



BOLETÍN OFICIAL

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

CONTENIDO:

MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE NAVOJOA
Convenio autorización del Fracc. "Ampliación
Misión Santa María".
H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES
Convenio autorización del Fracc. "Real Hacienda".
Convenio Modificadorio del Fracc. "La Mesa".

CONVENIO AUTORIZACION NUMERO **HAN-SIUE-12-020** DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "**AMPLIACION MISION SANTA MARIA**". LOCALIZADO DENTRO DE ESTE MUNICIPIO DE **NAVOJOA**, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. **LIC. JOSE ABRAHAM MENDIVIL LOPEZ** EN SU CARACTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, C. **ARQ. GUADALUPE YALIA SALIDO IBARRA** COMO SINDICO PROCURADOR MUNICIPAL, ASISTIDO POR EL C. **ING. JORGE LUIS MARQUEZ CAZARES** SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y POR EL C. **ARQ. DARIO SALVADOR CARDENAS** **SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA**, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "**EL AYUNTAMIENTO**", Y POR OTRA PARTE LA EMPRESA **CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN CDO S.A. DE C.V.** REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. **LIC. JOSE LUIS CAMARENA MONCADA** **APODERADO LEGAL**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "**EL FRACCIONADOR**"; CONVENIO QUE SE SUJETA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

I.- De "**EL H. AYUNTAMIENTO**" por conducto del Presidente:

I.1.- Que de acuerdo con al artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 129 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, el municipio es considerado como persona de derecho publico, investido de personalidad jurídica y manejaran su patrimonio de acuerdo a lo que determine la Ley, contando con facultades para convenir y obligarse en la integración de acciones que tiendan su desarrollo.

I.2.- Que de conformidad con lo establecido en los artículos 3, 4, 64 y 65 fracción V de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, el municipio será gobernado y administrado por un Ayuntamiento, como órgano colegiado, siendo el presidente municipal el responsable de ejecutar en su representación las facultades que se señalan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política para el Estado Libre y Soberano de Sonora, y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

I.3.- Que de conformidad con lo establecido por el artículo 65 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, así como por los artículos 5 fracción III, 9 Fracción X, 94, 99 fracción I y 100 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del para el Estado de Sonora, le corresponden las facultades de autorizar las acciones de urbanización dentro del municipio, de acuerdo a los objetivos y metas que establezca los Programa de desarrollo Urbano de Centros de Población, el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial.

I.4.- Que sus representantes, el C. **LIC. JOSE ABRAHAM MENDIVIL LOPEZ** acredita su personalidad como Presidente Municipal mediante constancia de mayoría expedida por el Consejo Local Electoral en resolución de fecha **07 julio del 2009**, el C. **ARQ. GUADALUPE YALIA SALIDO IBARRA**, acredita su personalidad como Sindico procurador del Ayuntamiento de Navojoa mediante constancia de mayoría expedida por el Consejo Local Electoral en resolución de fecha **16 de septiembre del 2009**; el C. **ING. JORGE LUIS MARQUEZ CAZARES** acredita su personalidad como secretario del H. Ayuntamiento de Navojoa mediante **acta sesión inaugural número xx de fecha 16 de septiembre del 2009** y el C. **ARQ. DARIO SALVADOR CÁRDENAS** acredita su personalidad como Director de Infraestructura Urbana y Ecología a través de nombramiento **conferido por el C. Presidente Municipal. anexo 1.**

I.5.- Que señala como domicilio para los efectos legales de este instrumento el ubicado en Blvd. No Reelección y Plaza 5 de Mayo, Colonia Centro, C. P. 85800, de la ciudad de Navojoa, Sonora.



II.- De "EL FRACCIONADOR" por conducto de sus representantes:

II.1.- Que es una empresa denominada **CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN CDO S.A. DE C.V.**, con carácter de sociedad mercantil, constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, constitución que acredita con la copia certificada de la escritura pública número **10,486**, Volumen **CLIX**, de fecha **16 de Noviembre de 2005**, otorgada ante la fe del Lic. **Adrián Manjarrez Díaz**, Notario Público número **52** con ejercicio y residencia en **Cd. Obregón, Estado de Sonora**, quedando debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad de este Distrito Judicial, bajo número de inscripción **37239*4**, Libro uno de fecha **08 de diciembre de 2005**, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo anexo 2.

II.2.- Que otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio al **C. Lic. José Luis Camarena Moncada**, según se desprende de la escritura pública número **10,486** volumen **CLIX** de fecha **16 de Noviembre de 2005**, quedando debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad de Cd Obregón, bajo número de inscripción **37239*4**, de fecha **08 de diciembre de 2005**, facultades éstas que, bajo protesta de decir verdad, no les han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna, documento que queda agregado al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo el anexo 3.

II.3.- Que es legítimo propietario de los siguientes lotes:

Fracción de terreno identificada como **Parcela numero 199 Z1 P5/17 Y Parcela numero 200 Z1 P5/17**, localizada en **La Ciudad de Navojoa** de este municipio, con superficie de **6-69-30.95 HAS**. Lo cual acredita mediante copia certificada de las escritura número **Apéndice A de Escritura No. 14,879** Volumen **CLXXII**, con fecha de **21 febrero del 2008**, otorgada ante la fe del Lic. **Adrián Manjarrez Díaz**, Notario Público Número **52**, con ejercicio y residencia en la ciudad de **Obregón, Sonora**, instrumento que quedo debidamente inscrito en el **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad** bajo número **28,010**, Volumen **1194** Sección **Registro Inmobiliario**, Libro **Uno**, de fecha **09 de abril del 2008**, documento que se agrega al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan todos los efectos legales a que haya. Y también es propietario de el terreno de **13,200.99 m2**, UBICADO EN LAS PARCELA **180 Z1-P5/16 CON 10,371.903 M2 Y 181 Z1 P5/16 CON 2,829.087 M2**, DEL EJIDO NAVOJOA DE ESTA CIUDAD, COLINDANDO AL NOROESTE CON CANAL DE RIEGO, AL SURESTE CON TIERRAS AGRICOLAS, AL NORESTE CON CALLEJON PUEBLO VIEJO Y AL SUROESTE CON DERECHO DE VIA DE FERROCARRIL. Inmueble registrado en el registro público de la propiedad y comercio de esta ciudad, con No. Registro **30,243**, del volumen **1419**, de la sección del registro inmobiliario, libro uno, de fecha **18 mayo del 2009**, bajo anexo 4

II.4.- Que los terrenos donde se pretende asentar el fraccionamiento que se autoriza, se encuentra gravado, tal y como se hace constar en el certificado original **ICR-286108** de fecha **25 de agosto del 2009**, bajo el No. **28010**, volumen **1194**, Sección **Registro Inmobiliario** Libro **Uno** expedido por el Registrador de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en **Navojoa, Sonora**, anexo 5.

II.5.- Que en cumplimiento a lo señalado por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se dirigió por escrito a este H. Ayuntamiento, solicitando la



Licencia de Uso de Suelo para el citado fraccionamiento y que a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en oficio número **463/08/09** de fecha **31 de agosto del 2009**, emitido por la Secretaría de **Infraestructura Urbana y Ecología**, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales que haya lugar, bajo el **anexo 6**.

II.6.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, mediante oficio número **108/008** de fecha **07 abril del 2008**, emitido por el Organismo **Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Navojoa**, se acredita la factibilidad para el suministro del agua potable y de alcantarillado sanitario para el fraccionamiento que se autoriza, documento que se agregan al presente Convenio para que formen parte del mismo y surtan los efectos a que haya lugar, bajo **anexo 7**.

II.7.- Que en atención a lo señalado por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, se tramitó ante la Comisión Federal de Electricidad, División de **Distribución Noroeste Zona Navojoa**, la factibilidad de suministro de energía eléctrica para el proyecto motivo del presente Convenio; a dicha solicitud correspondió una contestación favorable expresada en el oficio No. **P0125/2008** de fecha **14 de marzo del 2008**, documento que se agrega al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos a que haya lugar, bajo **anexo 8**.

II.8.- Que para el fraccionamiento "**AMPLIACION MISION SANTA MARIA**" solicitó a la **Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora**, autorización en materia de impacto ambiental del proyecto en referencia, a lo cual correspondió una respuesta favorable expresada mediante oficio número **DG-351/08**, documento que se anexa al presente Convenio para que forme parte del mismo y surta los efectos legales a que haya lugar, bajo **anexo 9**.

II.09.- Que solicitó a la Dirección de Sindicatura Municipal de este Ayuntamiento la autorización del plano de nomenclatura el día **26 de Julio del 2007**. **anexo 11**.

II.10.- Que señala como domicilio para efectos legales de este Convenio el de **C. Arrecifes** número **3202 Col. Casa Blanca** C.P. **85134**, en la Ciudad de **Obregón, Sonora**.

II.- De ambas partes:

III.1.- Que habiendo factibilidad técnica para efectuar el fraccionamiento en el predio de referencia, con fundamento en los artículos **9 Fracción X, 99 fracción I** y **100** de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, y no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente Convenio obligándose conforme al contenido de las siguientes:



C L A U S U L A S

PRIMERA.- "EL AYUNTAMIENTO" suscribe el presente Convenio Autorización para que "EL FRACCIONADOR" lleve a cabo los tramites ante las instancias o Dependencias Federales, Estatales y Municipales, así como ante cualquier institución bancaria o crediticia ya sea Nacional o internacional, a efecto de conseguir los créditos que lo conlleven al financiamiento para la realización y conclusión del fraccionamiento al que se alude en este instrumento, la presente autorización en ningún momento faculta a "EL FRACCIONADOR" a realizar las obras de urbanización así como el tampoco en realizar cualquier tipo de construcción o edificación dentro del predio a que se refiere la Declaración II.3, misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar .

SEGUNDA.- El fraccionamiento motivo del presente Convenio Autorización se clasifica como **Interés Social**, denominándose "**AMPLIACION MISION SANTA MARIA**" y el uso de los lotes que lo conforman será única y exclusivamente el que se le asigne mediante el presente instrumento, aprobando "EL AYUNTAMIENTO" los planos y especificaciones presentados por "EL FRACCIONADOR", documentos que se anexan al presente Convenio para que formen parte integral del mismo, de la siguiente manera:

A).- Copia certificada del Acuerdo de Cesión Ordinaria de Instalación del Ayuntamiento, con la cual acredita su personalidad como presidente municipal de este H. Ayuntamiento, bajo anexo 1.

B).- Copia certificada de la escritura pública número **10, 486**, Volumen **CLIX**, de fecha **16 de Noviembre del 2005**, que contiene la constitución de la Sociedad denominada **CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN CDO, S. A de C.V.**, bajo anexo 2.

C).- Copia certificada de la escritura publica número **10,486**, Volumen **CLIX**, de fecha **16 de Noviembre de 2005**, que contiene las facultades del Representante Legal, bajo anexo 3.

D).- Copias certificadas de las escritura número **Apéndice A de Escritura No. 14, 879**, Volumen **CLXXII**, con fecha **21 de febrero del 2008**, mediante la cual se acredita la propiedad del predio a desarrollar y copia certificada, bajo anexo 4.

E).- Certificado de libertad de gravamen en original número **ICR-286108** de fecha **25 de agosto del 2009**, bajo el No. **28010**, volumen **1194**, Sección Registro Inmobiliario Libro Uno expedido por el Registrador de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales en **Navojoa**, Sonora, bajo anexo 5.

F).- Licencia de Uso de Suelo emitida por este H. Ayuntamiento bajo oficio número **463/08/09** de fecha **31 de agosto del 2008**, abajo anexo 6.

G).- Oficios de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado emitidos por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Navojoa, bajo anexo 7.

H).- Oficio de factibilidad de suministro de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de **Distribución Noroeste Zona Navojoa en Oficio No. P0125/2008** de fecha **14 de marzo del 2008**, bajo anexo 8.



I).- Oficio que contiene el resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, emitido por la **Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora**, bajo **anexo 9**.

J).- Plano de Vialidad y nomenclatura, bajo **anexo 11**.

K).- Plano de Lotificación, con la distribución de usos de suelo, bajo **anexo 12**.

L).- Plano de Localización del fraccionamiento, bajo **anexo 13**.

M).- Plano Manzanero, bajo **anexo 14**.

N).- Estudio del drenaje pluvial y plano del mismo debidamente aprobado por la Dirección de **Obras Públicas** de este H. Ayuntamiento, bajo **anexo 15**.

O).- Predio polígono, **anexo 16**

El contenido gráfico y literal de los anexos descritos en el párrafo anterior, se tiene por reproducido en esta Cláusula para todos los efectos legales.

TERCERA.- De acuerdo a lo previsto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el proyecto presentado por "EL FRACCIONADOR" y que consta gráficamente en el **anexo 12** de este Convenio, consiste en la distribución y el uso del suelo del predio mencionado en la Cláusula Segunda, en lotes habitacionales, comerciales, vialidades, área de donación, reservas y afectaciones en su caso, de acuerdo al siguiente cuadro:

CUADRO DE USO DE SUELO DEL FRACCIONAMIENTO "AMPLIACION MISION SANTA MARIA"	
AREA VENDIBLE	42,668.441 m2.
Área vendible unifamiliar	42,041.737 m2.
Área vendible Comercial	626.704 m2.
AREAS NO VENDIBLE	24,262.509 m2.
AREA DE DONACION	
Área Verde parque	1,518.772 m2.
Área de Vialidad	22,743.737 m2.
SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA	66,930.950 m2.
AREA DE EQUIPAMIENTO (en otro polígono) 180- ZI P5/16	
181- ZI P5/16	2,748.07 m2

"EL FRACCIONADOR" se obliga a respetar los datos consignados en el cuadro anterior, plasmados en el plano que se anexa bajo el número 4 mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de "EL AYUNTAMIENTO", otorgada conforme a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.

CUARTA.- "EL FRACCIONADOR" dona a favor del municipio de **Navojoa** el área comprendida por el lote 01 manzana 27 y área verde de glorieta, mismo que representa el 3.56 % del área total a desarrollar y que serán destinadas para áreas verdes, con las siguiente área y medidas y colindancias, inmueble registrado en el registro público de la propiedad y comercio de esta ciudad, con No. De registro 28,010, volumen: 1194, sección inmobiliaria, libro uno, y escritura 14,879.

AREA: 1,364.834 M2

Colindando al noreste: 35.925 mts. LC=3.548 mts. Con calle Misión San Antonio.

Colindando al Sureste: LC=7.187 mts, Lr= 6.213 mts, LC=12.412 mts, LC=2.483 mts, LC=7.518 mts. Con calle Misión Santa Cecilia.

Colindando al Noroeste: 23.222 mts. Con la calle Misión San Pablo.

Colindando al Suroeste: 54.316 mts. Con Calle Misión Santa Cruz.

Y AREA= 153.938 m2

Área circular con un radio de 7.00 mts. Ubicada en el cruce de la Calle Misión Santa Cecilia y Calle Misión San Antonio, de este mismo fraccionamiento.

El Fraccionamiento se clasifica según su densidad como unifamiliares con densidad alta; según la Ley No. 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora en su artículo 103' Fracción III, el cual dice: El Fraccionador tiene la obligación de donar a el Ayuntamiento el diez por ciento de la superficie total urbanizable a fraccionar, de la cual el 3.00 por ciento está en parques y jardines y el 7.00% restante, es donado en el área de equipamiento del sector.

Se dona una Área de equipamiento 2,748.07 m2 en el Área de Donación para Equipamiento Urbano del sector de 13,200.99 m2, UBICADO EN LAS PARCELA 180 Z1-P5/16 CON 10,371.903 M2 Y 181 Z1 P5/16 CON 2,829.087 M2, DEL EJIDO NAVOJOA DE ESTA CIUDAD, COLINDANDO AL NOROESTE CON CANAL DE RIEGO, AL SURESTE CON TIERRAS AGRICOLAS, AL NORESTE CON CALLEJON PUEBLO VIEJO Y AL SUROESTE CON DERECHO DE VIA DE FERROCARRIL.

Inmueble registrado en el registro público de la propiedad y comercio de esta ciudad, con No. Registró 30,243, del volumen 1419, de la sección del registro inmobiliario, libro uno, de fecha 18 mayo del 2009.

Asimismo, "EL FRACCIONADOR" dona a favor del municipio de **Navojoa** las áreas comprendidas por las vialidades, considerados dentro de este fraccionamiento con una superficie de total en vialidades de 22,743.737 m2.

QUINTA.- El fraccionamiento se llevará a cabo en 1 Etapas de acuerdo a lo establecido en el anexo número 12, y cuyos plazos para la terminación de las obras de urbanización se establecerán en la licencia de urbanización, en su caso.

SEXTA.- "EL FRACCIONADOR", se compromete de acuerdo a lo establecido por el artículo 100 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, a publicar íntegramente el presente convenio por una sola vez y a costo de el mismo en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

SEPTIMA.- En cumplimiento a lo previsto en el artículo 109 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" se obliga a incluir en la publicidad y promoción que realice sobre los lotes del fraccionamiento que se autoriza, el número del presente Convenio, así como una adecuada orientación para el posible adquirente.



OCTAVA.- De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo VI de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "EL FRACCIONADOR" se compromete a obtener por parte de "EL AYUNTAMIENTO", la Licencia de Construcción para cualquier tipo de edificación o demolición que se pretenda realizar dentro del fraccionamiento que se autoriza en su Primera Etapa mediante el presente instrumento.

NOVENA.- Las partes convienen que será facultad de "EL AYUNTAMIENTO" el rescindir administrativamente el presente Convenio, en el supuesto de que "EL FRACCIONADOR" incumpla con una o más de las obligaciones a su cargo establecidas en dicho instrumento apegándose en todo momento a lo establecido en EL Título Décimo Primero de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

DECIMA.- Las partes convienen que para efectos de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Convenio, así como para todo aquello que no se encuentre previsto en el mismo, se aplicarán las leyes y normatividad vigente en materia de desarrollo urbano, así como en las demás materias que sean aplicables a las disposiciones contenidas en este instrumento, aceptando ambas partes someterse a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Sonora, y renunciar al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

DECIMO PRIMERA- Se manifiesta que el presente convenio, deberá de ser registrado, en el registro publico de la propiedad y de comercio de esta ciudad, y los gastos que estos generen serán cubiertos por el "FRACCIONADOR".

DECIMO SEGUNDA.- Los predios correspondientes de equipamiento Urbano y de áreas verdes deberán ser registrados mediante a escritura publica a nombre del Municipio de Navojoa, y deberá ser registrados en el registro publico de la propiedad y de comercio de esta ciudad, y los gastos que se generen serán cubiertos por el fraccionador.

DECIMO TERCERA- El "FRACCIONADOR" se compromete a desgravar las áreas de los terrenos donados al H. Ayuntamiento descritos en la clausula CUARTA del presente convenio, en el entendido que de no hacerlo así en el termino de 6 meses, el H. Ayuntamiento procederá a revocar la autorización concedida en el presente documento, con el consentimiento absoluto del "FRACCIONADOR".

L E I D O que fue el presente Convenio y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en seis ejemplares en la ciudad de Navojoa, Sonora a los 28 días del mes de Diciembre del 2009.



POR "EL AYUNTAMIENTO"

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C. LIC. JOSE ABRAHAM MENDIVIL LOPEZ

EL SECRETARIO AYUNTAMIENTO

ING. JORGE LUIS MARQUEZ CAZARES

EL SINDICO PROCURADOR MUNICIPAL

C. ARQ. GUADALUPE YALIA SALIDO IBARRA.

SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
URBANA Y ECOLOGIA

C. ARQ. DARIO SALVADOR CARDENAS

POR "EL FRACCIONADOR"

EL REPRESENTANTE LEGAL

CONSTRUCCION Y EDIFICACION CDO, S. A. DE C. V.

C. LIC. JOSE LUIS CAMARENA MONCADA

CONVENIO EN SU PRIMERA ETAPA DE AUTORIZACION NÚMERO HAN-SIUE-12-020 PARA EL
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENOMINADO "AMPLIACION MISION SANTA MARIA",
LOCALIZADO DENTRO DE ESTE MUNICIPIO DE NAVOJOA, SONORA



CONVENIO AUTORIZACION
MNS-FRUFU-010-09

CONVENIO DE AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "REAL HACIENDA", QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA, POR CONDUCTO DE SU PRESIDENTE MUNICIPAL **ING. JOSE ANGEL HERNANDEZ BARAJAS**; EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, **LIC. BERNARDO SILVA GARCIA**; EL SINDICO MUNICIPAL, **LIC. JESUS ADALBERTO RUIZ ENCINAS** Y POR EL DIRECTOR DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO, **ARQ. JUAN JAIME DE LA TORRE RUIZ DE CHAVEZ**, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL AYUNTAMIENTO", Y Y POR OTRA PARTE EL **C. JORGE ALEJANDRO MORENO HERNANDEZ**, QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAÚSULAS:

DECLARACIONES

- I Ambas partes declaran que el presente convenio es en los términos que marcan los artículos 94, 96, 99 y 102 de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.
- II Declara el **C. JORGE ALEJANDRO MORENO HERNANDEZ**, que en su carácter de Representante Legal, de la **SRA. DIANA MAYRA TORRES CARRILLO**, y que goza de un Poder General para pleitos y cobranzas y actos administración, según se establece en la carta poder de fecha del 27 de Junio de 1999, certificado por el Lic. Roberto Ramírez Castillo, notario publico no.-83, en la Ciudad de Obregón Sonora, Mex. De fecha del 28 de Junio de 1999; así mismo certifica el Licenciado **RODOLFO MORENO DURAZO, JR.**, Titular de la Notaria Publica Numero SETENTA Y OCHO, con residencia en esta ciudad de Nogales Sonora México, con fecha del 20 de marzo de 2007; declara así mismo bajo protesta de decir verdad que ha la fecha dicho poder no le ha sido revocado ni limitado.
- III Declara el **C. JORGE ALEJANDRO MORENO HERNANDEZ**, que su representada adquirió la propiedad del bien inmueble con superficie de **15,682.45 m2**, ubicado al oriente de la Ciudad de Nogales, Sonora, Municipio de Nogales, Sonora, dentro de la Colonia denominada "Buena Vista" la cual se acreditan mediante la **Escritura Pública número 8,097**, Volumen 138, de fecha 07 de Diciembre de 1999, ante el Lic. **RODOLFO MORENO DURAZO, JR.** Notario Público número 78, Titular, con ejercicio en en esta ciudad de Nogales, Sonora, México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Nogales, Sonora, bajo el número 35,405, Volumen 680, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, en fecha 11 de Enero de 2000. Y que través de



escritura pública N° 12,469, Volumen N° 171 de fecha 03 de Junio del 2008, se realizo una rectificación de superficie, medidas y colindancias quedando en **15,957.79m2** dicha superficie se fraccionará mediante el presente Convenio-Autorización.

IV Declara “**LA FRACCIONADORA**” que el terreno que se pretende fraccionar se encuentra **LIBRE DE GRAVAMEN**, de acuerdo a Certificado, N° ICR-313970 de fecha 06 de Enero del 2010.

V Sigue declarando “**LA FRACCIONADORA**”, que solicitó ante “**EL AYUNTAMIENTO**” la Licencia de Uso de Suelo para un fraccionamiento tipo Habitacional (RH5) de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales Sonora, publicado en boletín oficial número 32 Sección 1, la cual fue autorizada por la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Nogales mediante **Oficio No. 0117/1007**, con fecha del 03 de Octubre del 2007,

VI Declara “**LAS PARTES**” que el fraccionamiento que se autoriza es con la densidad de cuarenta a setenta y dos viviendas por Hectarea, **RH5**, según licencia uso de suelo no. **Oficio 0117/1007**.

VII Declara “**LA FRACCIONADORA**” que el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Nogales, Sonora (**OOMAPAS**), le extendió la Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, mediante Oficio CO-OP-FV36/07, aclarando que dicha zona estará en posibilidades de contar con el servicio, una vez que se concluyan las obras del Proyecto Integral de Agua Potable y Alcantarillado.

VIII Declara “**LA FRACCIONADORA**” que la Comisión Federal de Electricidad (**CFE**), le extendió la Factibilidad de Energía Eléctrica, mediante Oficio No. 140-500/2001.

IX Así mismo declara “**LA FRACCIONADORA**” que ha comprobado la factibilidad de los Servicios Públicos. Ambas Factibilidades fueron condicionadas a presentar proyecto definitivo, mismas que anexan y forman parte del presente documento.

X Declara “**LA FRACCIONADORA**” que en el cumplimiento de las disposiciones legales en vigor, con fecha 26 de Septiembre del 2007, presentó ante el H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, el Resolutivo de Impacto ambiental del proyecto de Fraccionamiento, emitido por la Dirección de Control Urbano y Ecología con numero de oficio 0649/0707, comprometiéndose a cumplir con todas las condicionantes que este establece.



XI Declara "**LA FRACCIONADORA**" que en el cumplimiento de las disposiciones legales en vigor, con fecha 30 de Julio del 2008, se presentó ante el H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, la solicitud de aprobación del proyecto de Fraccionamiento, adjuntando todos y cada uno de los documentos exigidos por las normas jurídicas aplicables en el Estado de Sonora.

XII Declara "**EL AYUNTAMIENTO**" que el fraccionamiento es congruente con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano, PDUM.

XIII Declara "**EL AYUNTAMIENTO**" que en cumplimiento a las funciones específicas para la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano y señaladas en el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento y que apareció en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado fechado 6 de Febrero del Año 2004, bajo Tomo CLXXIII, Numero II Sección 1, los trámites en la recepción de las Obras de Urbanización se realizarán ante la Dirección.

XIV Ambas partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración Sexta, y no habiendo ningún impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente contrato, acordando obligarse al contenido de las siguientes.

CLÁUSULAS

PRIMERA: Que el objeto del presente Convenio-Autorización, es para autorizar que "**LA FRACCIONADORA**" lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración **TERCERA**, obligándose a realizar la ejecución de las obras de urbanización del Fraccionamiento "**REAL HACIENDA**", con superficie de 1-59-57.79 Has. Y que conforme al artículo 86 del reglamento se estipula que el fraccionamiento es de tipo **UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR ABIERTO**, y referente al artículo 95 de la ley 254, se le enclava en los Plurifamiliares de rango de más de cincuenta **LOTES** o unidades departamentales por hectárea.

SEGUNDA: Conforme a la licencia de uso de suelo otorgada con oficio No 0117/1007, se manifiesta un **USO DE SUELO RH-5** con una densidad de 40 a 72 viviendas por hectárea, pudiendo realizar un máximo de **114 VIVIENDAS** dentro del fraccionamiento.

TERCERA: El atlas de riesgo indica que el fraccionamiento se localiza en grado **MEDIO** en peligro de inundación, Y con respecto a deslizamientos no es considerado riesgoso.



CUARTA: Por medio del presente instrumento, "EL AYUNTAMIENTO" autoriza a "LA FRACCIONADORA" para que se lleve a cabo el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración **TERCERA**.

QUINTA: Se anexan los cuadros que integran los lotes con dimensiones y superficies que constituyen las Manzanas del Fraccionamiento "REAL HACIENDA", para quedar como sigue:

DIMENSION (M)	USO DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	Nº DE LOTES	AREA TOTAL	
MANZANA I					
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	135 704	1	135 704	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	238 901	1	238 901	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	238 905	1	238 905	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	238 905	1	238 905	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	238 905	1	238 905	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	244 104	1	244 104	
IRREGULAR	ESTACIONAMIENTO	606 171	1	606 171	
TOTAL MANZANA I			6	1.541.595	
MANZANA II					
IRREGULAR	AREA VERDE	85 159	1	85 159	
IRREGULAR	AREA VERDE	101 490	1	101 490	
IRREGULAR	AREA VERDE	81 000	1	81 000	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	202 980	1	202 980	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	202 980	1	202 980	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	202 980	1	202 980	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	202 980	1	202 980	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	210 754	1	210 754	
IRREGULAR	ESTACIONAMIENTO	277 502	1	277 502	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	202 980	1	202 980	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	202 980	1	202 980	
IRREGULAR	ESTACIONAMIENTO	110 000	1	110 000	
IRREGULAR	USO COMUN	120 801	1	120 801	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	276 130	1	276 130	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	167 127	1	167 127	
TOTAL MANZANA II			15	2.548.843	
MANZANA III					
IRREGULAR	PASO PLOVIAL	15 107	1	15 107	
IRREGULAR	TALUD	72 321	1	72 321	
IRREGULAR	TALUD	66 468	1	66 468	
IRREGULAR	PASO PLOVIAL	20 590	1	20 590	
IRREGULAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	177 586	1	177 586	
IRREGULAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	177 599	1	177 599	
IRREGULAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	177 143	1	177 143	
IRREGULAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	176 819	1	176 819	
IRREGULAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	302 683	1	302 683	
IRREGULAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	165 002	1	165 002	
IRREGULAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	165 002	1	165 002	
IRREGULAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	165 002	1	165 002	
IRREGULAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	131 054	1	131 054	
TOTAL MANZANA III			13	1.812.376	
MANZANA IV					
IRREGULAR	AREA VERDE	80 829	1	80 829	
10 000	17 000	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	170 000	9	1 530 000
IRREGULAR		HABITACIONAL UNIFAMILIAR	171 833	1	171 833
TOTAL MANZANA IV			11	1.782.662	
MANZANA V					
IRREGULAR	EQUIP. URBANO	1 651 800	1	1 651 800	
IRREGULAR	AREA VERDE	350 600	1	350 600	
IRREGULAR	TALUD	101 270	1	101 270	
IRREGULAR	TRANSFORMADOR CFE	3 497	1	3 497	
IRREGULAR	TRANSFORMADOR CFE	3 176	1	3 176	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	155 117	1	155 117	
IRREGULAR	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	241 888	1	241 888	
IRREGULAR	USO COMUN	118 043	1	118 043	
IRREGULAR	HABITACIONAL	111 430	1	111 430	
TOTAL MANZANA V			9	2.735.821	



“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.

CUADRO DE USOS DE SUELO		%	DEL
		AREA VENDIBLE	
HABITACIONAL	7,173.516	44.953%	A. TOT
ESTACIONAMIENTO CONDOMINAL	993.673	6.227%	A. TOT
USO COMUN	120.801	1.684%	A. HAB
TOTAL AREA VENDIBLE	8,287.990		A. TOT
EQ. URBANO	1,651.800	19.930%	A. VEND
AREA VERDE	700.078	8.447%	A. VEND
PASO PLUVIAL	36.697	0.434%	A. VEND
TALUD	240.059	2.896%	A. VEND
DONACION A CFE	6.673	0.081%	A. VEND
VIALIDADES	5,035.499	31.555%	A. TOT
SUPERFICIE A DESARROLLAR	15,967.796		
NUMERO DE LOTES			
HABITACIONAL	36		
USO COMUN	2		
ESTACIONAMIENTO	1		
EQ. URBANO	1		
AREA VERDE	2		
PASO PLUVIAL	2		
TALUD	3		
DONACION A CFE	2		
TOTAL DE LOTES	49		

En este acto, “EL AYUNTAMIENTO”, aprueba las manzanas y lotes del fraccionamiento “REAL HACIENDA”, teniendo todos ellos acceso a la vía pública, tal y como se indica 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.

SEXTA: Donación. Las áreas de donación del convenio de fraccionamiento citado en la cláusula PRIMERA del presente instrumento se indican en los siguientes cuadros:



AREAS DE DONACION					
LOTES No.	DIMENSION (M)	USO DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	No. DE LOTES	AREA TOTAL
MANZANA I					
MANZANA II					
A	IRREGULAR	AREA VERDE	86.159	1	86.159
B	IRREGULAR	AREA VERDE	101.490	1	101.490
C	IRREGULAR	AREA VERDE	81.000	1	81.000
MANZANA III					
A	IRREGULAR	PASO PLUVIAL	15.107	1	15.107
B	IRREGULAR	TALUD	72.321	1	72.321
C	IRREGULAR	TALUD	66.468	1	66.468
D	IRREGULAR	PASO PLUVIAL	20.590	1	20.590
MANZANA IV					
A	IRREGULAR	AREA VERDE	80.829	1	80.829
MANZANA V					
A	IRREGULAR	EQUIP. URBANO	1.651.800	1	1.651.800
B	IRREGULAR	AREA VERDE	350.600	1	350.600
C	IRREGULAR	TALUD	101.270	1	101.270
D	IRREGULAR	TRANSFORMADOR CFE	3.497	1	3.497
E	IRREGULAR	TRANSFORMADOR CFE	3.176	1	3.176

Además de las áreas de donación indicadas en los cuadros, 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, el cual se muestra en la CLÁUSULA QUINTA del presente instrumento.

“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.

SEPTIMA: Documentos. El Fraccionamiento que se autoriza en este convenio es para Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar de Rango de cuarenta a setenta y dos viviendas por hectárea, y se denominará Fraccionamiento “REAL HACIENDA”.

OCTAVA: “EL AYUNTAMIENTO” en este acto aprueba los planos y especificaciones presentados por “LA FRACCIONADORA” y que se relacionan a continuación:



1. Dictamen de Impacto Ambiental; Oficio No. 0649/0707, emitido por la Dirección de Control Urbano y Ecología.
2. Licencia de Uso del Suelo del predio con Oficio Número **0117/1007**, de fecha 13 de Octubre del 2007, otorgada por la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, del H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora.
3. Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado; oficio No. CO-OP-FV36/07, a cargo del Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado y Saneamiento de Nogales, Sonora.
4. Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica; Oficio No. 140-500/2001., de fecha 25 de Mayo de 2005, a cargo de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), División de Distribución Noroeste, Zona Nogales.
5. Escritura de Poderes Especiales y Escritura de la propiedad del Inmueble, mencionadas en las declaraciones II y III de "LA FRACCIONADORA".
6. Constancia de Solvencia Económica.
7. Planos:
 - LOC-01 Plano de Localización en la Ciudad
 - LOC-02 Plano de Ubicación en la Zona
 - POL-01 Plano Poligonal del Predio Completo.
 - MANZ-01 Plano Manzanero .
 - NOM-01 Plano Nomenclatura Vial.
 - LOT-01 Plano de Lotificación.
 - TOP-01 Plano Topográfico de Curvas de Nivel Originales.
 - RAS-02 Plano de Rasantes del Proyecto.
 - USS-01 Plano de Usos del Suelo.

NOVENA: "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 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.

DÉCIMA: Obras de urbanización. En cumplimiento con lo ordenado por los artículos 96 y 102 de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y 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, calle de liga, introducción de agua potable, tomas domiciliarias, red de atarjeas y descargas, electrificación, alumbrado público, guarniciones, banquetas, pavimentación, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito.

DÉCIMA PRIMERA: 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 considerados en la cláusula sexta de este instrumento, conforme al proyecto grafico presentado.



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.

DÉCIMA SEGUNDA: Inicio y plazo de ejecución. Conforme a lo establecido por el artículo 101 y 102 fracción II de la Ley 254, "LA FRACCIONADORA", se obliga a terminar las obras de urbanización del presente fraccionamiento, en un plazo no mayor de **24 meses** contados a partir de la firma del presente instrumento. Así mismo serán entregadas para su operación y mantenimiento a los organismos correspondientes, las redes de Agua Potable, Alcantarillado, así como, las Eléctricas.

DÉCIMA TERCERA: En lo que respecta a la Vialidad alterna, se realizarán logrando el entronque con la vialidad Av. Paraje, y serán ejecutadas tal y como lo marca el Art. 106 de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

DÉCIMA CUARTA: Ventas. El Fraccionador deberá cumplir con lo estipulado en el Artículo 106 y demás relativos de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora

DÉCIMA QUINTA: 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 ENTREGA-RECEPCION" a que se refiere la Cláusula siguiente del presente Convenio.

DÉCIMA SEXTA: 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 el artículo 107 de la Ley 254. 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. 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 107, de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y 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.



DÉCIMA SEPTIMA: Publicación. En cumplimiento de las prevenciones contenidas en el Capítulo II, Artículos 100, 102 fracción IV, de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar por su 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 de este Distrito Judicial, a fin de que surta efecto de traslación de dominio de las donaciones mencionadas en las CLÁUSULAS SEGUNDA, TERCERA y SEXTA, mismas en las que se definen las áreas de donación.

DÉCIMA OCTAVA: Sanciones. En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente contrato, "EL AYUNTAMIENTO" podrá aplicar las sanciones de acuerdo a el art. 149 de la Ley 254.

DÉCIMA NOVENA: Recurso de inconformidad. En caso de inconformidad de "LA FRACCIONADORA" podrá presentar este recurso conforme los art. 156, 157 de la ley 254.

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 18 días del mes de Diciembre del año dos mil nueve.

POR EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.


ING. JOSE ANGEL HERNANDEZ BARAJAS
PRESIDENTE MUNICIPAL


LIC. BERNARDO SILVA GARCIA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO


LIC. JESUS ADALBERTO RUIZ ENCINAS
SINDICO MUNICIPAL


ARQ. JUAN JAIME DE LA TORRE RUIZ DE CHAVEZ
DIRECTOR DE PLANEACION
DEL DESARROLLO URBANO

POR LA FRACCIONADORA:


C. JORGE ALEJANDRO MORENO HERNANDEZ,
REPRESENTANTE LEGAL.

SEXTO CONVENIO MODIFICATORIO DEL FRACCIONAMIENTO "LA MESA", QUE SE DENOMINARA FRACCIONAMIENTO "LA MESA SECCION LAS PILAS" QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA, POR CONDUCTO DE SU PRESIDENTE MUNICIPAL C. JOSE ANGEL HERNANDEZ BARAJAS; EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, C. BERNARDO SILVA GARCIA, EL SINDICO MUNICIPAL, C. JESUS ADALBERTO RUIZ ENCINAS Y POR EL DIRECTOR DE PLANEACION Y ADMINISTRACION URBANA, ING. AGUSTIN VARELA OROZCO, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "EL AYUNTAMIENTO", Y POR OTRA PARTE EL C. ING. JESUS FRANCISCO ANTONIO YANES FLORES, EN REPRESENTACIÓN DE "VIVECONSA, S.A. DE C.V.", A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAÚSULAS:

DECLARACIONES

- I Ambas partes declaran que el presente convenio es en los términos que marcan los artículos 94, 96, 99 y 102 de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.
- II Declaran las partes que con fecha 08 días del mes de Noviembre del año dos mil siete, celebraron el Convenio Autorización para desarrollar el fraccionamiento que se denomina fraccionamiento "LA MESA SECCION RIO RICO Y SECCION BUENA VISTA" de esta Ciudad de Nogales, Sonora, mismo Convenio que fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora número 41 Sección I, Tomo CLXXX, de fecha día Martes 20 de Noviembre del 2007, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad con fecha 22 de FEBRERO del 2008, bajo el número 57,849, Volumen 3114, Libro I, Sección Registro Inmobiliario
- III Declaran las partes que con fecha 25 días del mes de Julio del año dos mil ocho, celebraron el primer Convenio Modificadorio del fraccionamiento denominado fraccionamiento "LA MESA SECCION RIO RICO Y SECCION BUENA VISTA" de esta Ciudad de Nogales, Sonora, mismo Convenio que fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora número 28, Sección I, Tomo CLXXXII, de fecha día Lunes 06 de Octubre del 2008, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad con fecha 08 de Octubre del 2008, bajo el número 59,136, Volumen 33309, Libro I, Sección Registro Inmobiliario
- IV Declaran las partes que con fecha 19 días del mes de Noviembre del año dos mil ocho, celebraron el segundo Convenio Modificadorio del fraccionamiento "LA MESA" denominado "SECCION LOS ARROYOS" de esta Ciudad de Nogales, Sonora, mismo Convenio que fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora número 45, Sección II, Tomo CLXXXII, de fecha día Jueves 04 de Diciembre del 2008, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad con fecha 06 de Abril del 2009, bajo el número 61103, Volumen 3590, Libro I, Sección Registro Inmobiliario.
- V Declaran las partes que con fecha 18 días del mes de Diciembre del año dos mil ocho, celebraron el tercer Convenio Modificadorio para el fraccionamiento denominado "LA MESA SECCION LAS CHOLLAS" de esta Ciudad de Nogales, Sonora, mismo Convenio que fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora número 7, Sección 1, Tomo CLXXXIII, de fecha día Jueves 22 de Enero del 2009, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad con fecha 05 de Febrero de 2009, bajo el número 60,834, Volumen 3553, Libro I, Sección Registro Inmobiliario.



VI Declaran las partes que con fecha 14 días del mes de Abril del año dos mil nueve, celebraron el cuarto Convenio Modificatorio del fraccionamiento "LA MESA" donde se hace Cesión de Derechos a favor de "VIVECONSA, S.A. DE C.V.", mismo Convenio que fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora número 5, Sección 1, Tomo CLXXXIV, de fecha día Jueves 16 de Julio del 2009.

VII Declaran las partes que con fecha 30 días del mes de Julio del año dos mil nueve, celebraron el quinto Convenio Modificatorio para el fraccionamiento denominado "LA MESA SECCION LOS BOSQUES" de esta Ciudad de Nogales, Sonora, mismo Convenio que fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora número 21, Sección 2, Tomo CLXXXIV, de fecha día Jueves 10 de Septiembre del 2009, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad con fecha 16 de Octubre de 2009, bajo el número 62,865, Volumen 3860, Libro 1, Sección Registro Inmobiliario.

VIII Declara el **C. ING. JESÚS FRANCISCO ANTONIO YANES FLORES** en representación de "VIVECONSA, S.A. DE C.V.", que su representada es propietaria del bien inmueble con superficie de **110,552.76m²**, identificado como **POLIGONO 06c**, fracción que se desprende de la **SUPERMANZANA 06**, ubicada dentro del desarrollo conocido como "LA MESA" mismo que se encuentra al Sur de la Ciudad de Nogales, Sonora. El que mediante este Convenio Modificatorio se pretende fraccionar. Acreditando la legal propiedad del citado inmueble mediante la Escritura Pública número 10,134, Volumen 38, de fecha 02 de Octubre de 2008, ante el Lic. Andres Octavio Ibarra Salgado, Notario Público número 99, Titular, con ejercicio en la ciudad de Nogales, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de Nogales, Sonora, bajo el número 60,028, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, en fecha 21 de Noviembre de 2008.

IX Declara el **C. ING. JESÚS FRANCISCO ANTONIO YANES FLORES** que su representada "VIVECONSA, S.A. DE C.V.", lo nombró Administrador Único, y que goza del Poder más Amplio y 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 le han sido revocadas ni modificadas según lo establece en la Escritura Pública número 18,284, volumen número 349, ante la fe del Notario Público No. 97 de la ciudad de Hermosillo, Sonora, Lic. Rafael Castelum Salazar registraba bajo el Folio Mercantil Electrónico número 33,527*7, Control Interno Cuatro en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Hermosillo, Sonora, con fecha 24 de Agosto de 2009.

X Declara "LA FRACCIONADORA" que en el cumplimiento de las disposiciones legales en vigor, con fecha 18 de Agosto del 2009 se presentó ante el H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, la solicitud de aprobación del proyecto de Fraccionamiento, adjuntando todos y cada uno de los documentos exigidos por las normas jurídicas aplicables en el Estado de Sonora.

XI Declara "EL AYUNTAMIENTO" que en cumplimiento a las funciones específicas para la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano y señaladas en el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento y que apareció en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado fechado 6 de Febrero del Año 2004, bajo Tomo CLXXIII, Número II Sección 1, los trámites en la recepción de las Obras de Urbanización se realizarán ante la Dirección.

XII Ambas partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración Séptima, y no habiendo ningún impedimento legal para ello, convienen en celebrar el presente contrato, acordando obligarse al contenido de las siguientes.



CLÁUSULAS

PRIMERA.- Que el objeto del presente Convenio-Autorización, es para la ejecución de las obras de urbanización del Fraccionamiento **"LA MESA SECCIÓN LAS PILAS"**, identificado como **POLIGONO 06c** y que cuenta con superficie de **110,552.76m²**, según declaración VIII del presente Convenio Modificatorio, de esta ciudad de Nogales, Sonora.

SEGUNDA.- Uso de Suelo. El uso de suelo para el predio mencionado en clausula anterior, el cual se autorizará en el presente instrumento es el siguiente:

LA MESA SECCIÓN LAS PILAS			
INDICADOR USO DEL SUELO	SUPERFICIE (M ²)	PORCENTAJE AREA TOTAL	PORCENTAJE AREA VENDIBLE
AREA TOTAL	110,552.76	100.00%	
HABITACIONAL	67,578.37	61.13%	100.00%
COMERCIAL	2,204.79	1.99%	
AREA VERDE	3,476.45	3.14%	4.98%
A VERDE O EQUIP URBANO	0.00	0.00%	0.00%
AREA CANAL PLUVIAL	0.00	0.00%	0.00%
AREAS PARA TRANSF. CFE	34.14	0.03%	0.05%
DERECHOS DE PASO	152.81	0.14%	0.22%
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%	0.00%
AFECTACION (INVASION)	0.00	0.00%	0.00%
DESARROLLO FUTURO	0.00	0.00%	0.00%
VIALIDADES	37,106.20	33.56%	53.17%
AREA VENDIBLE TOTAL	69,783.16	63.12%	
AREA DONACION TOTAL	40,769.60	36.88%	100.00%
AFECTACION (INVASION)	0.00	0.00%	
DESARROLLO FUTURO	0.00	0.00%	

"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.

TERCERA.- Que en este mismo Convenio, se autorizará la subdivisión en manzanas, lotes y vialidades del polígono identificado en la cláusula anterior, como **POLIGONO 06c**, para desarrollar el Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de densidad alta denominado **"LA MESA SECCION LAS PILAS"**, con el fin de que **"LA FRACCIONADORA"** lleve a cabo los trámites necesarios ante las instancias, dependencias u organismos Federales, Estatales y municipales, así como iniciar el trámite ante cualquier institución crediticia a efecto de obtener los recursos financieros que en su caso requiera para la realización de las obras de urbanización y edificación correspondientes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 100, último párrafo de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

CUARTA.- El fraccionamiento que se autoriza mediante este Convenio Modificatorio, será Habitacional del tipo Unifamiliar de densidad alta, denominándose **"LA MESA SECCION LAS PILAS"**, cubriendo la normatividad básica, misma que se asienta en el proyecto de Lotificación previamente autorizado, como es la sección de vialidades locales y colectoras, superficies y dimensiones de lotes, áreas verdes (parque y jardines), áreas para equipamiento, numeración de lotes y manzanas, 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, áreas vendibles y de donación, así como el número total de lotes.

Se anexan los cuadros que integran las manzanas con dimensiones y superficies que constituyen el Fraccionamiento **"LA MESA SECCION LAS PILAS"**, para quedar como se presenta a continuación:



RELACION DE LOTES
LA MESA SECCION LAS PILAS

MZNA	DEL LOTE AL LOTE	N° DE LOTES	SUP. LOTE TIPO	SUP. TOTAL HAB.	COMERCIAL	AREA VERDE	A. VERDE O EQUIP. URBANO	LOTE CFE (TRANSF)	DERECHO DE PASO	EQUIP. URBANO	TOTAL	
I	A	1	1047.00		1,047.00							
	B	1	100.07						100.07			
	1	1	104.68	104.68								
	2	1	107.09	107.09								
	3	1	103.45	103.45								
	4	1	97.33	97.33								
	5	1	96.78	96.78								
	6	1	95.73	95.73								
	7	1	95.10	95.10								
	8	1	95.34	95.34								
	9	1	95.60	95.60								
	10	1	95.86	95.86								
	11	1	96.12	96.12								
	12	1	96.38	96.38								
	13	1	96.64	96.64								
	14	1	97.06	97.06								
	15	1	99.02	99.02								
	16	1	101.36	101.36								
	17	1	103.69	103.69								
	18	1	106.03	106.03								
	19	1	108.29	108.29								
	20	1	107.83	107.83								
	21	1	106.02	106.02								
	22	1	104.21	104.21								
	23	1	102.40	102.40								
	24	1	100.59	100.59								
	25	1	98.79	98.79								
	26	1	96.98	96.98								
	27	1	96.13	96.13								
	28	1	95.93	95.93								
	29	1	95.73	95.73								
	30	1	95.54	95.54								
31	1	95.34	95.34									
32	1	123.47	123.47									
33 AL 48	16	95.00	1,520.00									
C	1	1,046.18		1,046.18								
D	1	52.74							52.74			
49	1	143.86	143.86									
50 AL 81	32	95.00	3,040.00									
E	1	1,045.00		1,045.00								
82 AL 99	18	95.00	1,710.00									
109	1	116.73	116.73									
TOTALES =	165		9,734.10	1,046.18	2,951.18	0.00	0.00	152.81	0.00	12,989.09		
II	A	1	380.33			380.33						
	B	1	2.25					2.25				
TOTALES =	2		0.00	0.00	380.33	0.00	2.25	0.00	0.00	382.58		
III	1	1	150.58	150.58								
	2	1	119.06	119.06								
	3	1	110.93	110.93								
	4	1	141.53	141.53								
	5	1	106.14	106.14								
	6 AL 11	6	95.00	570.00								
	12	1	129.70	129.70								
	TOTALES =	12		1,327.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,327.96	
	IV	1	1	150.39	150.39							
		2	1	118.91	118.91							
		3	1	110.93	110.93							
		4 AL 8	5	95.00	475.00							
9		1	175.17	175.17								
A		1	2.85					2.85				
10		1	135.02	135.02								
11 AL 21	11	95.00	1,045.00									
22	1	108.31	108.31									
TOTALES =	23		2,316.73	0.00	0.00	0.00	2.85	0.00	0.00	2,321.58		
V	A	1	2.25					2.25				
	1 AL 14	14	95.00	1,330.00								
	15	1	174.30	174.30								
	16	1	171.89	171.89								
	17 AL 31	15	95.00	1,425.00								
	TOTALES =	32		3,101.19	0.00	0.00	0.00	2.25	0.00	0.00	3,103.44	

COPIAS SIN VALOR



VI	1	1	108.09	108.09								
	2	1	96.46	96.46								
	3 AL 36	34	96.54	3,282.06								
	37	1	917.04		917.04							
	TOTALES =	37		3,484.91	917.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,401.95
VII	1	1	97.06	97.06								
	2 AL 5	4	95.00	380.00								
	6	1	132.37	132.31								
	TOTALES =	6		609.37	0.00	0.00	0.00	0.60	0.00	0.00	0.00	609.37
VIII	A	1	2.25					2.25				
	1 AL 17	17	95.00	1,615.00								
	18	1	126.39	126.39								
	19	1	123.98	123.98								
	20 AL 37	16	95.00	1,710.00								
	TOTALES =	36		3,575.37	0.00	0.00	0.00	2.25	0.00	0.00	0.00	3,577.62
IX	A	1	3.51					3.51				
	1	1	137.46	137.46								
	2 AL 18	17	95.00	1,615.00								
	19	1	134.01	134.01								
	TOTALES =	20		1,886.47	0.00	0.00	0.00	3.51	0.00	0.00	0.00	1,889.98
X	1 AL 18	18	95.00	1,710.00								
	19	1	123.25	123.25								
	20	1	120.53	120.53								
	21 AL 37	17	95.00	1,615.00								
	TOTALES =	37		3,568.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,568.78
XI	1	1	131.50	131.50								
	2	1	98.53	98.53								
	3 AL 16	14	95.00	1,330.00								
	A	1	2.25					2.25				
	17 AL 34	18	95.00	1,710.00								
	35	1	191.54	191.54								
TOTALES =	36		3,461.57	0.00	0.00	0.00	2.25	0.00	0.00	0.00	3,463.82	
XII	A	1	2.25					2.25				
	1 AL 15	15	95.00	1,425.00								
	16	1	157.93	157.93								
	B	1	2.59					2.59				
	17	1	152.62	152.62								
18 AL 31	14	95.00	1,330.00									
TOTALES =	33		3,065.55	0.00	0.00	0.00	4.84	0.00	0.00	0.00	3,070.39	
XIII	1	1	240.75	240.75	240.75							
	2 AL 24	23	95.00	2,185.00								
	A	1	1,044.94		1,044.94							
	25 AL 47	23	95.00	2,185.00								
	48	1	231.84	231.84								
	49	1	229.37	229.37								
	50 AL 56	7	95.00	665.00								
	57	1	111.12	111.12								
	58	1	112.17	112.17								
	59	1	107.03	107.03								
	60	1	205.84	205.84								
	TOTALES =	61		6,032.37	240.75	1,044.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,319.06
XIV	A	1	2.69					2.69				
	1	1	140.40	140.40								
	2 AL 43	43	95.00	3,985.00								
	44	1	172.93	172.93								
	TOTALES =	45		4,303.33	0.00	0.00	0.00	2.69	0.00	0.00	0.00	4,306.02
XV	1 AL 10	13	95.00	1,235.00								
	14	1	98.86	98.86								
	15	1	97.14	97.14								
	16 AL 27	12	95.00	1,140.00								
	TOTALES =	27		2,572.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,572.00
XVI	1	1	124.21	124.21								
	2 AL 19	18	95.00	1,710.00								
	A	1	2.25					2.25				
	20 AL 35	16	95.00	1,520.00								
36	1	159.18	159.18									
TOTALES =	37		3,513.39	0.00	0.00	0.00	2.25	0.00	0.00	0.00	3,515.64	
XVII	A	1	2.25					2.25				
	1 AL 10	10	95.00	950.00								
	11	1	134.54	134.54								
	12	1	131.83	131.83								
	13 AL 21	9	95.00	855.00								
TOTALES =	22		2,071.37	0.00	0.00	0.00	2.25	0.00	0.00	0.00	2,073.62	
XVIII	1	1	110.01	110.01								
	2 AL 27	28	95.00	2,470.00								
	28	1	144.99	144.99								
	TOTALES =	28		2,725.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,725.00



XIX	1 AL 7	7	95.00	665.00								
	8	1	171.48	171.48								
	9	1	168.75	168.75								
	10 AL 15	6	95.00	570.00								
	TOTALES =	15		1,575.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,575.23	
XX	1	1	188.57	188.57								
	2 AL 10	9	95.00	855.00								
	A	1	2.25					2.25				
	11 AL 19	8	95.00	760.00								
	19	1	128.56	128.56								
TOTALES =	20		1,932.13	0.00	0.00	0.00	2.25	0.00	0.00	1,934.38		
XXI	A	1	2.25					2.25				
	1 AL 5	5	95.00	475.00								
	6	1	111.15	111.15								
	7	1	108.44	108.44								
	8 AL 11	4	95.00	380.00								
TOTALES =	12		1,074.59	0.00	0.00	0.00	2.25	0.00	0.00	1,076.84		
XXII	1	1	174.39	174.39								
	2 AL 10	9	95.00	855.00								
	11	1	114.36	114.36								
	TOTALES =	11		1,143.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,143.75	
XXIII	1 AL 9	9	95.00	855.00								
	10	1	131.11	131.11								
	11	1	132.21	132.21								
	12	1	103.51	103.51								
	13	1	106.02	106.02								
	14	1	113.53	113.53								
15 AL 18	4	95.00	380.00									
TOTALES =	15		1,821.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,821.36		
XXIV	A	1	2.25					2.25				
	1 AL 4	4	95.00	380.00								
	5	1	149.33	149.33								
	6	1	143.41	143.41								
	7	1	150.64	150.64								
	8	1	114.78	114.78								
	9	1	115.48	115.48								
	10	1	109.07	109.07								
	11	1	95.00	95.00								
	TOTALES =	12		1,257.71	0.00	0.00	0.00	2.25	0.00	0.00	1,259.96	
	XXV	1	1	99.79	99.79							
2		1	107.81	107.81								
3		1	119.85	119.85								
4		1	137.10	137.10								
5		1	150.60	150.60								
6		1	107.34	107.34								
TOTALES =	6		762.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	762.49		
XXVI	1	1	98.87	98.87								
	2	1	96.55	96.55								
	3	1	102.38	102.38								
	4	1	104.25	104.25								
	5	1	105.83	105.83								
	6	1	127.75	127.75								
TOTALES =	6		635.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	635.63		
TOTAL AREA =		1 791		67,578.37	2,204.79	3,476.45	0.00	34.14	192.81	0.00	73,446.56	

En este acto, EL AYUNTAMIENTO aprueba las manzanas y lotes del fraccionamiento "LA MESA SECCION LAS PILAS", teniendo todos ellos acceso a la vía pública, tal y como se indica 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.

QUINTA: Donación. Las áreas de donación del convenio de fraccionamiento citado en la Cláusula PRIMERA del presente instrumento se indican en los siguientes cuadros:

DE LA DONACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO	
Concepto para Donaciones	Superficie (m2)
Área que Queda a Favor de VIVECONSA, S.A. de C.V. según Cuarto Convenio Modificador de Cesión de Derechos citado en la Declaración VI	21,228.92 m2
Área de Donación para Equipamiento Urbano correspondiente a La Mesa Sección Los Bosques	-6,745.86 m2
Área de Donación para Equipamiento Urbano correspondiente a La Mesa Sección Las Pilas (Aqui donada)	-4,884.82 m2
Área Excedente de Equipamiento Urbano para Futuras Secciones de VIVECONSA, S.A. de C.V.	9,598.24 m2



DONACIÓN ÁREAS VERDES			
POLIGONO 06c - LA MESA SECCION LAS PILAS			
Manzana	Lote	Uso de Suelo	Superficie (m2)
I	C	Área Verde	1,006.18
I	E	Área Verde	1,045.00
II	A	Área Verde	380.33
XIII	A	Área Verde	1,044.94
TOTAL			3,476.45

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

Los lotes destinados para la instalación de Transformadores, serán propiedad de Comisión Federal de Electricidad, mismos inmuebles, identificados con Uso de Suelo: CFE.

"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.

SEXTA: Documentos. El Fraccionamiento que se autoriza en este convenio es para Fraccionamiento Unifamiliar de Rango de cuarenta a setenta y dos viviendas por hectárea, y se denominara **Fraccionamiento "LA MESA SECCION LAS PILAS"**. "EL AYUNTAMIENTO" en este acto aprueba los planos y especificaciones presentados por "LA FRACCIONADORA" y que se relacionan a continuación:

- 01_Localización
- 02_Poligonal Escrituras
- 03_Poligonal+Curvas Nivel
- 04a_Lotificación
- 04b_Sembrado
- 05_Manzanero
- 06_Usos Suelo
- 07_Vialidades Nomenclaturas
- 08_Rasantes+Plataformas
- 09_Drenaje Pluvial
- 10_Nomenclatura Calles

SEPTIMA: "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 la que el adquiriente quede obligado a mantener indivisible la totalidad de la superficie del lote adquirido y utilizarlo para la actividades que se mencionan en la Cláusula Cuarta de este Convenio.

OCTAVA: Obras de Urbanización. En cumplimiento con lo ordenado por los artículos 98 y 102 de la ley 254 de Ordenamiento Territorial y 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 CLAUSULAS SEXTA 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 público, guarniciones, banquetas, pavimentación asfáltica, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito.

NOVENA: 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 considerados en la cláusula segunda de este instrumento.



Por otra parte, la "LA FRACCIONADORA" se obliga a insertar en los contratos de traspaso 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.

DÉCIMA: Inicio y plazo de ejecución. Conforme a lo establecido por el artículo 101 y 102 fracción II de la Ley 254, "LA FRACCIONADORA", se obliga a terminar las obras de urbanización del presente fraccionamiento, en un plazo no mayor de **36 meses**, contados a partir de la firma del presente instrumento; y las demás fracciones, conforme se realicen los convenios modificatorios que estipula el Art. 101, último párrafo, de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora. Así mismo serán entregadas para su operación y mantenimiento a los organismos correspondientes, las redes de Agua Potable, Alcantarillado, así como, las Eléctricas.

DÉCIMA PRIMERA: En lo que respecta a la Vialidad de Liga con las áreas de urbanización existentes, se considerarán en la trayectoria de la prolongación del Boulevard LA MESA colindante al polígono mencionado en la declaración Octava.

DÉCIMA SEGUNDA: Ventas. "LA FRACCIONADORA" deberá cumplir con lo estipulado en el Artículo 106 y demás relativos de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

DÉCIMA TERCERA: 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 Décima Cuarta del presente Convenio.

DÉCIMA 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 el artículo 107 de la Ley 254. 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. 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 107, de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y 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.

DÉCIMA QUINTA: Publicación. En cumplimiento de las prevenciones contenidas en el Capítulo II, Artículos 100, 102 fracción IV, de la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "LA FRACCIONADORA" se obliga a ordenar por su 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 de este Distrito Judicial, a fin de que surta efecto de traslación de dominio de las donaciones mencionadas en las



CLAUSULAS CUARTA y QUINTA, mismas en las que se definen las áreas de donación.

DÉCIMA SEXTA: Sanciones. En caso de que "LA FRACCIONADORA" incumpla una o más de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente contrato, "EL AYUNTAMIENTO" podrá aplicar las sanciones de acuerdo al Art. 149 de la Ley 254.

DÉCIMA SÉPTIMA: Recurso de inconformidad. En caso de inconformidad de "LA FRACCIONADORA" podrá presentar este recurso conforme los Art. 156, 157 de la ley 254.

Leído que fue el presente contrato y enterados del alcance y fuerza legal del mismo, ambas partes lo ratifican y firman en cinco ejemplares en la ciudad de Nogales, Sonora a los 23 días del mes de Octubre del año dos mil nueve.

POR EL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

C. JOSE ANGEL HERNANDEZ BARAJAS
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. BERNARDO SILVA GARCIA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

C. JESUS ADALBERTO RUIZ ENCINAS
SINDICO MUNICIPAL

ING. AGUSTIN VARELA CROZCO
DIRECTOR DE PLANEACION Y
ADMINISTRACION URBANA

POR LA FRACCIONADORA:

ING. JESUS FRANCISCO ANTONIO YANES FLORES
VIVECONSA, S.A. DE C.V.
REPRESENTANTE LEGAL.





www.boletinoficial.sonora.gob.mx

Carretera No. 157 Sur
Hermosillo, Sonora, C.P. 83000
Tel (662) 2-17-4596 Fax (662) 2-170556