

C O N T R A T O celebrado entre el C. Secretario de Agricultura y Fomento, en representación del Ejecutivo Federal y el Sr. Licenciado Ismael Pizarro Suárez en representación de la Colorado River Land Company, para el acondicionamiento, fraccionamiento y colonización de los terrenos de que ésta es propietaria en Territorio Norte de la Baja California.

ARTICULO 1/o.- En el curso de este contrato la Secretaría de Agricultura y Fomento se denominará "la Secretaría" y la Colorado River Land Company, "la concesionaria".

ARTICULO 2/o.- La Secretaría, por virtud de los documentos que tiene presentados la concesionaria, reconoce que ésta es propietaria de los terrenos que posee con títulos primordial (Concesión Andrade) y translativos de dominio, debiéndose hacer el estudio de los terrenos que posee en general, para precisar los que están amparados por los títulos dichos, y aquellos cuya categoría en definitiva se determinará de conformidad con las Leyes de Tierras en vigor. (demasías, excedencias, baldíos poseídos, terrenos de propiedad particular, no de la concesionaria poseídos, etc.)

ARTICULO 3/o.- La Secretaría, en representación del Ejecutivo de la Unión, y con fundamento en la Ley de Colonización vigente, autoriza a la Colorado River Land Company, para que proceda a ejecutar los trabajos de acondicionamiento, fraccionamiento y colonización de los terrenos de que dicha Compañía es propietaria.

ARTICULO 4/o.- Los trabajos a que se refiere el Artículo anterior, podrá ejecutarlos la concesionaria, ya sea directamente, o por intermedio de la Compañía o Compañías mexicanas que al efecto organice, o bien emitiendo bonos comunes o hipotecarios;

ARTICULO 5/o.- En el caso de emitir bonos hipotecarios, la concesionaria necesitará de la autorización de la Secretaría que al extenderla

vigilará porque las obligaciones contraídas por la concesionaria no se opongan al cumplimiento del presente contrato y queden salvaguardados debidamente los intereses de los colonos, es decir, en ningún caso podrán sufrir menoscabo de cualquier clase los intereses de los colonos que estén al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con respecto a la concesionaria, motivados por las relaciones de ésta con los tenedores de bonos hipotecarios.

ARTICULO 6/o.- Los terrenos por colonizar tienen en general los siguientes linderos:

Al Norte, la línea divisoria Internacional y en parte los terrenos de la Compañía de Terrenos y Aguas de la Baja California, S.A., al Poniente, la Colonia Progreso y Anexas y la Sierra de los Cucopabe, siguiendo en esta parte el lindero trasado por el Ingeniero [?] en 1923; al Sur, la línea trasada por el mismo [?], y al Oriente, el antiguo cauce del río Colorado levantado por Witherhill y Reed, estando el total de los terrenos de que es propietaria la concesionaria, comprendidos dentro de los linderos mencionados. La extensión superficial de dicha area y la descripción detallada y completa de sus linderos se fijará definitivamente al terminarse el deslinde ordenado y emprendido ya.

ARTICULO 7/o.- Los terrenos de que es propietaria la Compañía y a los que se refiere el Artículo anterior se consideran divididos en dos grupos: El primero, aquellos ya acondicionados o cuyo acondicionamiento esté por terminarse y el segundo, el formado por la totalidad de los terrenos que aún se encuentren sin acondicionamiento. Queda obligada la concesionaria, en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha del presente contrato, a presentar a la Secretaría la descripción justificada del primero de estos grupos, La Secretaría se reserva la facultad de inspeccionar los terrenos para dar por cumplida la obligación en este Artículo impuesto.

Se entiende por terrenos acondicionados, aquellos en los cuales están hechas las obras de irrigación indispensables para asegurar el abastecimiento inmediato de aguas a las tierras y hecho el desmonte, siempre que dichas tierras no estén ensalitradas.

ARTICULO 8/o.- La colonización de los terrenos cuyo acondicionamiento esté por terminarse o terminado ya, debe emprenderse a medida que vayan terminando los contratos de arrendamiento puestos en vigor antes de la firma del presente contrato, siempre que el plazo de ellos no sea tal que posponga por más de 10 años la iniciación de

ARTICULO 26/o.- Al iniciarse la venta de los lotes para la colonización, de acuerdo con el plan general de colonización se hará un avalúo de los mismos, con intervención de la Secretaría y el precio que ésta apruebe será áquel en el que se vendan. En dicho precio deberá quedar incluida la parte proporcional que corresponda a cada lote por las obras de riego, bonificación y acondicionamiento general, no podrá ser aumentado este precio de avalúo en el transcurso de la colonización de cada grupo de lotes, aunque por el fenómeno mismo de la colonización pueda estimarse que el precio de los mismos ha aumentado.

ARTICULO 27/o.- Las condiciones de pago de los lotes serán las siguientes: 5% del valor del lote, después de levantada la primera cosecha y el resto en 20 anualidades iguales vencidas, devengando los saldos insolutos un interés de 4% anual. La exención de los lotes podrá también hacerse al contado y la concesionaria estará obligada a recibir en cualquier tiempo dentro de los 20 años a que se refiere este artículo, los saldos que adeudan los colonos por el precio de sus terrenos si así lo desearan éstos.

ARTICULO 28/o.- La rescisión de los contratos por falta de pago de las anualidades, se regirá por lo que previenen los artículos 6/o. y 7/o. del Reglamento de la Ley de Colonización vigente.

ARTICULO 29/o.- Queda prohibido a la concesionaria comprar al tiempo las cosechas de los colonos.

ARTICULO 30.- Los colonos tendrán derecho a que se les exima de los derechos de importación para la introducción al país de artículos de su propiedad, tales como vestuario, alimentos, implementos de agricultura, animales de cría y de trabajo, enseres, automóviles, etc.

Estas franquicias serán concedidas a cada colono por una sola vez. La Secretaría gestionará ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público lo conducente.

ARTICULO 31.- La administración de la Colonia se regirá por las disposiciones del Capítulo III del Reglamento de la Ley de Colonización vigente, en el concepto de que la concesionaria o la persona que ésta designe con aprobación expresa y previa de la Secretaría, fungirá como agente del Gobierno Federal en los casos a que este capítulo se refiere.

ARTICULO 32/o.- La administración de la Colonia llevará con toda cuidado el libro de registro que previene el artículo 12/o. del Reglamento de la Ley de Colonización vigente.

ARTICULO 22/o.- Si la Secretaría lo desea, para contar con tierras acondicionadas a donde colocar a los colonos que envía, o por cualquier otro motivo, podrá cooperar por conducto de la Comisión Nacional de Irrigación o de cualquiera Institución de Crédito Oficial o particular para la terminación de las obras de acondicionamiento a fin de hacer más rápida la colonización total de los terrenos de la concesionaria. En caso de hacer uso de esta facultad, la Secretaría podrá reducir los plazos a que se refieren el artículo 11/o. de este contrato, en proporción a la ayuda que se preste a la concesionaria.

ARTICULO 23/o.- El costo de las obras que emprenda la Comisión Nacional de Irrigación o cualquiera Institución de Crédito Oficial o Particular, así como las cantidades con las que contribuyan para los fines señalados en el Artículo anterior, se cargarán a los precios de venta de los lotes y serán devueltos a las Instituciones que los ministraron abonando a los saldos insolutos el mismo interés que se fija en el Artículo 22/o., por la concesionaria, anualmente, de los abonos que entreguen los colonos en la proporción que corresponda. La entrega de dichos fondos se hará por conducto del Banco de Crédito Agrícola o de la Institución de Crédito que previamente se convenga.

ARTICULO 24/o.- Cuando los colonos que envíe la Secretaría de Agricultura y Fomento no puedan por sí mismos hacer la demostración a que se refiere el párrafo II del Artículo 16/o. de la Ley de Colonización vigente, la Secretaría asegurará en cualquiera Institución de Crédito de la región que se colonice para cada colono, la suma que sea necesaria en cada caso, o bien, establecerá en Mexicali un Banco Regional de Crédito Agrícola que los refaccione y resuelva los problemas económicos de dichos colonos.

ARTICULO 25/o.- La concesionaria gozará de la exención de los derechos de importación de conformidad con el Artículo 15/o. de la Ley de Colonización vigente, para toda clase de materiales y maquinaria que necesite para los trabajos de acondicionamiento general y de fraccionamiento necesarios para la colonización.

cualquiera otra fuerza natural, imposibiliten las obras de acondicionamiento. La calificación de la fuerza mayor deberá hacerla la Secretaría.

ARTICULO 17/o.- La colonización se hará de preferencia con mexicanos por nacimiento. Podrán admitirse mexicanos por naturalización y extranjeros siempre que tanto unos como otros demuestren ser hijos de padres mexicanos.

En ninguna etapa de la colonización la proporción de mexicanos por naturalización y extranjeros será superior al 20% de la totalidad de los colonos. Tampoco podrán hacerse venta de terrenos a mexicanos por naturalización y extranjeros, cuando dichas ventas impliquen que la proporción entre el valor de las tierras poseídas por ellos en el momento de la venta y el de aquellas poseídas por mexicanos por nacimiento, sea superior al 20%.

ARTICULO 18/o.- Para ser admitido como colono será necesario además de la demostración que deberá hacer el solicitante para satisfacer las condiciones que fije el Artículo anterior, llenar los siguientes requisitos:

que presente una solicitud a la concesionaria acompañándola de un certificado médico que acredite que el solicitante goza de buena salud y otro certificado en que se acredite su buena conducta y que tiene experiencia en trabajos agrícolas. También debe comprobar que tiene elementos para el primer año agrícola o crédito para obtenerlos.

ARTICULO 19/o.- Los colonos extranjeros que conforme dice en el artículo 17/o. sólo podrán ser nacionales de otros países hijos de padres mexicanos, quedarán sujetos a la condición suspensiva que previene el Artículo 17/o. del Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional, de conformidad con lo ordenado por el inciso b) del Artículo 17/o. del Reglamento de la Ley de Colonización vigente.

ARTICULO 20/o.- El Reglamento de la Colonia establecerá las disposiciones para la organización de la misma y para el castigo de los malos elementos de ella.

ARTICULO 21/o.- La concesionaria se obliga a aceptar preferentemente a los colonos que la Secretaría le envíe entre tanto la Colonia no se haya poblado completamente siempre que satisfagan los requisitos de los Artículos 17/o. y 18/o. de este Contrato. También podrá la Secretaría mandar alumnos que hayan terminado sus estudios en las Escuelas Centrales Agrícolas de la República.

ARTICULO 13/o.- El fraccionamiento a que se refiere el inciso g) del Artículo 12/o. será exclusivamente de riesgo y en consecuencia la superficie máxima de los lotes no excederá de 150 hectáreas.

ARTICULO 14/o. Los trabajos de acondicionamiento general de las tierras para su colonización podrán emprenderse total o parcialmente, por asalariados o bien por aparcería o por arrendamiento. En el caso de hacerse por aparcería o por arrendamiento, los contratos respectivos, se formularán de manera tal que no se opongan a los plazos parciales señalados en el Artículo 11/o. para la colonización progresiva. Cualquier contrato que no satisfaga este requisito será nulo.

Para los trabajos de acondicionamiento a que se refiere este Artículo, pueden emplearse nacionales de cualquier país, dándoles preferencia a los mexicanos, de conformidad con las Leyes sobre la materia, en la inteligencia de que la concesionaria se obliga a la repatriación de los extranjeros que haya traído a la Baja California para verificar los trabajos de acondicionamiento, tan pronto como no los ocupe directamente. Los arrendatarios, aparceros o trabajadores a que se refiere este Artículo no podrán adquirir las prerrogativas de colonos sino en el caso de que satisfagan los requisitos que para ser admitidos como tales, fijan los Artículos 17/o. y 18/o. de este contrato.

ARTICULO 15/o.- La concesionaria deberá recabar de la Secretaría, al terminar cada uno de los plazos parciales a que se refiere el artículo 11/o. de este contrato, un certificado en el que se haga constar que las obras de acondicionamiento han sido aprobadas y recibidas, así como la autorización de la misma, para que se proceda a la enajenación de los lotes del fraccionamiento.

ARTICULO 16/o.- La colonización total de los terrenos de la concesionaria, de conformidad con lo dicho en el Artículo 11/o., deberá quedar terminada en un plazo de 30 años a partir de la fecha del presente contrato. El plazo de 30 años, así como los plazos parciales en su caso, se prorrogarán por el número de años en los que las inundaciones provocadas por las avenidas del río Colorado o

Este plan estará concebido de tal manera que quede terminada la colonización del grupo de terrenos ya acondicionados a que se refiere el Artículo 8/o. en un plazo no mayor de 15 años; la colonización de los terrenos desmontados y con obras de irrigación suficientes para asegurar el riego de los terrenos ensalitrados en un plazo de 10 años, en la inteligencia de que las obras de bonificación serán las necesarias para hacer costeable el cultivo de los mismos; y la colonización total de los terrenos de la concesionaria en un plazo de 30 años.

Los plazos a que se refiere el párrafo anterior se contarán desde la fecha del presente contrato.

La colonización de los terrenos no acondicionados actualmente se hará dividiéndolos en cinco porciones de superficie igual, de tal manera, que cada porción quede colonizada en un plazo de cinco años y la colonización total en un período de 25 años que empezarán a contarse a los cinco años de la fecha del presente contrato.

ARTICULO 12/o.- El plan general de colonización a que se refiere el Artículo anterior incluirá lo siguiente:

- a).- Planificación general de los terrenos.
- b).- Planificación agrológica de los mismos, que servirá para precisar la parcela tipo y para su avalúo.
- c).- Proyecto de las obras de irrigación incluyendo proposición de plazos para iniciación y terminación de las mismas.
- d).- Proyecto de obras de bonificación comprendiendo proposición de plazos para iniciación y terminación de las mismas. Se entiende por obras de bonificación todas aquellas que hagan inmediatamente aprovechable la tierra para el cultivo de riego.
- e).- Proyecto general de obras de comunicación y de transporte, así como proposición de plazos para su iniciación y terminación.
- f).- Proposición de plazos para la terminación del desmonte.
- g).- El proyecto general de fraccionamiento de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8/o. de la Ley de Colonización vigente y 3/o. de su Reglamento.

Dentro del plazo de un año contado a partir de la firma del presente contrato, presentará la concesionaria un plan general de colonización de los terrenos ya acondicionados que comprenderá los puntos a), b), e) y g).

su colonización; o inmediatamente, si se trata de terrenos vacantes o de los cultivados por mexicanos, que formando una Comunidad, deseen y tengan la posibilidad de transformarse en colonos desde luego.

Al presentar la concesionaria la descripción de los terrenos acondicionados a que se refiere el Artículo anterior, lo hará junto con una relación detallada y justificada de los terrenos arrendados, los plazos de los contratos respectivos y de los terrenos no arrendados.

En el caso de que se establezcan Colonos antes del plazo de dos años a que se refiere el Artículo 11/o. los contratos respectivos deberá hacerlos la concesionaria con la condición suspensiva de que podrán ser cambiados por otros del mismo valor, aquellos lotes que se necesiten para la construcción de obras o para fines comunes.

ARTICULO 9/o.- La colonización de los terrenos aun no acondicionados debe emprenderse tan luego como hayan terminado las obras de acondicionamiento que fundamentalmente comprenderán el desmonte y las obras de irrigación indispensables para asegurar el abastecimiento de agua a las tierras.

Como complemento de las obras de irrigación y desmonte, deben proyectarse y construirse las de bonificación necesarias para hacer entrar nuevamente al cultivo, las extensiones ensalitradas a que se refiere el Artículo 7/o. y que prevendrán de tal ensalitramiento a todas las que sean motivo de acondicionamiento futuro.

ARTICULO 10/o.- El fraccionamiento de los terrenos actualmente acondicionados deberá hacerse siguiendo un plan armónico, de tal manera que en ningún caso se ocupen para el cultivo definitivamente, terrenos que vayan a necesitarse para la construcción de obras de irrigación bonificación, caminos, etc.

ARTICULO 11/o.- Dentro de los dos años a partir de la firma del presente contrato, la concesionaria presentará a la consideración de la Secretaría para su aprobación o reforma, en su caso, el plan general de colonización progresiva de sus terrenos.



ARTICULO 33/o.- Las relaciones entre la concesionaria y los colonos como usuarios de las aguas del río Colorado, se regirán por las disposiciones que dicte la Secretaría sobre asociaciones de usuarios, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 108 del Reglamento de la Ley de Aguas vigente.

ARTICULO 34/o.- Las obras de riego serán administradas por la concesionaria, pero se empezará a dar ingerencia a los colonos en su administración tan pronto como en cada grupo de lotes que forman una unidad de riego se haya cubierto el 10% del valor de los mismos y se dejará la administración completamente en manos de los colonos cuando se haya cubierto el 50% del valor de dichos lotes, de acuerdo con el Reglamento Especial que expide la Secretaría. Al quedar totalmente cubierto el valor de los terrenos, todas las obras de acondicionamiento, inclusive las de riego, pasarán a ser propiedad de la Colonia.

ARTICULO 35/o.- Al terminar el plazo de 30 años a que se refiere el artículo 11/o, los terrenos no ocupados por colonos se tratarán en la siguiente forma:

I.- Los terrenos no acondicionados entrarán desde luego al dominio de la Nación sin indemnización de ninguna clase.

II.- Los acondicionados entrarán al dominio de la Nación, indemnizando a la concesionaria su valor fijado por el avalúo a que se refiere el artículo 27/o. El pago de este valor se hará en 20 anualidades.

ARTICULO 36/o.- Se considerará colonizado un lote cuando haya sido cultivado sin interrupción por un período de seis años y se haya cumplido en su caso, con lo dispuesto en el Artículo 17/o. del Reglamento de la Ley Reglamentaria de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución, con excepción de las causas de fuerza mayor señaladas en el artículo 16/o. de este contrato y que efectivamente imposibiliten su cultivo. Estas causas serán calificadas por la Secretaría.

ARTICULO 37/o.- La Secretaría tendrá facultad para inspeccionar en todo tiempo los trabajos de fraccionamiento, acondicionamiento, colonización, organización, así como la con-

tabilidad de la concesionaria, por conducto de la oficina que tenga en la Baja California o de Inspectores Especiales que al efecto designe. Como consecuencia de esta facultad de la Secretaría y para hacer efectivos los resultados de la misma, la concesionaria queda obligada a suministrar anualmente toda clase de datos técnicos, estadísticos, etc., que sean necesarios para formarse juicio de la marcha de la Colonia, así como suministrar dichos datos a petición especial de la Secretaría hecho en cualquier momento.

ARTICULO 38/o.-La Secretaría reservará los terrenos nacionales necesarios a inmediaciones de la Sierra de Juárez denominados "La Ramorosa" o "Alaska", a fin de que la concesionaria construya habitaciones veraniegas para el uso exclusivo de las familias de los colonos.

ARTICULO 39/o.- La Secretaría extenderá a la concesionaria una credencial que la acredite que está facultada para llevar a efecto la colonización y los nombramientos de los Agentes que designe la concesionaria y apruebe la Secretaría, para que se dediquen mediante propaganda, a conseguir colonos en el País y en el extranjero. La concesionaria será responsable ante la Secretaría de los manejos de sus Agentes y ésta podrá retirar los nombramientos cuando así lo estime conveniente, teniendo la obligación los Agentes, de devolver los nombramientos que se les hubieran otorgado, dentro de un plazo de 30 días contados desde la fecha de la notificación que se haga a la concesionaria.

En caso de no hacer la devolución se le impondrá a la concesionaria una multa de \$ 100.00 a \$ 1,000.00 sin perjuicio de las responsabilidades en que incurran los Agentes en caso de que sigan haciendo uso de sus nombramientos.

ARTICULO 40/o.-La concesionaria queda obligada:

I.-A establecer una Institución de Crédito o a transformar la Compañía Bancaria Mercantil S.A. de Mexicali, para hacerla Mercantil y Refaccionaria Agrícola con el fin de que haya una Institución de Crédito que tenga por uno de sus fines refaccionar a sus colonos y resolver los problemas económicos de la colonización en general.

II.-A que la dirección técnica de la colonización y la organización financiera de la misma queden a cargo de mexicanos.

III.- A establecer dentro del plazo de un año, contado a partir de la fecha en que se firma el presente contrato, una Estación Agrícola experimental de 100 hectáreas de superficie y un Observatorio Meteorológico.

6.

ARTICULO 41/o.-La concesionaria está obligada a tener en la Ciudad de México, un representante ampliamente autorizado, para tratar con la Secretaría todo lo relativo al presente contrato.

ARTICULO 42/o.-Para lo no previsto en el presente contrato se estará a lo dispuesto en las Leyes de Tierras, Colonización y Aguas vigentes, así como a las que en lo sucesivo se dicten.

Es hecho por duplicado en la Ciudad de México a los

EL SECRETARIO DE AGRICULTURA Y FOMENTO.

COLORADO RIVER LAND COMPANY. PP.