

Por otra parte, la "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 los adquirentes organizados en asociaciones de vecinos se obliguen al mantenimiento, conservación y operación de los parques y jardines que se mencionan en el párrafo anterior.

**OCTAVA: "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 Traslaticos 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 la actividades que se mencionan en la Cláusula Primera de este Convenio.

**NOVENA: Conservación de las obras.** "LA FRACCIONADORA" se obliga a ejecutar por su cuenta los gastos de conservación de la obra de urbanización relativa al convenio, dar el servicio de recolección de basura y el 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 Cuarta del presente Convenio.

**DECIMA:** Convienen las partes en que todas las demás cláusulas del convenio de autorización a que se hace referencia en la Declaración II, distintas a las señaladas en las cláusulas que anteceden, continúan vigentes.

Leído que fue el presente contrato y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en siete ejemplares en la ciudad de Nogales, Sonora a los 24 días del mes de Octubre del año dos mil cinco.

POR EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES

C. LORENZO ANTONIO DE LA FUENTE MARRASQUÍN  
PRESIDENTE MUNICIPAL



LUIS ALBERTO CORONADO ARRIOLA  
SINDICO MUNICIPAL

DR. DEMETRIO IFANFÓPULOS AGUILAR  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

ARQ. JUAN ROBERTO NAVARRO VELARDE  
DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

POR LA FRACCIONADORA

ARQ. ERNESTO BRAU ROJAS  
REPRESENTANTE LEGAL DE DISEÑO E INGENIERIA VERTICE, S.A. DE C.V.

DIRECCION DE PLANEACION  
DEL DESARROLLO URBANO



# BOLETIN 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 NOGALES  
Convenio Modificatorio del Fraccionamiento Paseos de Chula Vista

TOMO CLXXVI  
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 42 SECC. IV  
JUEVES 24 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2005

CONVENIO MODIFICATORIO AL CONVENIO DE AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "PASEOS DE CHULAVISTA" QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA, POR CONDUCTO DE SU PRESIDENTE MUNICIPAL C. LORENZO ANTONIO DE LA FUENTE MANRÍQUEZ; EL SÍNDICO MUNICIPAL LIC. LUIS ALBERTO CORONADO ARRIOLA, EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DR. DEMETRIO IFANTÓPULOS AGUILAR Y EL DIRECTOR DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, ARQ. JUAN ROBERTO NAVARRO VELARDE, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL AYUNTAMIENTO", Y POR OTRA PARTE DISEÑO E INGENIERIA VERTICE, S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL ARQ. ERNESTO BRAU ROJAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA FRACCIONADORA". AMBAS PARTES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## DECLARACIONES

- I Ambas partes declaran que el presente convenio es en los términos que marcan los artículos 99, 102 y 106 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.
- II Declaran las partes que con fecha 4 de Septiembre de 2003, Celebraron el Convenio de Autorización para desarrollar el fraccionamiento que se denomina "PASEOS DE CHULAVISTA" de esta ciudad de Nogales, Sonora, mismo Convenio que fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora Número 24 Sección I, Tomo CLXXII, de fecha 22 de Septiembre de 2003, el cual quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad con fecha 17 de Octubre de 2003, bajo el Número 45,472, Volumen 1647, Libro I, Sección Registro Inmobiliario; y que por así convenir a sus intereses han decidido modificar dicho convenio, en lo que respecta a las cláusulas Tercera y Sexta del mismo.
- III Siguen declarando las partes que los motivos del presente convenio modificatorio son:
- Determinar las etapas en las que se va a desarrollar el fraccionamiento
  - La relotificación de algunos lotes de las manzanas 6 y 7
  - La inclusión del lote adicional de Desarrollo Futuro Habitacional de 3,642.66 m<sup>2</sup>, mismo que a pesar de formar parte en la lotificación autorizada según el plano correspondiente, se omitió en el convenio original
  - La corrección del uso del suelo y de la superficie indicados en convenio original para el lote 21 de la manzana 6, el cual se indicó de uso habitacional, debiendo ser como lote de Desarrollo Futuro Habitacional y de una superficie de 237.23 m<sup>2</sup>, debiendo ser de 257.23 m<sup>2</sup> y
  - La corrección del uso de suelo indicado en convenio original para el lote 15 de la manzana 9, el cual se indicó de uso habitacional, debiendo ser como área verde.
- IV Que habiendo factibilidad técnica para efectuar los ajustes indicados a que se refiere la declaración anterior y no habiendo impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente contrato acordando obligarse al contenido de las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: Lotificación.** Por medio del presente instrumento, "EL AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA" para que se lleven a cabo las modificaciones indicadas en la Declaración III fracción A), B), C) D) y E) del presente instrumento.

**QUINTA: Autorización para Ventas.** De conformidad con los Artículos 140 y 155 fracciones I y II y demás relativos de la Ley 101 de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, para que la "LA FRACCIONADORA" sea autorizada para proceder con la venta de los lotes, deberán cumplir con lo siguiente:

- Presentar ante "EL AYUNTAMIENTO" un ejemplar del Boletín Oficial del Estado donde aparezca publicado el presente CONVENIO. Así como constancia de que ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad.
- Demostrar haber cumplido satisfactoriamente con las obras de urbanización conforme a las especificaciones que obran en los archivos municipales; si no las ha cumplido, deberá exhibir fianza a favor de la Tesorería Municipal por la cantidad que garantice la terminación de las obras tomando en cuenta precios actualizados al momento de exhibir la fianza, más un 50% para garantizar su correcta terminación, que estará vigente por todo el tiempo que transcurra hasta la total terminación de la urbanización.
- Incluir en la publicidad de la venta el número de autorización de "EL AYUNTAMIENTO", en el entendido de que este negará autorizaciones para construcciones dentro del fraccionamiento, si no se destinan única y exclusivamente a los usos de suelo establecidos en este instrumento.

**Dado que la fraccionadora ya inicio la venta de los lotes y la primera Etapa del fraccionamiento no colinda con infraestructura existente, deberá presentar a la firma del presente convenio la fianza que se menciona en el inciso B de este apartado, de la Etapa VII y la del acceso al fraccionamiento.**

**SEXTA: Obras de urbanización.** En cumplimiento con lo ordenado por los artículos 102, 106 Fracción I y 141 Fracción II de la ley 101 del Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones y datos a los que se refieren las CLÁUSULAS PRIMERA y TERCERA de este instrumento, las obras de cabeza, de trazo, terracerías, apertura de calles, introducción de agua potable, tomas domiciliarias, red de atarjeas y descargas, electrificación, alumbrado publico, guarniciones, banquetas, pavimentación, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito.

La construcción del acceso del fraccionamiento por el Boulevard Luis Donaldo Colosio de acuerdo a las especificaciones geométricas que el Ayuntamiento por conducto de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano dictamine.

De acuerdo a la memoria técnica presentada, además de la reductora de velocidad de aguas pluviales que se va a construir en la salida del agua pluvial de la calle Florida, deberán pavimentarse 15 mts de longitud de calle.

**SEPTIMA: Equipamiento de áreas verdes.** Adicionalmente a lo convenido en la cláusula inmediata anterior, "LA FRACCIONADORA" se obliga a equipar también por su cuenta la superficie de parques y jardines del fraccionamiento que nos ocupa, señalándose para este efecto los lotes a que se hace referencia en la Cláusula Segunda del presente convenio, conforme al proyecto gráfico presentado.

"LA FRACCIONADORA" se obliga a respetar los datos consignados en esta cláusula, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "EL AYUNTAMIENTO", otorgada de acuerdo a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

**CUARTA: Entrega-Recepción.** Para llevar a cabo la entrega-recepción de obras de urbanización, "LA FRACCIONADORA" se obliga a llevar a cabo el procedimiento establecido en los artículos 149, 150 y 151 de la Ley 101. Las instalaciones de los servicios de agua potable, alcantarillado y electrificación serán entregadas para su operación y mantenimiento a los organismos operadores correspondientes, así como las áreas donde se alojan los transformadores eléctricos y los derechos de paso; de acuerdo a las etapas que se vayan desarrollando. Adicionalmente, LA FRACCIONADORA se obliga a otorgar una fianza o garantía real que garantice la buena calidad de las obras por el término de un año, contado a partir de la fecha de recepción de las obras, por un importe igual al 5% de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, según lo establece el Artículo 106, Fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.

Ambas partes convienen que cuando "La Fraccionadora" haya cumplido con las estipulaciones pactadas en el párrafo anterior el "Ayuntamiento" expedirá por conducto de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano la correspondiente "ACTA DE RECEPCION" de las obras de urbanización autorizadas mediante el presente convenio.

Las etapas en que se llevarán a cabo las obras de urbanización del fraccionamiento, motivo del presente convenio modificatorio se indican en los siguientes cuadros:

FRACCIONAMIENTO PASEOS DE CHULAVISTA							
ETAPA	M.ZNA.	LOTE	USO				TOTAL LOTES
			HAB	RES	A.V.	E.U.	
1	5	24	1	-	-	-	1
	6	22-54	32	-	1	-	33
	7	2-32	30	-	1	-	31
2	4	25	1	-	-	-	1
	5	25	1	-	-	-	1
	7	1	1	-	-	-	1
		33-59	26	-	1	-	27
	8	2-25	23	-	1	-	24
3	1	1-26	25	-	-	1	26
	2	1-11	10	-	1	-	11
	3	1	-	-	1	-	1
		20-34	14	-	1	-	15
	4	26	1	-	-	-	1
	8	1	1	-	-	-	1
	9	1-2	1	-	1	-	2

FRACCIONAMIENTO PASEOS DE CHULAVISTA							
ETAPA	M.ZNA.	LOTE	USO				TOTAL LOTES
			HAB	RES	A.V.	E.U.	
4	8	26-41	15	-	1	-	16
	9	3-15	12	-	1	-	13
5	3	2-19	17	-	1	-	18
	4	1	-	-	1	-	1
		27-44	18	-	-	-	18
6	4	2-24	22	-	1	-	23
	5	1	-	-	1	-	1
		26-47	22	-	-	-	22
7	5	2-23	22	-	-	-	22
	6	1-21	19	1	1	-	21
8	6	55	-	1	-	-	1
<b>TOTAL DE LOTES =</b>			<b>314</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>332</b>

"LA FRACCIONADORA" se obliga a terminar las obras de urbanización de la totalidad de las etapas indicadas arriba, en diversas entregas parciales, dentro de un plazo de 36 meses a partir de la firma del presente convenio modificatorio

Se anexan los cuadros que integran los lotes con dimensiones y superficies que constituyen las Manzanas del Fraccionamiento "PASEOS DE CHULAVISTA", para quedar como sigue:

CONVENIO DE AUTORIZACION 2003 MANZANA 6				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m2)	Cant. Lotes
1	Irregular	Area Verde	98,34	1
2	Irregular	Habitacional	156,54	1
3	Irregular	Habitacional	157,04	1
4	Irregular	Habitacional	157,55	1
5	Irregular	Habitacional	158,05	1
6	Irregular	Habitacional	158,56	1
7	Irregular	Habitacional	157,15	1
8	Irregular	Habitacional	121,39	1
9 al 19	17,5 x 7,0	Habitacional	1,347,50	11
20	Irregular	Habitacional	139,99	1
21	Irregular	Habitacional	237,23	1
22	Irregular	Habitacional	139,89	1
23 al 27	17,5 x 7,0	Habitacional	612,50	5
28	17,5 x 8,0	Habitacional	140,00	1
29	19,5 x 9,0	Habitacional	175,50	1
30 al 52	19,5 x 8,0	Habitacional	3,588,00	23
53	16,5 X 14,0	Habitacional	231,00	1
54	Irregular	Area Verde	608,93	1
<b>TOTAL MANZANA=</b>			<b>8.385,16</b>	<b>54</b>

CONVENIO MODIFICATORIO MANZANA 6				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m2)	Cant. Lotes
1	Irregular	Area Verde	98,34	1
2	Irregular	Habitacional	156,54	1
3	Irregular	Habitacional	157,04	1
4	Irregular	Habitacional	157,55	1
5	Irregular	Habitacional	158,05	1
6	Irregular	Habitacional	158,56	1
7	Irregular	Habitacional	157,15	1
8	Irregular	Habitacional	121,39	1
9 al 19	17,5 x 7,0	Habitacional	1,347,50	11
20	Irregular	Habitacional	139,99	1
21	Irregular	Des. Fut. Hab.	257,23	1
22	Irregular	Habitacional	139,89	1
23 al 27	17,5 x 7,0	Habitacional	612,50	5
28	17,5 x 8,0	Habitacional	140,00	1
29	19,5 x 9,0	Habitacional	175,50	1
30,33,36,39	19,5 x 9,0	Habitacional	1,228,50	7
42,45,48	19,5 x 7,5	Habitacional	1,170,00	8
31,32,34,35	19,5 x 7,5	Habitacional	877,50	6
37,38,40,41	19,5 x 7,5	Habitacional	312,00	2
43,44,46,47	19,5 x 7,5	Habitacional	231,00	1
49,50	19,5 x 7,5	Habitacional	608,93	1
51 al 52	19,5 x 8,0	Habitacional	3,642,66	1
53	16,5 x 14,0	Habitacional	231,00	1
54	Irregular	Area Verde	608,93	1
55	Irregular	Des. Fut. Hab.	3,642,66	1
<b>TOTAL MANZANA=</b>			<b>12.047,82</b>	<b>55</b>

CONVENIO DE AUTORIZACION 2003 MANZANA 7				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m2)	Cant. Lotes
1	17,0 x 8,0	Habitacional	136,00	1
2	17,5 x 8,0	Habitacional	140,00	1
3 al 8	17,5 x 7,0	Habitacional	735,00	6
9	18,5 x 9,0	Habitacional	166,50	1
10 al 30	18,5 x 8,0	Habitacional	3,108,00	21
31	Irregular	Habitacional	148,87	1
32	Irregular	Area Verde	184,66	1
33	Irregular	Area Verde	654,06	1
34	15,0 x 12,0	Habitacional	180,00	1
35 al 53	18,0 x 6,5	Habitacional	2,223,00	19
54 al 59	17,0 x 7,0	Habitacional	714,00	6
<b>TOTAL MANZANA=</b>			<b>8.390,09</b>	<b>59</b>

CONVENIO MODIFICATORIO MANZANA 7				
Lotes No.	Dimensión (m)	Uso del Suelo	Área (m2)	Cant. Lotes
1	17,0 x 8,0	Habitacional	136,00	1
2	17,5 x 8,0	Habitacional	140,00	1
3 al 8	17,5 x 7,0	Habitacional	735,00	6
9	18,5 x 9,0	Habitacional	166,50	1
10	18,5 x 9,0	Habitacional	166,50	1
11 al 12	18,5 x 7,0	Habitacional	259,00	2
13 al 14	18,5 x 9,0	Habitacional	333,00	2
15	18,5 x 7,0	Habitacional	129,50	1
16	18,5 x 9,0	Habitacional	166,50	1
17,19,23,25	18,5 x 8,75	Habitacional	647,50	4
18,20,24,26	18,5 x 7,0	Habitacional	518,00	4
22,28	18,5 x 9,0	Habitacional	333,00	2
21,27,29,30	18,5 x 7,5	Habitacional	555,00	4
31	Irregular	Habitacional	148,87	1
32	Irregular	Area Verde	184,66	1
33	Irregular	Area Verde	654,06	1
34	15,0 x 12,0	Habitacional	180,00	1
35 al 53	18,0 x 6,5	Habitacional	2,223,00	19
54 al 59	17,0 x 7,0	Habitacional	714,00	6
<b>TOTAL MANZANA=</b>			<b>8.390,09</b>	<b>59</b>

Uso de Suelo	Superficie (m2)	Porcentaje/ Area Total	Porcentaje/ Area Vendible
AREA TOTAL	74.634,60	100,00%	
HABITACIONAL	41.110,47	55,08%	
DESARROLLO FUTURO HABITACIONAL	3.899,89	5,23%	
DONACIÓN	8.037,39	10,77%	17,86%
Equipamiento 4.140,83			
Área verde 3.896,56			
DESAGÜE PLUVIAL	1.663,37	2,23%	
VÍA PÚBLICA	19.923,48	26,69%	44,26%
AREA VENDIBLE TOTAL	45.010,36	60,31%	
AREA NO VENDIBLE	27.960,87	37,46%	
AREA DESAGÜE PLUVIAL	1.663,37	2,23%	
<b>TOTAL=</b>	<b>74.634,60 m2</b>		

En este acto, EL AYUNTAMIENTO aprueba las manzanas y lotes del Fraccionamiento PASEOS DE CHULAVISTA, teniendo todos ellos acceso a la vía pública, tal y como se indican en el plano de lotificación que acompaña al presente instrumento y que se tiene por reproducido en esta cláusula para surtir todos los efectos legales a que haya lugar.

**SEGUNDA: Donación.** Las áreas de donación del convenio de autorización de fraccionamiento objeto del presente instrumento se indican en el siguiente cuadro:

CONVENIO AUTORIZACION 2003

DONACION					
No de Manzana	No de Lote	Dimensión (mts)	Uso del Suelo	Superficie en m2	Cantidad de Lotes
1	1	Irregular	Eq. Urbano	4.140,83	1
2	1	Irregular	Area Verde	360,63	1
3	1	Irregular	Area Verde	354,70	1
3	2	Irregular	Area Verde	251,72	1
3	21	17,0 x 4,11	Area Verde	69,87	1
4	1	Irregular	Area Verde	183,41	1
4	2	Irregular	Area Verde	89,36	1
5	1	Irregular	Area Verde	217,21	1
6	1	Irregular	Area Verde	98,34	1
6	54	Irregular	Area Verde	608,93	1
7	32	Irregular	Area Verde	184,66	1
7	33	Irregular	Area Verde	654,06	1
8	25	Irregular	Area Verde	126,27	1
8	26	Irregular	Area Verde	474,27	1
9	1	18,0 x 3,0	Area Verde	54,00	1
9	15	Irregular	Habitacional	169,13	1
<b>Total</b>				<b>8.037,39</b>	<b>16</b>

En el plano de lotificación autorizado del convenio de autorización, menciona en el cuadro de áreas verdes, que en la manzana 9 existe un lote con superficie de 223.13 m2, debiendo ser lo correcto, dos lotes con la misma superficie total.

Las áreas de donación vigentes a partir de la presente modificación, se indican a continuación:

DONACION					
No de Manzana	No de Lote	Dimensión (mts)	Uso del Suelo	Superficie en m2	Cantidad de Lotes
1	1	Irregular	Eq. Urbano	4.140,83	1
2	1	Irregular	Area Verde	360,63	1
3	1	Irregular	Area Verde	354,70	1
3	2	Irregular	Area Verde	251,72	1
3	21	17,0 x 4,11	Area Verde	69,87	1
4	1	Irregular	Area Verde	183,41	1
4	2	Irregular	Area Verde	89,36	1
5	1	Irregular	Area Verde	217,21	1
6	1	Irregular	Area Verde	98,34	1
6	54	Irregular	Area Verde	608,93	1
7	32	Irregular	Area Verde	184,66	1
7	33	Irregular	Area Verde	654,06	1
8	25	Irregular	Area Verde	126,27	1
8	26	Irregular	Area Verde	474,27	1
9	1	18,0 x 3,0	Area Verde	54,00	1
9	15	Irregular	Area Verde	169,13	1
<b>Total</b>				<b>8.037,39</b>	<b>16</b>

Además de las áreas de donación indicadas en el cuadro, se consideran como donación al Municipio de Nogales todas las áreas indicadas como *vía pública* y *derechos de paso* de los servicios públicos indicados en el cuadro de uso de suelo vigente que se muestra en la CLÁUSULA TERCERA del presente instrumento, así como el mobiliario y equipo del que se hayan dotado

**TERCERA: Uso de suelo.** El cuadro de usos del suelo vigente a partir del convenio modificadorio es el siguiente:

Uso de Suelo	Superficie (m2)	Porcentaje/ Area Total	Porcentaje/ Area Vendible
AREA TOTAL	74.634,60	100,00%	
HABITACIONAL	41.110,47	55,08%	
DESARROLLO FUTURO HABITACIONAL	3.899,89	5,23%	
DONACIÓN	8.037,39	10,77%	17,86%
Equipamiento 4.140,83			
Área verde 3.896,56			
DESAGÜE PLUVIAL	1.663,37	2,23%	
VÍA PÚBLICA	19.923,48	26,69%	44,26%
AREA VENDIBLE TOTAL	45.010,36	60,31%	
AREA NO VENDIBLE	27.960,87	37,46%	
AREA DESAGÜE PLUVIAL	1.663,37	2,23%	
<b>TOTAL=</b>	<b>74.634,60 m2</b>		