEZ LOPEZ, EN REPRESENTACION DE "RESERVAS TERRITORIALES 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 5o fracción II, 9o. fracción XI y 90 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

SEGUNDA.- Declara el C. Ing. Jorge Alberto López López, que su representada "INMOBIPLAN, S.A. DE C.V." quedo legalmente constituida en los términos que señala la escritura pública No. 39,958, Vol. 939, expedida en esta ciudad de Hermosillo, Sonora, el 10 de diciembre de 1992, ante la Fe del C. Lic. Carlos Cabrera Fernández, Notario Público No. 11 suplente en ejercicio de esta residencia e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el No. 7,806 de la Sección Comercio Vol. 19 L. I, el día 25 de marzo de 1993. Se acompaña como anexo no. 1.

TERCERA.- Continúa Declarando el C. Ing. Jorge Alberto López López, que su representada "INMOBIPLAN, 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 les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, según lo especifica con la copia de la Escritura Publica No. 54,922 Vol. 1,473, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el no. 18,268, Vol. 440 de la sección comercio LI, el día 13 de diciembre de 1999. Se acompaña como anexo No. 2.

CUARTA.- Continúa declarando el C. Ing. Jorge Alberto López López, en representación de "RESERVAS TERRITORIALES, S.A. DE C.V." que su representada es propietaria de varias porciones de terreno con superficie total de 56,000.00 M2, según lo acredita mediante contrato de compraventa, que al efecto se anexa, celebrado con el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco Sonora y títulos de propiedad identificados bajo los siguientes datos:

No. de título	Mzna. No.	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad	Sección	Libro	Volumen	Fecha
001022XVII/2000	631	18,760	Reg. Inmobiliario	I	492	16-enero-2002
001023XVII/2000	632	18,759	Reg. Inmobiliario	I	492	16-enero-2002
001024XVII/2000	633	18,758	Reg. Inmobiliario	I	492	16-enero-2002
001025XVII/2000	634	18,757	Reg. Inmobiliario	I	492	16-enero-2002
001026XVII/2000	620	18,761	Reg. Inmobiliario	I	492	16-enero-2002
001027XVII/2000	621	18,762	Reg. Inmobiliario	I	492	16-enero-2002
001028XVII/2000	622	18,756	Reg. Inmobiliario	I	492	16-enero-2002
001029XVII/2000	619	18,768	Reg. Inmobiliario	I	492	18-enero-2002

Celebrados con el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco Son., tanto el contrato de compraventa como los títulos de propiedad relacionados se agregan al presente convenio para que formen parte integrante del mismo como anexo No. 3.

QUINTA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que se dirigió por escrito al "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco, solicitando licencia de uso de Suelo para un grupo de manzanas localizadas en el área denominada "Brisas del Golfo", al Norte de esta ciudad, identificadas bajo los nos. 619, 620, 621, 622, 631, 632, 633 y 634, con las siguientes colindancias:

- Al norte: con calle 34 Río Lerma.
- Al sur: con Blvd. 32 Lopez Portillo
- Al este: con avenida 40 oriente
- Al oeste: con avenida 36 Esteban Pívac

A dicha solicitud correspondió una contestación, que expidió el propio "H. AYUNTAMIENTO" dictaminando que el uso para el predio que nos ocupa, es residencial para vivienda de interés social por lo que se procedió a elaborar el proyecto integral de este fraccionamiento. Se anexa copia de esta licencia de uso del suelo.

SEXTA.- Asimismo, declara " LA FRACCIONADORA", que se dirigió al Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de la Cd. de Puerto Peñasco, Sonora, solicitando factibilidad de dotación de agua y desalojo de la misma, para el fraccionamiento que nos ocupa.

El citado organismo dictaminó que si cuenta con la disponibilidad de proporcionar dichos servicios, expresado en oficio s/n del cual se anexa copia.

SEPTIMA.- Continúa declarando "LA FRACCIONADORA", que en acatamiento a lo establecido por el Artículo 126 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, solicito ante la Dirección de Administración Urbana y

Ecología Municipal, la aprobación del proyecto de lotificación del fraccionamiento que nos ocupa, a la cual precedió una contestación favorable expresada en el oficio s/n, del cual se anexa copia, expedido por la propia Dirección.

OCTAVA.- Declara "LA FRACCIONADORA", que en cumplimiento a prescripciones exigidas por la autoridad competente, se elaboraron los proyectos de agua potable y alcantarillado para el fraccionamiento, mismos que se describen gráficamente en los planos No. 13 y 14, los cuales se agregan al presente convenio para que formen parte integrante del mismo.

Estos proyectos se presentaron para su estudio y aprobación al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, de conformidad con el art. 129 párrafos 14 y 15 de la ley no. 101 de Desarrollo Urbano, habiéndolos encontrado dicho organismo correctos en su aspecto técnico.

NOVENA.- 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 especifican a detalle las obras de electrificación y alumbrado público, el cual se agrega a este convenio para que forme parte del mismo.

De igual manera se elaboraron los planos respectivos a estas obras de electrificación y bajo los Números: 15, 16 y 17 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 firmado por el departamento de distribución y superintendencia de zona en San Luis Rio Colorado Sonora.

Ambas partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el fraccionamiento en los predios a que se refiere la declaración QUINTA y no existiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente convenio acordando obligarse conforme al contenido de las siguientes:

C LAUSULAS

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento, el "H. AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA" para que ésta lleve a cabo el fraccionamiento de los predios a que se refiere la declaración QUINTA, misma que se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales.

SEGUNDA.- El fraccionamiento que se autoriza mediante este convenio, será tipo habitacional para vivienda de interés social, denominándose fraccionamiento "BRISAS DEL GOLFO IV" y el uso de sus lotes será única y exclusivamente habitacional y 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 de la Constitución de "RESERVAS TERRITORIALES S.A. DE C.V." bajo el No. 2
- B).- Contrato compra-venta y títulos de propiedad mediante los cuales se acredita la propiedad de los terrenos, bajo el No. 3.
- C).- Presupuesto de urbanización, bajo el N° 4.
- D).- Oficio para la factibilidad de dotación de agua potable y desalojo de la misma, bajo el N° 5.
- E).- Oficio de aprobación del anteproyecto del fraccionamiento, por parte de la Dirección de Administración Urbana y Ecología, bajo el N° 6.
- F).- Oficio de aprobación de los proyectos de electrificación, por parte de la Comisión Federal de Electricidad, bajo el N° 7.
- G).- Licencia de uso del suelo, bajo el N° 8.
- H).- Plano de localización, bajo el N° 9.
- I).- Plano de poligonal del terreno, bajo el N° 10.
- J).- Plano de curvas de nivel, bajo el N° 11.
- K).- Plano de lotificación y usos del suelo, bajo el N° 12.
- L).- Plano de la red de agua potable, bajo el N° 13.
- M).- Plano de la red de alcantarillado, bajo el N° 14.
- N).- Plano de electrificación de media tensión bajo el N° 15.
- O).- Plano de electrificación de baja tensión bajo el N° 16.
- P).- Plano de alumbrado público bajo el N° 17.
- Q).- Plano de rasantes, bajo el N° 18.

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 No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" y que consta gráficamente en el anexo No. 12 de este convenio, consistirá en la partición de los predios mencionados 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, cantidad de lotes por manzana, área vendible y de donación, así como el número de lotes.

RELACION DE LOTES, MANZANAS Y AREAS

Manzana	Del Lote No. Al Lote No.	No. De Lotes	Area de Lote	Area Vendible Habitacional	Area Vendible Comercial	Area De Donación Equipamiento urbano y Verde
I	1-13	13	119.00	1,547.00		

C O P I A
 Boletín Oficial y
 Archivo del Estado
 Secretaría
 de Gobierno



RELACION DE LOTES, MANZANAS Y AREAS

Manzana	Del Lote No Al Lote No	No. De Lotes	M2 Area de Lote	M2 Area Venable Habitacional	M2 Area Venable Comercial	M2 Area De Donación Equipamiento urbano y/o	Area
	14	1	252.00		252.00		
	15-19	5	119.00	595.00			
	20	1	189.00	189.00			
	21-34	14	119.000	1,666.00			
II	1	1	616.00			616.00	
III	1-13	13	119.00	1,547.00			
	14	1	252.00		252.00		
	15-19	5	119.00	595.00			
	20	1	189.00	189.00			
	21-34	14	119.00	1,666.00			
IV	1	1	616.00			616.00	
V	1-13	13	119.00	1,547.00			
	14	1	252.00		252.00		
V	15-19	5	119.00	595.00			
	20	1	189.00	189.00			
	21-34	14	119.00	1,666.00			
VI	1	1	616.00			616.00	
VII	1-13	13	119.00	1,547.00			
	14	1	252.00		252.00		
	15-19	5	119.00	595.00			
	20	1	189.00	189.00			
	21-34	14	119.00	1,666.00			
VII	1	1	616.00			616.00	
IX	1-13	13	119.00	1,547.00			
	14	1	252.00		252.00		
	15-19	5	119.00	595.00			
	20	1	189.00	189.00			
	21-34	14	119.00	1,666.00			
X	1	1	616.00			616.00	
XI	1-13	13	119.00	1,547.00			
	14	1	252.00		252.00		
	15-19	5	119.00	595.00			
	20	1	189.00	189.00			
	21-34	14	119.00	1,666.00			
XII	1	1	616.00			616.00	
XIII	1-13	13	119.00	1,547.00			
	14	1	252.00		252.00		
	15-19	5	119.00	595.00			
	20	1	189.00	189.00			
	21-34	14	119.00	1,666.00			
XIV	1	1	616.00			616.00	
XV	1-13	13	119.00	1,547.00			
	14	1	252.00		252.00		
	15-19	5	119.00	595.00			
	20	1	189.00	189.00			
	21-34	14	119.00	1,666.00			
XVI	1	1	616.00			616.00	
TOTALES		280		32,984.00	1,008.00	4,928.00	

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPAL DE
PUERTO EL PASCO
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
DE OBRAS
PÚBLICAS Y
AGRICULTURA



SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPAL DE
PUERTO EL PASCO
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
DE OBRAS
PÚBLICAS Y
AGRICULTURA

[Handwritten signature]

COPIA
 Boletín Oficial y
 Archivo del Estado
 Secretaría
 de Gobierno



CUADRO DE USOS DEL SUELO

AREA VENDIBLE HABITACIONAL.....	32,984.00 M2
AREA VENDIBLE COMERCIAL.....	1,008.00 M2
AREA DE DONACIÓN.....	
EQUIPAMIENTO URBANO Y/O	
AREA VERDE.....	4,928.00 M2
AREA DE VIALIDAD.....	17,080.00 M2
AREA A DESARROLLAR.....	56,000.00 M2
NUMERO DE LOTES.....	280 Lotes

"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.

CUARTA.- En cumplimiento a lo ordenado por los artículos 102, 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 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 PVC atendiendo las especificaciones que para tal efecto establece la dependencia respectiva, introducción de la red de alcantarillado y descargas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, debiendo entregar en especie el conductor y accesorios para las acometidas, así como aportar a Comisión Federal de Electricidad el importe de la mano de obras correspondiente para su instalación, mallas protectoras de luminarias de alumbrado público, pavimentación de concreto asfáltico en frío elaborado en el sitio en las vialidades del fraccionamiento, guarniciones tipo "pecho paloma", banquetas, rampas para acceso de vehículos al predio, la cual se construirá sobre el área de arriate y guarnición sin modificar el nivel de banquetas, rampas para minusválidos en cada una de las esquinas de las manzanas, así como el señalamiento respectivo, nomenclatura de calles y señalamiento de tránsito.

QUINTA.- Independientemente de lo convenido en la cláusula anterior, "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también las áreas provistas como parque-jardín, señaladas como lote 1 de la manzana II, lote 1 de la manzana IV, lote 1 de la manzana VI, lote 1 de la manzana VIII, lote 1 de la manzana X, lote 1 de la manzana XII, lote 1 de la manzana XIV y lote 1 de la manzana XVI, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano de lotificación y usos del suelo identificado bajo No. 12 también agregado al presente convenio. Por otra parte "LA FRACCIONADORA" se obliga a insertar en los contratos legislativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que los adquirientes organizados en asociación de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los parques jardín que se mencionan en el párrafo anterior

SEXTA.- De acuerdo a lo estipulado en el artículo 141 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA", se obliga a dar aviso al "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco, Sonora, cuando vayan a iniciarse las obras de urbanización autorizadas mediante el presente convenio, ó en su caso, en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles posteriores a la fecha de iniciación

SEPTIMA.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las obras de urbanización a que se refiere la cláusula CUARTA, en un plazo no mayor de 12 meses, contados a partir de la fecha de firma del presente convenio.

OCTAVA.- Si por causas de fuerza mayor o caso fortuito, "LA FRACCIONADORA" no terminara las obras de urbanización, según lo estipulado en la cláusula CUARTA deberá notificarlo al "H. AYUNTAMIENTO", a cuyo juicio quedará el otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

NOVENA.- Para los efectos de los artículos 140 y 155 fracciones I y II de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, ambas partes convienen en que para que "LA FRACCIONADORA" pueda proceder en la enajenación de los lotes del fraccionamiento a que se refiere este convenio, deberá recabar previamente la autorización de la Dirección de Administración Urbana y Ecología Municipal, quien solo podrá otorgarla

I).- Si "LA FRACCIONADORA" presenta el boletín oficial del Gobierno del Estado, donde aparezca publicado el convenio 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 de pago por concepto de revisión de documentación, elaboración de convenio y supervisión de obras de urbanización, según la liquidación descrita en la cláusula DECIMO NOVENA del cuerpo de este convenio.

III).- Haber concluido satisfactoria y totalmente las obras de urbanización, correspondiente a los lotes que "LA FRACCIONADORA" requiera enajenar, a que se refiere la cláusula CUARTA 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 de Administración Urbana y Ecología Municipal, 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 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.- Asimismo, "LA FRACCIONADORA" se obliga a solicitar en su momento, ante el "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco, Sonora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 154 de la Ley no. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, autorización para la publicidad destinada a promover la venta de lotes marcados con uso habitacional exclusivamente 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 prefiere dar un

COPIA
 Boletín Oficial y
 Archivo del Estado
 Secretaría
 de Gobierno


uso diferente al asignado a los lotes de acuerdo a la cláusula SEGUNDA del presente convenio, la Dirección de Administración Urbana y Ecología Municipal, no otorgará la licencia de construcción correspondiente.

DECIMA PRIMERA - "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 de 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 DECIMA CUARTA del presente convenio.

DECIMA SEGUNDA.- 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 Puerto Peñasco sonora. Al aviso mencionado en el párrafo anterior, "LA FRACCIONADORA" deberá anexar los siguientes documentos:

A).- Certificado ó acta de recepción expedida por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco, Sonora, por lo que se refiere a la introducción de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento que nos ocupa.

B).- Certificado ó acta de aceptación expedida por la Comisión Federal de Electricidad, relativa a los trabajos de electrificación.

C).- Certificado ó acta de aceptación de la Sindicatura Municipal así como de la Dirección de Administración Urbana y Ecología Municipal de conformidad con su competencia en lo que corresponde a las obras de trazo, apertura de calles, rampas, guarnicionerías, banquetas, pavimento, alumbrado público, mallas protectoras y luminarias de alumbrado público, nomenclatura de calles y señalamiento de tránsito.

DECIMA TERCERA.- 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, el por ciento que haya sido edificado y edificado a la fecha de la solicitud en relación al número de los lotes vendibles, reservándose el derecho el H. Ayuntamiento de recibir las mismas una vez que la Dirección de Administración Urbana y Ecología, analice la información solicitada y se determine si el porcentaje rebasa el mínimo requerido en relación al proyecto autorizado.

DECIMA CUARTA.- Ambas partes convienen que cuando "LA FRACCIONADORA" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en las cláusulas DECIMA SEGUNDA y DECIMA TERCERA de este instrumento, el "H. AYUNTAMIENTO" expedirá por conducto de la Dirección de Administración Urbana y Ecología Municipal, la correspondiente "ACTA DE RECEPCION" 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 "LA FRACCIONADORA" a fin de que esta pueda hacer valer sus derechos en el desahogo de la diligencia respectiva.

DECIMA QUINTA.- "LA FRACCIONADORA" se compromete de acuerdo a lo establecido en el artículo 143 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, a respetar la calidad de los materiales, mano de obra y acabados de acuerdo a los señalamientos y especificaciones del propio proyecto autorizado mediante el presente convenio.

DECIMA SEXTA.- Con fundamento en lo preceptuado por el artículo 146 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" 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 visitas de inspección y supervisión.

DECIMA SEPTIMA.- Con fundamento en lo preceptuado por el artículo 106 de la Ley No. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" dona al municipio de Puerto Peñasco Sonora y éste acepta y recibe los lotes no. 1 de la manzana II, 1 de la manzana IV, 1 de la manzana VI, 1 de la manzana VIII, 1 de la manzana X, 1 de la manzana XII, 1 de la manzana XIV y 1 de la manzana XVI, con superficies de 615.00 m2 cada uno para áreas verdes.

Asimismo "LA FRACCIONADORA" cede al municipio de Puerto Peñasco Sonora, las áreas que ocupen 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, entraran de pleno derecho al dominio público del "H. AYUNTAMIENTO" y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley Orgánica de Administración Municipal.

DECIMO OCTAVA.- Todas las partes de la 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.

DECIMO NOVENA.- En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Peñasco Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar a la tesorería municipal, previo al inicio de las obras de urbanización, la cantidad de \$ 6,741.07 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

Artículo	Concepto	Cantidad	Presupuesto total de urbanización	Importe \$
133	I).- REVISION DE DOCUMENTOS	0.0005*0.5*	\$ 3,852,045.79	963.01
133	II).- AUTORIZACION DEL FRACC.	0.0005*0.5	\$ 3,852,045.79	963.01
133	III).- SUPERV. DE URBANIZACION	0.0025*0.5	\$ 3,852,045.79	4,815.05
TOTAL				\$ 6,741.07

El "H. AYUNTAMIENTO" no podrá otorgar a "LA FRACCIONADORA" autorización de venta 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 de Administración Urbana y Ecología Municipal, 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 pertinentes e incluso disponer de 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 tanto al "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco Sonora, como al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de esta ciudad, cuando vayan a iniciarse las obras del fraccionamiento.

VIGESIMA SEGUNDA - "LA FRACCIONADORA" se obliga a pagar al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Puerto Peñasco Sonora, los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de urbanización y construcción de vivienda en su caso.

VIGESIMA TERCERA - "LA FRACCIONADORA" acepta que de no efectuar el pago señalado en el párrafo anterior, el "H. AYUNTAMIENTO" suspenderá las obras y solo se reanudara cuando se haya cubierto el pago de referencia y así lo manifieste por escrito el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de esta ciudad.

VIGESIMA CUARTA - En cumplimiento de las prevenciones contenidas en los artículos 137 y 138 de la Ley no. 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" 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 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 DECIMA SEPTIMA, 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 las 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.

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 adquirente queda obligado a obtener por parte de la Dirección de Administración Urbana y Ecología Municipal, 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.

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. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco Sonora, 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 anterior, el "H. AYUNTAMIENTO" de Puerto Peñasco Sonora y "LA FRACCIONADORA" 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 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 6 (SEIS) EJEMPLARES EN LA CIUDAD DE PUERTO PEÑASCO, SONORA, A LOS 23 DIAS DEL MES DE ENERO DE 2002.-

AL MARGEN SUPERIOR CENTRAL UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- XVII H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO.- PRESIDENCIA MUNICIPAL.- PUERTO PEÑASCO, SON.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE PUERTO PEÑASCO, SONORA.- C. C.P. JOSE RODRIGO VELEZ ACOSTA.- RUBRICA.- AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- XVII H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO, SONORA.- SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO PUERTO PEÑASCO, SON.- EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.- C. RAMON MARTINEZ GONZALEZ.- RUBRICA.- AL MARGEN SUPERIOR DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- XVII H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO.- SINDICO MUNICIPAL.- PUERTO PEÑASCO, SON.- EL SINDICO MUNICIPAL.- C. LIC. ELISEO MORALES RODRIGUEZ.- RUBRICA.- AL MARGEN CENTRAL UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- XVII H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO PEÑASCO.- DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PUBLICAS Y ECOLOGÍA.- EL DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA.- C. ING. ULISES PEREZ MUÑOZ.- RUBRICA.- "POR LA FRACCIONADORA".- "RESERVAS TERRITORIALES, S.A. DE C.V.".- C. ING. JORGE ALBERTO LOPEZ LOPEZ.- RUBRICA.-

M40 23 SECC I



EL C. LIC. ABEL MURRIETA GUTIÉRREZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, MÉXICO, CERTIFICA Y HACE CONSTAR: - Que en sesión ordinaria y pública de Cabildo de fecha once de Septiembre del año dos mil, según consta en Acta No. 100, previa su exposición de motivos correspondiente, se emitió el Acuerdo Número 364, mismo cuyo tenor, se transcribe literalmente:-

ACUERDO NÚMERO 364.

QUE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA.

ARTICULO 1º - Se aprueba el PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, conforme al cual el Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento de Cajeme participarán en la planeación y regulación del desarrollo urbano de dicho sector; mismo que consta de tres volúmenes y que se denominan:

Volumen I.- PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA.

Volumen II.- Versión abreviada; y

Volumen III.- Anexo Gráfico.

ARTICULO 2º.- PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, mencionado en el artículo anterior, determina:

a) - Los objetivos a que estarán orientadas las acciones de regulación de los asentamientos humanos.

b).- Las políticas que orientarán, encauzarán y regularán las tareas de programación.

c).- Las acciones a corto y mediano plazo hacia cuya regularización estarán dirigidas las inversiones en materia de desarrollo urbano, a través de convenios concertados con el Gobierno del Estado, los Ayuntamientos y con los propietarios o poseedores afectados.

ARTICULO 3º.- Son objetivos del PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, los siguientes: -

I.- Ordenar el crecimiento de la zona Oriente "Obregón" Oriente II, del centro de población de Ciudad Obregón, Sonora

II - Integrarse adecuadamente con la estructura urbana de la Ciudad;

III - Preservar la calidad del medio ambiente que proveen los recursos naturales

del entorno de los sectores mencionados; y

IV.- Establecer normas específicas para los componentes de la zona urbana propuesta.

ARTICULO 4º.- El cumplimiento de los objetivos del PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, se realizará conforme a las políticas que a continuación se señalan:

I.- Política de crecimiento, señalando los usos en los cuales se utilizarán estas áreas;

II.- Política de consolidación de las áreas que deberán preservar y regenerar, en su caso, las condiciones naturales existentes.

ARTICULO 5º.- Para alcanzar los objetivos previstos de acuerdo a las políticas señaladas en el PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, se promoverán y realizarán las acciones siguientes:

- I.- De Planeación Territorial;
- II.- De reservas territoriales;
- III.- De vivienda;
- IV.- De infraestructura y Vialidad.
- V.- De equipamiento Urbano; y
- VI.- De preservación Ecológica

ARTICULO 6º.- El PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, del centro de población de Ciudad Obregón, Sonora, será obligatorio para los sectores público, social y privado, respecto de las regulaciones a la propiedad que de dichos programas se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables a partir de la inscripción del PROGRAMA PARCIAL en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la Sección VI, tal y como lo ordena la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

ARTICULO 7º.- El PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, del centro de población de Ciudad Obregón, Sonora, tendrá vigencia indefinida y estará sometido a un proceso constante de actualización y revisión, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

ARTICULO 8º.- La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado, en forma conjunta con el H. Ayuntamiento de Cajeme, coordinarán y

vigilarán la ejecución, evaluación, administración y actualización del PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, a que se refiere este acuerdo.

ARTICULO 9º.- Los límites y etapas de crecimiento señalados en el documento del Programa Parcial de Crecimiento Urbano, son indicativos, por lo que toda controversia que se suscite estará sujeta al dictamen de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología.

ARTICULO 10º.- Toda obra que pretenda llevarse a cabo dentro del área del Programa Parcial de Crecimiento Urbano a que se refiere este acuerdo, y requieran permiso o autorización de las autoridades competentes, deberá ser compatible con las disposiciones que establecen la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y el Programa parcial de crecimiento urbano respectivo, sin estos requisitos no se otorgará autorización o licencia alguna para efectuarse.

ARTICULO 11º.- La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología en coordinación con la Secretaría de Planeación del Desarrollo y Gasto Público, formularán a través del Comité de Planeación Municipal, el programa operativo anual que determine las inversiones y acciones públicas que se llevarán a cabo para el cumplimiento del PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA.

TRANSITORIOS -

ARTICULO PRIMERO - En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, deberá ser publicado en forma abreviada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos de mayor circulación de la entidad.

ARTICULO SEGUNDO: - Para los efectos de obligatoriedad del PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO DE LA ZONA ORIENTE "OBREGÓN" ORIENTE II DE CD. OBREGÓN, SONORA, a que se refiere este acuerdo, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Sección VI.

LO QUE CERTIFICO Y FIRMO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 89 FRACCIÓN VI DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, EN CIUDAD OBREGÓN, SONORA, MÉXICO, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DOS

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO ORIENTE II

Dentro de los propósitos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, se encuentra el de elaborar Programas Parciales de Crecimiento y Proyectos Ejecutivos de Urbanización que impulsen el crecimiento, mejoramiento y conservación del área urbana.

Tomando como marco de referencia el Programa de Desarrollo del Area Urbana de Cd. Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia, en lo relativo a la incorporación del suelo urbano mediante acciones de crecimiento, se elaboró el presente Plan Parcial de Urbanización, que define las acciones requeridas para la programación, presupuestación, ejecución y operación de obras urbanas y edificación de vivienda sobre predios localizados en la porción oriente de Cd. Obregón, permitiendo precisar y adecuar las disposiciones del Programa de Desarrollo del Area Urbana de Cd. Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia, impulsando así el desarrollo habitacional mediante un crecimiento ordenado y sustentable en beneficio de la ciudad y su población.

Estructura y Contenido.

- I. ASPECTOS PRELIMINARES
- II. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO
- III. CONDICIONANTES NORMATIVAS
- IV. ESTRATEGIAS
- V. INSTRUMENTOS
- VI. ANEXO CARTOGRÁFICO
- VII. ANEXOS VARIOS

Los Aspectos Preliminares definen los objetivos, alcances y limitaciones del Programa Parcial dentro del marco Jurídico-Administrativo fundamentado en el Plan de Desarrollo Urbano Nacional y Estatal.

El Presente Plan Parcial de Crecimiento Oriente II, tiene como objetivo principal la elaboración de un proyecto urbano que ofrezca ampliar y mejorar los espacios habitables en congruencia con el marco jurídico regido por la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y del Estado de Sonora, dando a este Plan Parcial carácter de documento Técnico-Jurídico con plena validez legal ante el Gobierno del Estado y los diversos sectores sociales.

El Diagnóstico-Pronóstico presenta la información necesaria para identificar las condiciones que el entorno reclama al área objeto de planeación y que servirán como base para la formulación de las estrategias.

El predio al que se refiere el presente plan, se localiza en la porción central oriente de la ciudad. El Programa de Desarrollo del Area Urbana de Cd. Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia proyecta asignar en esta zona un uso habitacional entre los años 2010 y 2030, razón por la cual se elabora el presente plan parcial sustentado en términos de costo-estratégicos establecidos en el mismo, que entre otros señalan: la participación de la comunidad en la promoción económica, asignación de recursos que impulsen al desarrollo urbano y ampliar la oferta de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano.

Extendida en un área normativa de 320 hectáreas la superficie la configura un polígono limitado al norte por área urbana futura entre los años 2010 y 2030, al sur por una fracción del parque industrial y por área urbana futura al año 2030, al este por el límite del área urbana futura al año 2050 y al oeste por el área urbana actual de la ciudad, es propiedad de varias empresas dedicadas a la urbanización y edificación de vivienda las cuales aplicarán inversiones en un período del 2002 al 2007.

Las Condicionantes Normativas indican cuales son los criterios y hacia donde se enfocan las estrategias para lograr un ordenamiento territorial. Muestran la dinámica Geográfica que deberá apoyar a un crecimiento racional y equilibrado, así como las inversiones en obras de infraestructura para lograr un buen nivel de servicios manteniendo la buena calidad del hábitat.

Los tipos básicos de zonas, la clasificación y reglamentación de áreas y de los usos y destinos del suelo, la reglamentación de las zonas, la estructuración urbana y la jerarquización de las vialidades son conceptos manejados en este Programa Parcial de Crecimiento y que están regidos por los criterios normativos expresados en el Programa de Desarrollo del Area Urbana de Cd. Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia, especificando las condiciones dentro de las cuales se desarrollará el predio de referencia, ampliando de esta manera la infraestructura y equipamientos que contribuyan a mejorar y conservar el medio ambiente en la ciudad.

La Estrategia constituye la parte primordial del Programa Parcial pues definen los lineamientos y políticas de desarrollo para la estructuración Urbana y su articulación al área urbana actual. El medio de expresión de la Estrategia lo conforman los planos cartográficos pues contienen los elementos que conforman la organización territorial para el desarrollo de las áreas de estudio y normativa, de ahí parten los esquemas conceptuales de diseño urbano que ostentarán el carácter de pertenencia como zona homogénea, mejorando la imagen del paisaje urbano.

Los usos y destinos del suelo organizados en el área normativa y en el área de estudio acordes a los criterios de Desarrollo Urbano para la apertura de nuevas áreas de crecimiento definirán una estructura urbana congruente con el área urbana actual, se desarrollarán áreas para uso habitacional, para uso comercial, áreas jardinadas recreativas y áreas para albergar diversos equipamientos, así como las áreas destinadas a los diversos tipos de vialidades partiendo de la jerarquización proyectada, facilitando la movilidad de los futuros pobladores en términos de actividades laborales o de prestación de servicios. Integralmente en este horizonte se llevan a cabo las obras necesarias de urbanización que conforman la red de infraestructura para el agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público, en los términos de las disposiciones legales vigentes.

La instrumentación del presente Plan Parcial de Crecimiento es fundamentalmente de naturaleza jurídica, administrativa, de financiamiento y coordinación. Para su plena validez técnico-jurídica deberá ser aprobado por el H. Ayuntamiento de CAJEME mediante acta de Cabildo y por el Gobierno del Estado de Sonora a través de la secretaria de infraestructura Urbana y Ecología, para su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y su inscripción ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora.







