



# BOLETÍN OFICIAL



Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora  
Secretaría de Gobierno  
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

CONTENIDO  
MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME  
Convenio de autorización del Fraccionamiento Misión San Rafael

10.- Para que "LA FRACCIONADORA" pueda proceder a la traslación de Dominio de los lotes del fraccionamiento que nos ocupa deberá haber terminado la urbanización correspondiente a cada lote, incluyendo la liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondientes. Así mismo se estipula que "LA FRACCIONADORA" no requerirá permiso de enajenación por parte de "EL H. AYUNTAMIENTO" por conducto de "LA SECRETARÍA", cuando se trate de enajenar a terceras personas.

11.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente se obligue a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y a utilizarlo conforme a los usos que se mencionan en la cláusula 3 del presente Convenio Autorización. La violación a lo dispuesto en la presente cláusula causara los efectos que dictan los Artículos 149 y 150 de "LA LEY".

12.- "LA FRACCIONADORA" se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que indique los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas.

13.- En cumplimiento a las prevenciones contenidas en el Artículo 102, de "LA LEY", "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar, por su cuenta, la publicación del presente Convenio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del distrito judicial de Ciudad Obregón, Sonora a fin de que surtan plenamente sus efectos en cuanto a la traslación de dominio de las superficies mencionadas en la cláusula 3 del presente convenio. Así mismo se conviene que "LA FRACCIONADORA" deberá acudir a "LA SECRETARÍA" a entregar un ejemplar de dicho boletín una vez que hay sido registrado, así mismo deberá entregar un ejemplar a la Secretaría de Infraestructura Urbana para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento territorial.

14.- En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla con una o más obligaciones establecidas a su cargo en el presente instrumento o derivadas de "LA LEY", "EL H. AYUNTAMIENTO" podrá declarar la rescisión del presente instrumento de forma unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

15.- En caso de inconformidad por parte de "LA FRACCIONADORA" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "EL H. AYUNTAMIENTO" y "LA FRACCIONADORA" se someterán en forma voluntaria a la competencia y jurisdicción del TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE SONORA, quien con plenitud en jurisdicción podrá resolver las controversias aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo III de "LA LEY".

Leído que fue el presente Convenio, y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en Ciudad Obregón, Sonora a los 07 días del mes de Marzo de 2007.

POR EL H. AYUNTAMIENTO:

C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA SALAZAR  
PRESIDENTE MUNICIPAL



C. LIC. JAIME VICH CAMPOY  
SINDICO MUNICIPAL

C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

ING. MARCELO AGUILAR GONZÁLEZ  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,  
OBRAS PÚBLICAS Y ECOLOGÍA

POR LA FRACCIONADORA:

JOSÉ ANTONIO ITURRIBARRIA LEÓN  
REPRESENTANTE LEGAL DE  
INMOBILIARIA EL ESPLENDOR, S.A. DE C.V.

TOMO CLXXIX  
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 27 SECC. I  
LUNES 2 DE ABRIL DEL AÑO 2007

**CONVENIO AUTORIZACIÓN NO. 070307-01 del FRACCIONAMIENTO "MISION SAN RAFAEL"** ubicado en Ciudad Obregón, Sonora, Municipio de Cajeme; que celebran por una parte El Presidente Municipal **C. LIC. FRANCISCO VILLANUEVA SALAZAR**, El Secretario del H. Ayuntamiento **C. LIC. ALBERTO FLORES CHONG**, El Síndico Municipal **C. LIC. JAIME IVICH CAMPOY** y El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología **C. ING. MARCELO AGUILAR GONZÁLEZ**, a quienes en lo sucesivo se les denominará **"EL H. AYUNTAMIENTO"**, y por otra parte el **C. JOSÉ ANTONIO ITURRIBARRIA LEÓN**, a quien en lo sucesivo se le denominará **"LA FRACCIONADORA"**. Ambas partes se sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

**DECLARACIONES**

**PRIMERA:** Ambas partes, convienen para el beneficio de este Contrato, se hagan las siguientes abreviaturas: a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología se le denominará **"LA SECRETARIA"**; al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Cajeme se le denominará **"OOMAPASC"**.

**SEGUNDA:** Ambas partes declaran, que el presente instrumento lo celebran con fundamento en la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, a la que en lo sucesivo se le denominará **"LA LEY"**.

**TERCERA.-** Declara **"LA FRACCIONADORA"**, que es una empresa legalmente constituida bajo las leyes mexicanas y lo demuestra con la presentación de Acta Constitutiva Número 23,537, Volumen 449 pasada ante la fe del Notario Público No. 31, LIC. HORACIO OLEA ENCINAS, con ejercicio y residencia en la ciudad de Obregón, Sonora, con fecha 29 de Noviembre de 2006, con permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores No. 2603490, folio 6Y051WE5, expediente 200626003239 de fecha 28 de Septiembre de 2006 y que se encuentra debidamente inscrita bajo el No. 38139 de la Sección Comercio, el día 29 de Enero de 2007 en el Registro Público de la propiedad y del Comercio de Cd. Obregón, Sonora.

**CUARTA.-** Declara el **SR. ING. JOSÉ ANTONIO ITURRIBARRÍA LEÓN**, Ser Representante Legal de la negociación mercantil denominada **"INMOBILIARIA EL ESPLENDOR, S.A. DE C.V."**, quien lo acredita con el poder asentado en la cláusula transitoria número 2 de la Acta Constitutiva descrita en la declaración anterior.

**QUINTA.-** Manifiesta **"LA FRACCIONADORA"** a través de su representante legal ser propietarios de 10,000.00 Has., según escrituras:

- Número 23,464, Volumen 448 de fecha 23 de Octubre de 2006, donde se otorga la DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD de un predio localizado en la fracción sureste del lote 16, fracción suroeste del lote 17, fracción noreste del lote 26 y fracción noroeste del lote 27, de la manzana 410, del Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui, Municipio de Cajeme, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, Sección registro inmobiliario, libro uno, número de inscripción 168,538 del volumen 5,663, el 6 de Diciembre de 2006.

Dicha escritura, ha sido pasada ante la fe del Notario Publico Suplente No. 31, Lic. Horacio Alberto Olea Rodríguez, con residencia en esta Ciudad de Obregón, Sonora.

Así mismo manifiesta que al predio anteriormente descrito le corresponden las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE:** 26 027 m. con Fracción mismo lote 27 y línea desfasada de oriente a poniente en 169 264 m. con Fracción mismo lote 17 y 98 411 m. con Fracción mismo lote 16, misma manzana 410, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui.
- AL SUR:** 291.125 m. de oriente a poniente en 195 292 m. con fracción mismo lote 27 y 95 834 m. con fracción mismo lote 26, misma manzana 410, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui.
- AL ESTE:** 179.00 m. de norte a sur en 128.758 m. con fracción sureste mismo lote 17, 50 242 m. con fracción noreste lote 27, en línea desfasada en 178.724 m. con fracción mismo lote 27, misma manzana 410, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui.
- AL OESTE:** 357 904 m. en 128 761 m. con fracción suroeste mismo lote 16 y 229.146 m. con fracción noroeste lote 26, misma manzana 410, Fraccionamiento Richardson Valle del Yaqui.



AREA VENDIBLE	56,983,139	100%	56,98%
HABITACIONAL	55,684,499	97.72%	
COMERCIAL	1,232,544	2.16%	
RESERVA	66,096	0.12%	
AREA DE DONACION	13,246,747	23.25%	13.25%
AREAS VERDES	1,975,833	3.47%	
PRADOS	31,611	0.06%	
EQUIP. URBANO	11,239,303	19.72%	
AREA VIAL	29,770,114		29.77%

4.- **"LA FRACCIONADORA"** se obliga a respetar los datos mencionados en la cláusula anterior, los que sólo podrán ser modificados previa autorización de **"EL H. AYUNTAMIENTO"**, otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

5.- En cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 96 de **"LA LEY"**, **"LA FRACCIONADORA"** se obliga a dotar de infraestructura básica al fraccionamiento que se autoriza, para lo cual será necesario que presente la documentación, que para tal efecto señala el Artículo 101 de **"LA LEY"**.

6.- En cumplimiento a lo establecido por la Ley de Ingresos para el Municipio de Cajeme en vigor, **"LA FRACCIONADORA"** se obliga a pagar a la **TESORERIA MUNICIPAL DE CAJEME** la cantidad de **\$39,102.00 (Son: treinta y nueve mil ciento dos Pesos 00/100 M. N.)**, como consta en la forma de pago No. 118886, por concepto de revisión de documentos, subdivisión inicial del predio en lotes y autorización de fraccionamiento, de acuerdo al siguiente cuadro de liquidación:

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	TARIFA	IMPORTE
SUBDIV. EN LOTES Y MANZ.	432	LOTE	\$ 98.00	\$ 42,336.00
REV. DE DOCUMENTACION	\$ 9,800,000.00	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 4,900.00
AUTORIZACION DEL FRACC.	\$ 9,800,000.00	PPTO. URB.	0.5 al millar	\$ 4,900.00
			SUBTOTAL	\$ 52,136.00
* MONTO A CUBRIR APLICANDO EL DESCUENTO:				\$ 26,068.00
IMPUESTO ADICIONAL DEL 50%, DESGLOSADO EN LA FORMA DE PAGO				\$ 13,034.00
<b>TOTAL DEL MONTO DE PAGO</b>				<b>\$ 39,102.00</b>

NUM. DE INSCRIPCION AL COPROVI.- 18/112/02

(\* ) APLICANDO CONVENIO DE DESREGULACION DE GASTOS ENTRE EL GOBIERNO DEL ESTADO Y AYUNTAMIENTOS PARA LA PROMOCION DE LA VIVIENDA.

7.- **"LA FRACCIONADORA"**, cede a **"EL H. AYUNTAMIENTO"** las áreas que ocupan las calles y avenidas, junto con el mobiliario urbano con que vaya dotado. Las partes urbanizadas deberán conservarse de acuerdo al uso asignado en este convenio, y sólo podrán modificarse por **"EL H. AYUNTAMIENTO"** cuando existan razones de interés social que lo justifiquen.

8.- **"LA FRACCIONADORA"**, deberá dar aviso a **"EL H. AYUNTAMIENTO"** de cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto autorizado o cambio en el régimen de propiedad a fin de que se expida la autorización complementaria.

9.- Con fundamento en lo establecido en los Artículos 95, 102 y 103 de **"LA LEY"**, **"LA FRACCIONADORA"** cede a **"EL H. AYUNTAMIENTO"** una área de donación con una superficie total de 13,246,747 m<sup>2</sup>, que representa el 23.25% del área vendible, del cual el 3.47 % (1,975,833 m<sup>2</sup>) se han destinado para áreas verdes, 0.06 % (31,611 m<sup>2</sup>) se ha destinado a prados y, el 19.72 % (11,239,303 m<sup>2</sup>) para equipamiento urbano del mencionado fraccionamiento. Dichas áreas deberán contemplarse acorde al uso asignado en este convenio y, solo podrán modificarse por **"EL H. AYUNTAMIENTO"** cuando existan razones de interés social que así lo justifiquen. Cabe aclarar que el área de equipamiento urbano que representa el 19.72% del área vendible, es 10.72% mas de lo establecido en **"LA LEY"**, debido a que en ella se contiene el porcentaje de donación correspondiente al proyecto integral total y cuyo complemento será motivo de otro Convenio de Autorización.





AYUNTAMIENTO: Se anexan también al presente convenio para que formen parte del mismo los siguientes documentos:

- I) Copia de la Escritura Pública debidamente certificada que ampara la propiedad del predio referido.
II) Copia certificada del Acta Constitutiva de la Empresa responsable y del Poder del Representante Legal
III) Certificado de Libertad de Gravamen del Inmueble.
IV) Factibilidad y Licencia de Uso de Suelo.
V) Aprobación de Anteproyecto
VI) Plano de localización del predio dentro de la ciudad, Plano de construcción del Polígono, Plano de las Curvas de Nivel, Plano Manzanero, Plano de la Lotificación, Plano del Proyecto de Vialidad, Estudio de Drenaje Pluvial.
VII) Factibilidad de suministro de Agua Potable y Alcantarillado y Factibilidad de suministro de Energía Eléctrica.
VIII) Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental

El contenido gráfico literal de los anexos descritos con anterioridad se tienen por reproducidos en esta cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar.

3.- De acuerdo a lo previsto en el Artículo 100, de "LA LEY" el proyecto presentado por "LA FRACCIONADORA" que consta en el plano de lotificación de este convenio, consistirá en la partición del predio mencionado en la declaración QUINTA en manzanas, lotes y calles; en el que todos los lotes tendrán acceso a la vía pública y de acuerdo a las necesidades del propio proyecto estos tendrán una superficie variable, asentándose a continuación los datos numéricos de manzanas, número total de lotes y cuadro general de uso del suelo.

TABLAS DE LOTIFICACION

Table with columns: MANZ, MEDIDAS DE LOTES, No LOTES, CANT. LOTES, No. VIV., AREA UNIT, HAB, AREAS TOTALES POR USO (m²) [COM, PRADOS, VERDE, EQ URB, RESERVA], TOTAL POR MANZANA.



COPIA SIN VALOR

Large table with columns: IRREGULAR, Lot Number, Area, and other numerical data. Includes a circular official stamp on the right side.