



Organización Ejecutiva del Poder Judicial del Estado de Sonora - Secretaría de Gobierno - Dirección General de Boletín Oficial y Archivo del Estado

CONTENIDO:

MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES
Primer Convenio Modificadorio del Convenio de Autorización
del Fraccionamiento Bella Vista Altos.
H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS
Convenio de Autorización del Fraccionamiento 13 de Enero.

CONVENIO MODIFICATORIO

MNS-FRVFA-003-08/CM1-11

Primer Convenio Modificatorio al Convenio de Autorización del Fraccionamiento "Bella Vista Altos", que celebran por una parte el H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, por conducto de los CC. José Ángel Hernández Barajas, Bernardo Silva García, Jesús Adalberto Ruiz Encinas, Agustín Varela Crocco y Juan Jaime de la Torre Ruiz de Chávez, en su carácter de Presidente, Secretario, Síndico Municipal, Secretario del Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Planeación del Desarrollo Urbano, a quienes en lo sucesivo se les denominará "El Ayuntamiento" y por la otra, la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales, Sonora, representada por el C. Rubén Octavio Flores, a quien en lo sucesivo se le denominará "La Fraccionadora", sujetándose al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES

Que con fecha treintauno de julio de dos mil ocho, celebraron Convenio de Autorización para desarrollar el Fraccionamiento "Bella Vista Altos" en esta ciudad de Nogales, Sonora, el cual fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, Tomo CLXXXII, Número 12, Sección II, el día lunes once de agosto de dos mil ocho, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad, el treinta de octubre de dos mil ocho, bajo el número 59878, volumen 3416, Libro Uno, Sección Registro Inmobiliario.

DECLARACIONES

Para efectos del Convenio de Autorización que en este acto se modifica, las partes declaran:

I. Por "La Fraccionadora"

- a) Que el Lic. Rubén Octavio Flores, es su Representante Legal, según consta en Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y poder general cambiario, según se establece en Escritura Pública Número 10,386, volumen número 153 de fecha veinticinco de octubre de dos mil diez, registrada bajo el número 7,149 de la Sección de Personas Morales, Libro Uno, Volumen 53, del Registro Público de la Propiedad de Nogales, Sonora con fecha cinco de noviembre de dos mil diez; declara así mismo bajo protesta de decir verdad que a la fecha dicho poder no le ha sido revocado ni limitado.



II. Por "El Ayuntamiento"

- a) Que de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 128 y 129 de la Constitución Política del Estado de Sonora, así como los diversos artículos 2 y 9 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; el Municipio de Nogales, Sonora, está investido de personalidad jurídica y patrimonio propio, contando, por tanto, con facultad suficiente para celebrar contratos, convenios y demás actos jurídicos relacionados con el objeto para el que ha sido creado por el legislador.
- b) Que el Ayuntamiento deberá ser representado por el Presidente y Síndico municipal, respetando las disposiciones y formalidades señaladas por la Ley de Gobierno y Administración Municipal acreditando su personalidad mediante constancia de mayoría de fecha nueve de julio de dos mil nueve.
- c) Que conforme a lo establecido en los artículos 115, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 128 de la Constitución Política del Estado de Sonora y 3 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, el Municipio de Nogales, Sonora, es gobernado y administrado por un Ayuntamiento de elección popular directa.
- d) Que de conformidad con lo previsto en el Acuerdo Número Catorce del Acta Número Dos correspondiente a la Sesión Extraordinaria celebrada el día treinta de septiembre de dos mil nueve, el C. José Ángel Hernández Barajas, Presidente Municipal del Ayuntamiento de Nogales, Sonora cuenta con facultades legales suficientes para suscribir el presente convenio.
- e) Que el Secretario del Ayuntamiento legitima su comparecencia a la celebración de este acto, conforme a lo establecido en la fracción VII del artículo 89 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, relativa a la obligación de refrendar con su firma los documentos oficiales emanados del Ayuntamiento o de Presidencia, requisito sin el que éstos carecen de validez, además de acreditar su personalidad con nombramiento expedido por el Ayuntamiento de fecha 16 de Septiembre de 2009.
- f) Que el Síndico Municipal acude a la firma de este instrumento jurídico en su carácter de Representante Legal del H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, conforme a lo previsto por la fracción II del artículo 70 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.
- g) Que el Secretario del Desarrollo Urbano y Ecología acredita la personalidad con la que comparece a la celebración de este acto, con nombramiento otorgado mediante Oficio Número 130, de fecha veintiséis de febrero de dos mil diez.
- h) Que el Director de Planeación del Desarrollo Urbano comparece a la celebración de este acto, acreditando su personalidad con el nombramiento expedido mediante Oficio Número 1659 de fecha siete de diciembre de dos mil nueve.



III. Ambas partes declaran:

- a) Que el presente Convenio lo suscriben en los términos que disponen los artículos 94, 96, 99, 100 y 102 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; así como los artículos del 85 al 126 del Reglamento para el Municipio de Nogales de la misma Ley.
- b) Que todas las Declaraciones y Cláusulas del Convenio de Autorización del Fraccionamiento "Bella Vista Altos" que en este acto no se modifican, quedan subsistentes.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Que el presente Convenio tiene como objeto modificar el contenido de las Cláusulas Cuarta, Quinta y Séptima, que se refieren a la Lotificación, Donación y Uso de Suelo, respectivamente.

SEGUNDA.- Que para el cumplimiento del objeto del presente Convenio Modificatorio, "El Ayuntamiento", a través de "La Dirección", aprueba los planos y especificaciones presentados por "La Fraccionadora" y que se relacionan a continuación:

1. Planos:

- Plano de Lotificación (Plano LOT-01);
- Cuadro de Uso de Suelo (Plano LOT-01); y
- Relación de Manzanas y Lotes (Plano LOT-02).

TERCERA.- El contenido de las Cláusulas que en este acto se modifican, a la letra dicen:

"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 CUARTA.

Se añaden lotes a los que integran los lotes con dimensiones y superficies que constituyen las Manzanas del Fraccionamiento "BELLA VISTA ALTOS" para quedar como sigue:

En este acto, EL AYUNTAMIENTO aprueba las manzanas y lotes de Fraccionamiento "BELLA VISTA ALTOS", 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."



**CUADRO DE LOTES
BELLA VISTA ALTOS**

MANZANA	MANZANAS			LOTES						
	DESCRIPCION	AREA M2	CANT. DE LOTES	NUMERO	AREA M2	DESCRIPCION	AREA M2	DESCRIPCION		
1	IRREGULAR	972.00	9	9	599	6.00 X 114.00	108.00	HABITACIONAL		
2	IRREGULAR	12.400.00	23	12	112	6.00 X 114.00	108.00	HABITACIONAL		
				13	113	IRREGULAR	110.54	HABITACIONAL		
				14	114	IRREGULAR	117.14	HABITACIONAL		
				15	115	IRREGULAR	117.14	HABITACIONAL		
				16	116	IRREGULAR	115.35	HABITACIONAL		
				17	117	6.00 X 114.00	108.00	HABITACIONAL		
				18	118	IRREGULAR	103.56	HABITACIONAL		
				19	119	IRREGULAR	99.44	HABITACIONAL		
				20	120	IRREGULAR	102.59	HABITACIONAL		
				21	121	IRREGULAR	119.49	HABITACIONAL		
				22	122	IRREGULAR	119.49	HABITACIONAL		
				23	123	IRREGULAR	119.49	HABITACIONAL		
				24	124	IRREGULAR	119.49	HABITACIONAL		
				25	125	IRREGULAR	147.44	HABITACIONAL		
				26	126	IRREGULAR	147.44	HABITACIONAL		
				27	127	IRREGULAR	157.83	HABITACIONAL		
				3	IRREGULAR	9.706.00	87	28	28	6.00 X 114.00
29	29	IRREGULAR	119.49					HABITACIONAL		
30	30	IRREGULAR	107.89					HABITACIONAL		
31	31	IRREGULAR	126.00					HABITACIONAL		
32	32	IRREGULAR	117.90					HABITACIONAL		
33	33	IRREGULAR	113.19					HABITACIONAL		
34	34	IRREGULAR	119.24					HABITACIONAL		
35	35	IRREGULAR	153.58					HABITACIONAL		
36	36	IRREGULAR	129.82					HABITACIONAL		
37	37	IRREGULAR	118.02					HABITACIONAL		
38	38	IRREGULAR	118.02					HABITACIONAL		
39	39	IRREGULAR	118.02					HABITACIONAL		
40	40	IRREGULAR	161.18					HABITACIONAL		
41	41	IRREGULAR	174.21					HABITACIONAL		
42	42	IRREGULAR	169.32					HABITACIONAL		
43	43	IRREGULAR	163.85					HABITACIONAL		
44	44	IRREGULAR	159.84					HABITACIONAL		
45	45	IRREGULAR	153.42	HABITACIONAL						
46	46	IRREGULAR	148.25	HABITACIONAL						
47	47	IRREGULAR	148.25	HABITACIONAL						
48	48	IRREGULAR	142.97	HABITACIONAL						
49	49	IRREGULAR	142.97	HABITACIONAL						
50	50	IRREGULAR	148.12	HABITACIONAL						
51	51	IRREGULAR	153.19	HABITACIONAL						
52	52	IRREGULAR	153.28	HABITACIONAL						
53	53	IRREGULAR	179.85	HABITACIONAL						
54	54	IRREGULAR	179.85	HABITACIONAL						
55	55	IRREGULAR	179.85	HABITACIONAL						
56	56	IRREGULAR	179.85	HABITACIONAL						
57	57	IRREGULAR	179.85	HABITACIONAL						
58	58	IRREGULAR	179.85	HABITACIONAL						
59	59	IRREGULAR	179.85	HABITACIONAL						
60	60	IRREGULAR	179.85	HABITACIONAL						
61	61	IRREGULAR	207.10	HABITACIONAL						
62	62	IRREGULAR	217.66	HABITACIONAL						
63	63	IRREGULAR	197.04	HABITACIONAL						
64	64	IRREGULAR	197.04	HABITACIONAL						
65	65	IRREGULAR	197.04	HABITACIONAL						
66	66	IRREGULAR	208.00	HABITACIONAL						
67	67	IRREGULAR	210.90	HABITACIONAL						
68	68	IRREGULAR	251.81	HABITACIONAL						
69	69	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
70	70	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
71	71	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
72	72	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
73	73	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
74	74	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
75	75	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
76	76	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
77	77	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
78	78	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
79	79	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
80	80	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
81	81	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						
82	82	IRREGULAR	111.49	HABITACIONAL						

COPIA SIN VALOR



**CUADRO DE LOTES
BELLA VISTA ALTOS**

MANZANAS				LOTES					USOS RESERVADOS
Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	Nº DE LOTES	CANTIDAD	Nº DE LOTES	DIMENSIONES	ÁREA M ² ÚTIL	ÁREA M ² TOTAL	
4	IRREGULAR	1.272,09	39	1	1	IRREGULAR	110,05	110,05	HABITACIONAL
					2	IRREGULAR	125,26	125,26	HABITACIONAL
					3	IRREGULAR	125,26	125,26	HABITACIONAL
					4	IRREGULAR	125,26	125,26	HABITACIONAL
					5	IRREGULAR	125,26	125,26	HABITACIONAL
					6	IRREGULAR	111,17	111,17	HABITACIONAL
					7-10	CUADRADO	108,00	432,00	HABITACIONAL
					11	IRREGULAR	90,44	90,44	HABITACIONAL
					12	IRREGULAR	140,34	140,34	HABITACIONAL
					13	IRREGULAR	101,15	101,15	HABITACIONAL
					14-15	CUADRADO	168,00	336,00	HABITACIONAL
					17	IRREGULAR	101,47	101,47	HABITACIONAL
					18-19	CUADRADO	128,00	256,00	HABITACIONAL
					20	IRREGULAR	140,04	140,04	HABITACIONAL
					21	IRREGULAR	144,99	144,99	HABITACIONAL
					22	IRREGULAR	144,99	144,99	HABITACIONAL
					23	IRREGULAR	144,99	144,99	HABITACIONAL
					24	IRREGULAR	108,84	108,84	HABITACIONAL
					25-26	CUADRADO	108,00	216,00	HABITACIONAL
					27	IRREGULAR	167,16	167,16	HABITACIONAL
28	IRREGULAR	167,69	167,69	HABITACIONAL					
5	IRREGULAR	2.194,45	1	A	IRREGULAR	2.194,45	2.194,45	AREA DE SERVICIOS	
6	IRREGULAR	17.623,45	1	A	IRREGULAR	17.623,45	17.623,45	PARRAL Y CALLES	
7	IRREGULAR	553,24	1	A	IRREGULAR	553,24	553,24	AREA DE SERVICIOS	

QUINTA: Donación. Las áreas de donación del convenio de funcionamiento citado en la DECLARACIÓN 4 del presente instrumento se indican en los siguientes cuadros:

**CUADRO DE LOTES
BELLA VISTA ALTOS**

MANZANAS				LOTES				
Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	Nº DE LOTES	CANTIDAD	Nº DE LOTES	DIMENSIONES	ÁREA M ² ÚTIL	ÁREA M ² TOTAL
5	IRREGULAR	2.194,45	1	A	IRREGULAR	2.194,45	2.194,45	AREA DE SERVICIOS



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 y áreas de talud indicados en el cuadro de uso de suelo vigente que se muestra en la CLAUSULA CUARTA del presente instrumento, así como el mobiliario y equipo del que se hayan cotado".

"SEPTIMA: **Uso de suelo.** El uso de suelo del convenio mencionado en la DECLARACIÓN 3 del presente instrumento es el siguiente:

CUADRO DE USO DE SUELO BELLA VISTA ALTOS			
INDICADOR DE USO DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE AREA TOTAL	PORC AREA VENDIBLE
AREA TOTAL	45,652.61	100.00	
AREA HABITACIONAL	16,867.34	36.95	100.00
AREA VERDE (DONACION)	2,194.45	4.81	13.01
VIALIDADES (DONACION)	7,319.64	16.03	43.40
AREA DE TALUDES (DONACION)	19,271.17	42.21	114.25
AREA VENDIBLE TOTAL	16,867.34	36.95	100.00
AREA TOTAL DE DONACION	28,785.27	63.05	
TOTALES	45,652.61	100.00	---

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

CUARTA.- El contenido de la Cláusula Cuarta será el siguiente:

"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 IV.

Se anexan los cuadros que integran los lotes con dimensiones y superficies que constituyen las manzanas del Fraccionamiento "Bella Vista Altos", para quedar como sigue:



CUADRO DE LOTES
BELLA VISTA ALTOS

MANZANAS				LOTES					
NUM.	DIMENSIONES	AREA (M ²)	TOTAL DE LOTES	CANTIDAD	NUMERO	DIMENSIONES	AREA (M ²)	AREA (M ²)	USO DE SUELO
							JURATICA	USUAL	
1	IRREGULAR	379.05	9	1	1	IRREGULAR	108.98	108.98	HABITACIONAL
					2	IRREGULAR	106.90	106.90	HABITACIONAL
					3	IRREGULAR	103.87	103.87	HABITACIONAL
					4	IRREGULAR	107.02	107.02	HABITACIONAL
					5	IRREGULAR	110.46	110.46	HABITACIONAL
					6	IRREGULAR	108.45	108.45	HABITACIONAL
					7	IRREGULAR	109.53	109.53	HABITACIONAL
					8	IRREGULAR	108.45	108.45	HABITACIONAL
					9	IRREGULAR	111.04	111.04	HABITACIONAL
2	IRREGULAR	3,462.37	25	1	1	IRREGULAR	107.99	107.99	HABITACIONAL
					2	IRREGULAR	107.99	107.99	HABITACIONAL
					3	IRREGULAR	107.90	107.90	HABITACIONAL
					4	IRREGULAR	107.90	107.65	HABITACIONAL
					5	IRREGULAR	107.75	107.79	HABITACIONAL
					6	IRREGULAR	106.61	107.87	HABITACIONAL
					7	IRREGULAR	107.90	107.90	HABITACIONAL
					8	IRREGULAR	107.99	107.99	HABITACIONAL
					9	IRREGULAR	108.08	108.08	HABITACIONAL
					10	IRREGULAR	108.26	108.26	HABITACIONAL
					11	IRREGULAR	106.48	106.48	HABITACIONAL
					12	IRREGULAR	106.50	106.50	HABITACIONAL
					13	IRREGULAR	112.05	112.05	HABITACIONAL
					14	IRREGULAR	123.39	120.38	HABITACIONAL
					15	IRREGULAR	119.72	119.72	HABITACIONAL
					16	IRREGULAR	116.82	116.82	HABITACIONAL
					17	IRREGULAR	109.54	109.54	HABITACIONAL
					18	IRREGULAR	109.71	109.71	HABITACIONAL
					19	IRREGULAR	106.59	106.59	HABITACIONAL
20	IRREGULAR	101.67	101.67	HABITACIONAL					
21	IRREGULAR	102.75	102.75	HABITACIONAL					
22	IRREGULAR	121.53	121.53	HABITACIONAL					
					5	IRREGULAR	5.03	5.03	CONACONACRE
					6	IRREGULAR	1,035.62	1,035.62	AREA DE SALUDES
					A	IRREGULAR	4.13	4.13	CONACONACRE

COPIA SIN VALOR



CUADRO DE LOTES
BELLA VISTA ALTOS

MANZANAS				LOTES				USO DE SUELO
NUM.	DIMENSIONES	AREA (M2)	TOTAL DE LOTES	CANTIDAD	NUMERO	DIMENSIONES	AREA (M2) UNIDADES	
III	IRREGULAR	9,236.09	69	1	1	IRREGULAR	110.09	HABITACIONAL
				1	2	IRREGULAR	104.83	HABITACIONAL
				1	3	IRREGULAR	109.27	HABITACIONAL
				1	4	IRREGULAR	107.17	HABITACIONAL
				1	5	IRREGULAR	108.00	HABITACIONAL
				1	6	IRREGULAR	107.63	HABITACIONAL
				1	7	IRREGULAR	107.70	HABITACIONAL
				1	8	IRREGULAR	106.45	HABITACIONAL
				1	9	IRREGULAR	107.95	HABITACIONAL
				1	10	IRREGULAR	107.05	HABITACIONAL
				1	11	IRREGULAR	105.79	HABITACIONAL
				1	12	IRREGULAR	108.92	HABITACIONAL
				1	13	IRREGULAR	107.90	HABITACIONAL
				1	14	IRREGULAR	106.37	HABITACIONAL
				1	15	IRREGULAR	105.66	HABITACIONAL
				1	16	IRREGULAR	106.79	HABITACIONAL
				1	17	IRREGULAR	109.03	HABITACIONAL
				1	18	IRREGULAR	108.08	HABITACIONAL
				1	19	IRREGULAR	110.65	HABITACIONAL
				1	20	IRREGULAR	106.67	HABITACIONAL
				1	21	IRREGULAR	111.62	HABITACIONAL
				1	22	IRREGULAR	110.18	HABITACIONAL
				1	23	IRREGULAR	109.63	HABITACIONAL
				1	24	IRREGULAR	110.16	HABITACIONAL
				1	25	IRREGULAR	99.73	HABITACIONAL
				1	26	IRREGULAR	107.61	HABITACIONAL
				1	27	IRREGULAR	108.37	HABITACIONAL
				1	28	IRREGULAR	111.01	HABITACIONAL
				1	29	IRREGULAR	109.09	HABITACIONAL
				1	30	IRREGULAR	107.98	HABITACIONAL
				1	31	IRREGULAR	154.81	HABITACIONAL
				1	32	IRREGULAR	108.32	HABITACIONAL
				1	33	IRREGULAR	113.75	HABITACIONAL
				1	34	IRREGULAR	117.49	HABITACIONAL
				1	35	IRREGULAR	175.05	HABITACIONAL
				1	36	IRREGULAR	158.61	HABITACIONAL
				1	37	IRREGULAR	115.72	HABITACIONAL
				1	38	IRREGULAR	113.14	HABITACIONAL
				1	39	IRREGULAR	236.99	HABITACIONAL
				1	40	IRREGULAR	221.21	HABITACIONAL



MANZANAS

LOTES

MANZANA	NUM.	DIVISAO	NUMERO	DIMENSIONES	AREA M ² UTILIZADA	AREA M ² TOTAL	USO DE SUELO
1	41	IRREGULAR			223.38		HABITACIONAL
1	42	IRREGULAR			224.74		HABITACIONAL
1	43	IRREGULAR			233.34		HABITACIONAL
1	44	IRREGULAR			219.84		HABITACIONAL
1	45	IRREGULAR			231.84		HABITACIONAL
1	46	IRREGULAR			219.29		HABITACIONAL
1	47	IRREGULAR			212.10		HABITACIONAL
1	48	IRREGULAR			216.52		HABITACIONAL
1	49	IRREGULAR			241.82		HABITACIONAL
1	50	IRREGULAR			174.19		HABITACIONAL
1	51	IRREGULAR			233.70		HABITACIONAL
1	52	IRREGULAR			205.67		HABITACIONAL
1	53	IRREGULAR			197.38		HABITACIONAL
1	54	IRREGULAR			194.74		HABITACIONAL
1	55	IRREGULAR			196.45		HABITACIONAL
1	56	IRREGULAR			244.48		HABITACIONAL
1	57	IRREGULAR			247.44		HABITACIONAL
1	58	IRREGULAR			256.55		HABITACIONAL
1	A	IRREGULAR			2.20		CONSERVACION A.C.F.E.
1	59	IRREGULAR			227.35		HABITACIONAL
1	60	IRREGULAR			236.28		HABITACIONAL
1	61	IRREGULAR			239.30		HABITACIONAL
1	62	IRREGULAR			257.97		HABITACIONAL
1	63	IRREGULAR			266.70		HABITACIONAL
1	64	IRREGULAR			198.64		HABITACIONAL
1	65	IRREGULAR			137.41		HABITACIONAL
1	66	IRREGULAR			118.85		HABITACIONAL
1	67	IRREGULAR			123.48		HABITACIONAL



**CUADRO DE LOTES
BELLA VISTA ALTOS**

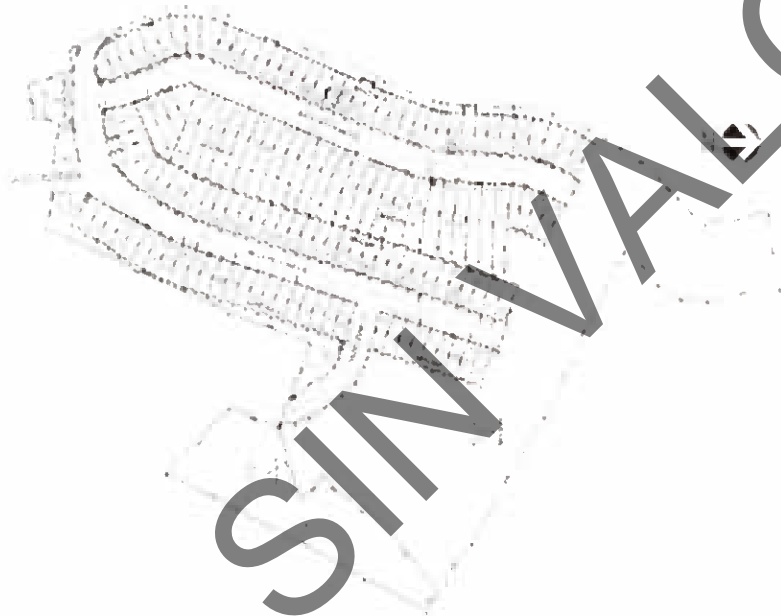
MANZANAS				LOTES						
ITEM	DIMENSIONES	AREA M ²	CANT. DE LOTES	CANTIDAD	NUMERO	DIMENSIONES	AREA M ² PARA	AREA M ² TOTAL	USO DE SUELO	
11	IRREGULAR	4 280.99	30	1	1	IRREGULAR	111.16	111.16	HABITACIONAL	
				1	2	IRREGULAR	122.97	122.97	HABITACIONAL	
				1	3	IRREGULAR	127.51	127.51	HABITACIONAL	
				1	4	IRREGULAR	127.07	127.07	HABITACIONAL	
				1	5	IRREGULAR	124.71	124.71	HABITACIONAL	
				1	6	IRREGULAR	112.05	112.05	HABITACIONAL	
				1	7	IRREGULAR	113.93	113.93	HABITACIONAL	
				1	8	IRREGULAR	101.32	101.32	HABITACIONAL	
				1	9	IRREGULAR	127.45	127.45	HABITACIONAL	
				1	10	IRREGULAR	109.30	109.30	HABITACIONAL	
				1	11	IRREGULAR	68.74	68.74	HABITACIONAL	
				1	12	IRREGULAR	98.47	98.47	HABITACIONAL	
				1	13	IRREGULAR	102.24	102.24	HABITACIONAL	
				1	14	IRREGULAR	106.18	106.18	HABITACIONAL	
				1	15	IRREGULAR	108.97	108.97	HABITACIONAL	
				1	16	IRREGULAR	106.12	106.12	HABITACIONAL	
				1	17	IRREGULAR	111.45	111.45	HABITACIONAL	
				1	18	IRREGULAR	117.91	117.91	HABITACIONAL	
				1	19	IRREGULAR	107.76	107.76	HABITACIONAL	
				1	20	IRREGULAR	109.20	109.20	HABITACIONAL	
				1	21	IRREGULAR	110.11	110.11	HABITACIONAL	
				1	22	IRREGULAR	107.49	107.49	HABITACIONAL	
				1	23	IRREGULAR	109.13	109.13	HABITACIONAL	
				1	24	IRREGULAR	108.58	108.58	HABITACIONAL	
				1	25	IRREGULAR	106.40	106.40	HABITACIONAL	
				1	26	IRREGULAR	115.70	115.70	HABITACIONAL	
				1	27	IRREGULAR	107.19	107.19	HABITACIONAL	
				1	28	IRREGULAR	107.80	107.80	HABITACIONAL	
				1	29	IRREGULAR	109.92	109.92	HABITACIONAL	
				1	30	IRREGULAR	155.92	155.92	HABITACIONAL	
				1	31	IRREGULAR	116.15	116.15	HABITACIONAL	
				1	32	IRREGULAR	121.36	121.36	HABITACIONAL	
				1	33	IRREGULAR	123.29	123.29	HABITACIONAL	
				1	34	IRREGULAR	132.75	132.75	HABITACIONAL	
				1	35	IRREGULAR	110.52	110.52	HABITACIONAL	
				1	36	IRREGULAR	106.44	106.44	HABITACIONAL	
				1	37	IRREGULAR	102.28	102.28	HABITACIONAL	
				1	38	IRREGULAR	79.12	79.12	HABITACIONAL	
	IRREGULAR	3 655.68	1	1	A	IRREGULAR	3 655.68	3 655.68	AREA VERDE (CONFINACION)	
12	IRREGULAR	14 847.07	1	1	A	IRREGULAR	14 847.07	14 847.07	AVENIDA DE LAS UDES	
13	IRREGULAR	100.00	1	1	B	IRREGULAR	100.00	100.00	AREA VERDE (CONFINACION)	
	IRREGULAR	100.00	1	1	A	IRREGULAR	100.00	100.00	CONFINACION	

COPIA SIN VALOR



En este acto, EL AYUNTAMIENTO aprueba las manzanas y lotes del Fraccionamiento "BELLA VISTA ALTOS", 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.

A continuación se presenta de manera gráfica el proyecto mencionado en el párrafo inmediato anterior:



QUINTA: El contenido de la Cláusula Quinta quedará de la forma siguiente:

"QUINTA: Donación. Cumpliendo con lo establecido en la fracción IV, del artículo 105 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, Los usos de donación del presente Convenio Modificatorio se indican en los cuadros siguientes:

**CUADRO DE LOTES
BELLA VISTA ALTOS**

MANZANAS				LOTES				
NÚM.	DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	USO	NÚM.	DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	ÁREA (M ²)	USO DE SUELO
V.	IRREGULAR	3,000.00	B	A	IRREGULAR	1,000.00	3,000.00	INDUSTRIAL-EQUIV. MUNI.



Además de las áreas de donación indicadas en el cuadro, se consideran como donación al Municipio de Nogales todas las áreas indicadas como zona talud, vialidades y derechos de paso de los servicios públicos, indicadas en el Plano de Lotificación (LOT-01) y en el cuadro de uso suelo que se muestra en la Cláusula Séptima del presente instrumento, así como el mobiliario y equipo del que se hayan dotado.”.

SEXTA: El contenido de la Cláusula Séptima del Convenio de Autorización será el siguiente:

“SEPTIMA: Uso de suelo. El uso de suelo que se autoriza con el presente Convenio Modificatorio, respecto del predio descrito en la Declaración IV, quedará de la siguiente manera:

CUADRO DE USO DE SUELO BELLA VISTA ALTOS			
INDICADOR DE USO DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE AREA TOTAL	FORO AREA VENDIBLE
AREA TOTAL	45,652.61	100.00	---
AREA HABITACIONAL	18,164.59	39.79	100.00
AREA VERDE (DONACION)	3,685.68	8.07	---
AREA C.F.E. (DONACION)	14.21	0.03	---
ZONA TALUD (DONACION)	16,434.20	36.00	---
VIALIDADES (DONACION)	7,353.93	16.11	---
AREA VENDIBLE TOTAL	18,164.59	39.79	100.00
AREA DONACION TOTAL	27,488.02	60.21	---
TOTALES	45,652.61	100.00	---

“La Fraccionadora” se obliga a respetar los datos consignados en esta cláusula, mismos que solo podrán ser modificados previa autorización de “La Dirección”, obligada de acuerdo a lo dispuesto por las normas jurídicas en vigor.”.

SEPTIMA.- El resto de las Declaraciones y Cláusulas expresas en el Convenio de Autorización, quedarán vigentes.

OCTAVA.- En cumplimiento de las prevenciones contenidas en el Capítulo II, Artículos 100, 102 fracción IV, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, “La Fraccionadora” se obliga a ordenar por su cuenta la publicación del presente Convenio Modificatorio en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, así como a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial.



Leído que fue por las partes el presente Convenio Modificatorio y enterados de su alcance y fuerza legal, lo ratifican y firman en cinco ejemplares en la ciudad de Nogales, Sonora a los nueve días del mes de febrero de dos mil once.

Por el H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora:


C. José Ángel Hernández Barajas
Presidente Municipal


C. Bernardo Silva García
Secretario del H. Ayuntamiento


C. Jesús Adalberto Ruiz Encinas
Síndico Municipal


C. Agustín Varela Orozco
Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología


C. Juan Jaime de la Torre Ruiz de Chávez
Director de Planeación del Desarrollo Urbano

Por la Fraccionadora
Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales, Sonora.


C. Rubén Octavio Flores
Apostillado Legal

El presente Acta, correspondiente al Primer Convenio Modificatorio al Convenio de Autorización del Fraccionamiento "Bella Vista Altos", que celebran por una parte el H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora y la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales, Sonora, el día nueve de febrero de dos mil once.



CONVENIO AUTORIZACION No. DGIUE/DPCU/C001-2011 DEL FRACCIONAMIENTO "13 DE ENERO" DE GUAYMAS, SONORA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. SINDICO MUNICIPAL C. MÓNICA MARÍN MARTÍNEZ, EL C. DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y ECOLOGIA ING. JOSÉ DE JESÚS MORALES URUCHURTU Y DEL C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO ING. ALONSO ARRIOLA ESCUTIA COMO TESTIGO A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "EL H. AYUNTAMIENTO"; Y POR OTRA PARTE EL C. LIC. CARLOS ALBERTO ZARAGOZA DE CIMA EN REPRESENTACION DE PETREOS JAGCH, S.A DE C.V., Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA FRACCIONADORA", CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERA: En beneficio de la brevedad de este contrato, además de las abreviaturas arriba mencionadas, se harán las siguientes: a la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora se le denominará "La Dirección"; a PETREOS JAGCH, S.A DE C.V., se le denominará "La Fraccionadora".

SEGUNDA: Ambas partes declaran que el presente contrato lo celebran con fundamento en las disposiciones contenidas en el Artículos 5 fracción III, 9 fracción XC, 91 y 92, 88 y 100 de la Ley No. 254 de Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y a la cual en lo sucesivo se le denominará la "LEY 254".

TERCERA: Declara El C. LIC. CARLOS ALBERTO ZARAGOZA DE CIMA que su representada "PETREOS JAGCH, S.A DE C.V." quedó legalmente constituida en los términos que señala la Escritura Pública No. 10,038 Libro 420, de fecha 11 de Enero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Cuauhtémoc Benavides Figueroa suplente de la Notaría Pública número 89, actuando en protocolo del Sr. Lic. Sergio Llanes Rueda de Guaymas, Sonora, quedando esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Municipio de Guaymas el día 30 de Enero de 2008, bajo el folio Mercantil Electrónico No. 6957*6. (Se acompaña copia como anexo No.1.) Así mismo manifiesta que el desarrollo mencionado se hará bajo el Régimen Fraccional.

CUARTA: C. LIC. CARLOS ALBERTO ZARAGOZA DE CIMA Acredita su calidad de Administrador General de la Sociedad Mercantil denominada PETREOS JAGCH, S.A DE C.V., la cual no le ha sido revocada ni modificada en forma alguna, con primer testimonio de la Escritura Pública No. 11,158, Libro número 460 de fecha 18 de Septiembre de 2009, otorgada ante la fe del Lic. Cuauhtémoc Benavides Figueroa suplente de la Notaría Pública número 89, actuando en protocolo del Sr. Lic. Sergio Llanes Rueda de Guaymas, Sonora, quedando esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Municipio de Guaymas el día 27 de Octubre de 2009, bajo el folio Mercantil Electrónico No. 6557*6. (Se acompaña copia como anexo No.2.)

QUINTA.- Declara C. LIC. CARLOS ALBERTO ZARAGOZA DE CIMA que su representada es propietaria de un predio identificado como Resto del Polígono rectificado, ubicado en Fraccionamiento Colinas, en esta Ciudad y Puerto y con superficie 140,497.16 M² según lo acredita con la Escritura Pública No. 1,346 Volumen XLIV, otorgada en la Ciudad de Guaymas, Sonora, con fecha 09 de Agosto de 2010, ante la fe del C. Lic. Miguel Aníbal Salas Mariscal titular de la Notaría Pública No. 10 en ejercicio; demarcación notarial del Distrito Judicial de Guaymas, Sonora. Es inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad y Puerto de Guaymas, SECCION Registro Inmobiliario, LIBRO Uno NO INSCRIPCION 88915 VOLUMEN 4390 el día 02 de Septiembre de 2010. Que este terreno se encuentra actualmente libre de todo gravamen, según se acredita con Certificado de Libertad de Gravámenes expedido por la Autoridad Registral competente, que al efecto se anexa.

SEXTA Continúa declarando, que su representada es dueña de la fracción de terreno a que se refiere la Declaración QUINTA, y que se ubica en la Ciudad de Guaymas, Sonora, Municipio de Guaymas, Sonora, con las siguientes medidas y colindancias:



CUADRO DE COORDINACION

ORDEN	COORDENADA X	COORDENADA Y	ORDEN	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	500000.000	500000.000	1	500000.000	500000.000
2	500000.000	500000.000	2	500000.000	500000.000
3	500000.000	500000.000	3	500000.000	500000.000
4	500000.000	500000.000	4	500000.000	500000.000
5	500000.000	500000.000	5	500000.000	500000.000
6	500000.000	500000.000	6	500000.000	500000.000
7	500000.000	500000.000	7	500000.000	500000.000
8	500000.000	500000.000	8	500000.000	500000.000
9	500000.000	500000.000	9	500000.000	500000.000
10	500000.000	500000.000	10	500000.000	500000.000
11	500000.000	500000.000	11	500000.000	500000.000
12	500000.000	500000.000	12	500000.000	500000.000
13	500000.000	500000.000	13	500000.000	500000.000
14	500000.000	500000.000	14	500000.000	500000.000
15	500000.000	500000.000	15	500000.000	500000.000
16	500000.000	500000.000	16	500000.000	500000.000
17	500000.000	500000.000	17	500000.000	500000.000
18	500000.000	500000.000	18	500000.000	500000.000
19	500000.000	500000.000	19	500000.000	500000.000
20	500000.000	500000.000	20	500000.000	500000.000
21	500000.000	500000.000	21	500000.000	500000.000
22	500000.000	500000.000	22	500000.000	500000.000
23	500000.000	500000.000	23	500000.000	500000.000
24	500000.000	500000.000	24	500000.000	500000.000
25	500000.000	500000.000	25	500000.000	500000.000
26	500000.000	500000.000	26	500000.000	500000.000
27	500000.000	500000.000	27	500000.000	500000.000
28	500000.000	500000.000	28	500000.000	500000.000
29	500000.000	500000.000	29	500000.000	500000.000
30	500000.000	500000.000	30	500000.000	500000.000
31	500000.000	500000.000	31	500000.000	500000.000
32	500000.000	500000.000	32	500000.000	500000.000
33	500000.000	500000.000	33	500000.000	500000.000
34	500000.000	500000.000	34	500000.000	500000.000
35	500000.000	500000.000	35	500000.000	500000.000
36	500000.000	500000.000	36	500000.000	500000.000
37	500000.000	500000.000	37	500000.000	500000.000
38	500000.000	500000.000	38	500000.000	500000.000
39	500000.000	500000.000	39	500000.000	500000.000
40	500000.000	500000.000	40	500000.000	500000.000
41	500000.000	500000.000	41	500000.000	500000.000
42	500000.000	500000.000	42	500000.000	500000.000
43	500000.000	500000.000	43	500000.000	500000.000
44	500000.000	500000.000	44	500000.000	500000.000
45	500000.000	500000.000	45	500000.000	500000.000
46	500000.000	500000.000	46	500000.000	500000.000
47	500000.000	500000.000	47	500000.000	500000.000
48	500000.000	500000.000	48	500000.000	500000.000
49	500000.000	500000.000	49	500000.000	500000.000
50	500000.000	500000.000	50	500000.000	500000.000

SUPERFICIE = 140.497.1598 m2

Contando una superficie total de 140,497.16 m², según se describe gráficamente en el plano que se anexa al presente Convenio, la inscripción del terreno, la estructura de propiedad y el certificado de libertad de gravamen se agregan al presente convenio formando parte del mismo.

COPIA SIN VALOR



SEPTIMA: Declara que a través de su representante, se dirigió por escrito a la "Dirección de Ecología y Medio Ambiente", solicitando autorización en materia de la presentación del Informe Preventivo de Impacto Ambiental; solicitud que mereció autorización mediante Oficio No. **DEMA/271/2010** con fecha del 04 de Mayo del 2010, motivo de este proyecto.

OCTAVA: Declara "La Fraccionadora" a través de su representante, que se dirigió por escrito a "El H. Ayuntamiento" solicitando Licencia de Uso de Suelo para un desarrollo denominado Fraccionamiento "13 de Enero" por el Blvd. Faustino Félix Serna y Blvd. Las Plazas en Guaymas, Sonora. A dicha solicitud correspondió una contestación mediante oficio número **DGIUE/DPCU/0990-2010** con fecha 16 de Julio del 2010, concediéndose Licencia de Uso de Suelo para Fraccionamiento de Vivienda Económica y Área Comercial para el predio motivo de este CONVENIO.

NOVENA.- Así mismo declara "La Fraccionadora", que se dirigió a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora, solicitando Factibilidad de dotación de Agua y desahío de la misma para el Fraccionamiento que nos ocupa, y que mediante Oficio Nos. **GYM-ADM-548/08** de fecha 21 de Noviembre de 2008, el citado organismo dictaminó que sí cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios siendo los puntos de conexión los siguientes:

- o **Agua Potable:** La conexión podrá efectuarse en la línea de 14" PVC Ubicada en el Blvd. Las Plazas.
- o **Alcantarillado Sanitario:** La conexión podrá realizarse en el pozo de visita del colector de 24" ubicado en el Blvd. Faustino Félix y Blvd. Las Plazas.

DECIMA.- De la misma manera declara "La Fraccionadora", que se dirigió a Comisión Federal de Electricidad, División Noroeste, Zona Guaymas, solicitando Factibilidad de energía eléctrica para el Fraccionamiento que nos ocupa, y que mediante Oficio No. **DF020-3-01703/2008**, de fecha 20 de Noviembre del 2008, el citado organismo dictaminó que sí cuenta con la disponibilidad para proporcionar dichos servicios.

DECIMA PRIMERA.- Declara "La Fraccionadora", que con respecto a las donaciones necesarias requeridas de acuerdo a la "Ley 254", en el artículo 100 Fracción III, se donará un área con superficie equivalente al 12% del área total vendible. Estas se llevarán a cabo de la siguiente manera:

Superficie Total del Predio (m ²)	Superficie Total Vendible (m ²)	Área Mínima de Donación Total (12%)
140,497.15	43,273.95	5,192.87
Área de Donación en Equipamiento (9%, Equivalente a m ²):		3,864.38
Lote 11, Mza. V de 1,464.39 m ² y Lote 1 de la Mza. XI de 1,721.77 m ²		4,843.85
el total de 8 andadores por 857.69 m ²		
		CUMPLIDO
Área de Donación en Área Verde (3%, Equivalente a m ²):		1,298.13
Lote No. 20, Mza. III de 703.25 m ² y Lote 4 de la Mza. XX de 598.00 m ²		1,301.28
		CUMPLIDO

DECIMO SEGUNDA.- "El H. Ayuntamiento" y "La Fraccionadora" declaran que habiendo factibilidad técnica para llevar a cabo el fraccionamiento en el predio a las que se refieren las declaraciones **QUINTA** y **SEXTA** y no existiendo impedimento legal alguno para ello, acuerdan celebrar el presente convenio, obligándose conforme al contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

I.- "El H. Ayuntamiento" de Guaymas, Sonora autoriza a "La Fraccionadora" para que lleve a cabo el fraccionamiento de los predios a que se refieren las declaraciones **QUINTA** y **SEXTA**, mismas que se tiene por reproducidas en esta cláusula para todos los efectos legales a la letra.

II.- El Fraccionamiento que se autoriza con este CONVENIO es de tipo Habitacional en dos Secciones y se denomina "**FRACCIONAMIENTO 13 DE ENERO**" conforme a los planos y especificaciones examinados por "El H. Ayuntamiento". Estos documentos obran en los archivos municipales con el siguiente orden:



1. Escritura Pública 10,036 Libro 420, de fecha 11 de Enero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Guantémoc Benavides Figueroa suplente de la Notaría Pública número 89, actuando en protocolo del Titulo Lic. Sergio Llanes Rueda de Guaymas, Sonora, bajo el folio Mercantil Electrónico No. 6957*6. De la Constitución de la Empresa Constructoras e Inmobiliaria PETREOS JACCH, S.A. de C.V.
2. Escritura Pública 1,346 Volumen XLIV, de fecha 09 de Agosto de 2010, pasada ante la fe del Lic. Miguel Arnulfo Salas Mansoral, Notario Público No. 10 de Guaymas, Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Guaymas, Son., el día 14 de Enero del 2010 en la Sección Registro Inmobiliario, Libro I con número de inscripción 88915 del Volumen 4390.
3. Certificado de Libertad de Gravamen del predio.
4. Resumen de Cortos de Utilización.
5. Oficio No. **GYM-ADM-548/08** del día 21 de Noviembre de 2008 que otorga la facultad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado.
6. Oficio No. **DB020-3-01703/2008** del día 20 de Noviembre del 2008 que otorga la facultad de electrificación y alumbrado para el fraccionamiento.
7. Oficio No. **DGIUE/DPCU/0990-2010** en que se otorga la Licencia de Uso de Suelo Habitacional y Aprobación de Proyecto de Utilización para Fraccionamiento "13 de Enero".
8. Resolución de Impacto Ambiental Oficio No. **DEMA/271/2010**.
9. Plano de Utilización
10. Plano de Poligonal, Inscripción y Alineaciones
11. Plano Topográfico
12. Plano de Ejes y Manzanas
13. Plano de Localización
14. Plano de Rasantes
15. Plano de Vialidades nomenclatura y señalamientos.
16. Plano de Áreas Verdes
17. Planos de red de agua potable
18. Planos de red de alcantarillado
19. Plano de electrificación y alumbrado público
20. Plano de Hidrantes
21. Plano de Numeros Oficiales
22. Plano y Estudio Hidrológico

III. Aprobados por el H. Ayuntamiento, los planos y especificaciones presentados por la Fraccionadora, se agregan al presente CONVENIO formando parte integrante del mismo.

IV.- De acuerdo a lo provisto por el Artículo 91 y 92 Fracciones concommitantes de la Ley No. 254, el proyecto presentado por la Fraccionadora consiste en la distribución del inmueble en manzanas, lotes y vialidades; teniendo todos los lotes acceso a la vía interna de acuerdo con las necesidades del propio proyecto son de superficie variable, atendiendo a continuación los periodos de ejecución de obra, los datos de las manzanas y sus lotes, ejes y vial.

Mza	Lotes	Cantidad de Lotes	Tipo de Lote	Superficie de Lote	Area Habitabil	Area Comercial	Area de Donación
1	1	1	Regular	182.90 M ²			
2	1	1	Regular	144.30 M ²			
3	1	1	Regular	120.40 M ²			
4	1	1	Regular	126.00 M ²			
5 - 8	4	4	Regular	144.00 M ²			
9	1	1	Regular	138.60 M ²			
10	1	1	Regular	152.00 M ²	1,494.00 M ²		
11	1 - 12	12	Regular	126.00 M ²	1,512.00 M ²		



III	1	1	Irregular	175.85 M ²		
	2	1	Irregular	126.00 M ²		
	3-19	17	Regular	126.00 M ²		
	20	1	Irregular	175.77 M ²		
	21	1	Irregular A. Verde	703.26 M ²		
	22	1	Irregular andadores	145.74 M ²		
	23	1	Irregular andadores	80.65 M ²	2,626.59 M ²	930.65 M ²
IV	1	1	Irregular	129.56 M ²		
	2-12	11	Regular	126.00 M ²		
	13	1	Irregular	137.17 M ²		
	14-17	4	Irregular	133.33 M ²		
	18	1	Irregular	165.01 M ²		
	19	1	Irregular	153.96 M ²		
	20	1	Irregular	130.61 M ²		
	21-25	5	Irregular	140.76 M ²		
	26-36	11	Regular	126.00 M ²		
	37	1	Irregular	132.31 M ²		
		38	1	Irregular andadores	217.96 M ²	4,897.74 M ²
V	1-7	7	Regular	126.00 M ²		
	8	1	Regular	121.53 M ²		
	9	1	Irregular	147.19 M ²		
	10	1	Irregular	146.72 M ²		
	11	1	Irregular Equipa	1,464.39 M ²		
	13	1	Irregular	185.01 M ²		
	13	1	Irregular	134.82 M ²		
	14-20	7	Regular	126.00 M ²		
	21	1	Irregular	144.00 M ²	2,511.27 M ²	1,608.39 M ²
VI	1	1	Irregular	160.79 M ²		
	2	1	Irregular	134.79 M ²		
	3	1	Irregular	155.77 M ²		
	4	1	Irregular	172.25 M ²		
	5	1	Irregular	234.17 M ²		
	6	1	Regular	162.00 M ²		
	7-9	3	Regular	126.00 M ²		
	10-14	5	Regular	126.00 M ²		
					2,137.28 M ²	
	VII	1-2	2	Regular	126.00 M ²	
3-11		9	Regular	126.00 M ²		
12-13		2	Regular	126.00 M ²		
14-20		7	Regular	126.00 M ²	2,550.00 M ²	
VIII	1-2	2	Regular	126.00 M ²		
	3-11	9	Regular	126.00 M ²		
	13-13	2	Regular	126.00 M ²		
	14-22	9	Regular	126.00 M ²	2,898.00 M ²	
IX	1-2	2	Regular	126.00 M ²		
	3-11	9	Regular	126.00 M ²		
	12-13	2	Regular	126.00 M ²		
	14-22	9	Regular	126.00 M ²		
					2,898.00 M ²	
X	1-2	2	Regular	126.00 M ²		
	3-11	9	Regular	126.00 M ²		
	9	1	Irregular	732.20 M ²		
	10	1	Irregular	115.21 M ²		
	11-18	8	Regular	126.00 M ²	2,458.41 M ²	
XI	1	1	Regular	126.00 M ²		
	2-7	6	Regular	144.00 M ²		
	8	1	Irregular	148.42 M ²		
	9-13	5	Regular	126.00 M ²	1,768.43 M ²	
XII	1	1	Irregular Equipa	1,721.77 M ²		1,721.77 M ²

XIII	1	1	Irregular	199.87 M ²	4,191.57 M ²	703.26 M ²
	2-8	7	Regular	144.00 M ²		
	9	1	Irregular andadores	72.00 M ²		
	10-24	15	Regular	116.00 M ²		
	25	1	Regular	144.00 M ²		
	26	1	Irregular andadores	72.00 M ²		
XIV	27	1	Regular	144.00 M ²	1,900.00 M ²	
	28-33	6	Regular	126.00 M ²		
	34	1	Regular	144.00 M ²		
	1-2	2	Regular	144.00 M ²		
	3-6	4	Regular	144.00 M ²		
	7-8	2	Regular	144.00 M ²		
XV	9-12	4	Regular	144.00 M ²	1,440.00 M ²	
	1	1	Regular	144.00 M ²		
	2-4	3	Regular	126.00 M ²		
	5	1	Regular	144.00 M ²		
	6	1	Regular	144.00 M ²		
	7-11	5	Regular	126.00 M ²		
XVI	1-8	8	Regular	126.00 M ²	2,331.77 M ²	703.00 M ²
	9	1	Irregular	144.00 M ²		
	10-13	4	Irregular	100.00 M ²		
	14	1	Irregular	133.46 M ²		
	15	1	Regular	126.00 M ²		
	16-17	2	Irregular	192.70 M ²		
XVII	18	1	Irregular andadores	72.00 M ²	2,358.00 M ²	51.34 M ²
	1	1	Irregular	182.00 M ²		
	2-10	9	Irregular	126.00 M ²		
	11	1	Irregular	126.00 M ²		
	12	1	Irregular	126.00 M ²		
	13	1	Irregular	165.00 M ²		
XVIII	14	1	Irregular	126.00 M ²	3,024.00 M ²	
	15	1	Irregular andadores	52.24 M ²		
	16	1	Irregular	380.39 M ²		
	1	1	Irregular	703.66 M ²		
XIX	2	1	Regular	703.13 M ²	3,024.00 M ²	
	3	1	Regular	744.12 M ²		
	1	1	Irregular A. verde	598.00 M ²		
XX	2	1	Irregular	703.42 M ²	3,024.00 M ²	
	1	1	Irregular	703.42 M ²		
Total Lotes				49,164.69	3,116.76 M ²	1,241.17 M ²

Habitación	Comercial	Donación
al		

AREA VERDE	HABITABLE	40,134.69 M ²
AREA VERDE	COMERCIAL	3,116.76 M ²
AREA VERDE DONACION AREA VERDE		1,241.17 M ²
AREA VERDE HABITABLE		65,739.22 M ²
AREA VERDE AREA VERDE		25,064.84 M ²
AREA TOTAL A DESARROLLAR		140,497.76 M ²

La "Fraccionadora" dona a favor del Municipio de Cuauhtémoc, Sonora, los Lotes: Lote 21 de la Manzana III con una superficie de 703.26 m², y Lote 1 de la Manzana XIX con una superficie de 598.00 m², destinados como **AREA VERDE** que equivale al 3.01% del Área Verde de los Lotes: Lote 11 de la Manzana V con una superficie de 1,464.39 m², y Lote 1 de la Manzana XII con una superficie de 1,721.77 m², Lote 22 y Lote 23 de la Manzana III, Lote 38 de la Manzana VI, Lote 21 de la Manzana V, Lote 9 y Lote 26 de la Manzana XIII, Lote 18 de la Manzana XVI, y Lote 15 de la Manzana XVII estos lotes correspondientes a los áreas de andadores, y se computa Restada a



Equipamiento Urbano que la suma total corresponde al **9.35%** del Área Urbana de

VI. "La Fraccionadora" se obliga a respetar los datos cartográficos en los planos (cláusulas IV y V), mismas que solo podrán ser modificados previa autorización de **"El H. Ayuntamiento"**.

VII. "La Fraccionadora" se obliga a terminar los trabajos de urbanización del fraccionamiento, previamente referidos en un periodo no mayor a **360 días** contados a partir de la fecha de inicio de obras, de acuerdo a Agenda de trabajo entregada a la **"Dirección"**.

VIII. En cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 102, de la Ley 254, **"La Fraccionadora"** se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones, presupuestos y datos a que se refiere este convenio, las obras de trazo, terracerías de calles, introducción de la red de agua potable y líneas domiciliarias, electrificación, alumbrado público, mallas protectoras de luminarias, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito e hidrantes.

IX. Independientemente de 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, conforme al proyecto gráfico contenido en el plano de lotificación. Por otra parte, **"La Fraccionadora"** se obliga a insertar en los contratos de COMPRAVENTA que celebre con respecto a los lotes del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que los adquirentes organizados en COMITÉ DE MANUTENCIÓN se comprometen al mantenimiento, conservación y operación de los parques, jardines y de las áreas deportivas que se mencionan en el párrafo anterior.

X. Conforme a lo establecido por el artículo 103 y 104 Fracción VIII de la mencionada Ley 254, **"La Fraccionadora"** se obliga a dar aviso a **"El H. Ayuntamiento"** de inicio y terminación de las obras de urbanización con una anticipación no menor de **5 (cinco)** días hábiles.

XI. Si por causa de fuerza mayor o caso fortuito, **"La Fraccionadora"** no terminara las obras de urbanización, vigilada estipulado en la cláusula anterior, antes del tiempo establecido en la cláusula VI, esta deberá notificar al H. Ayuntamiento, a cuyo juicio deberá otorgar o negar la ampliación del plazo establecido.

XII. Para los efectos de que **"La Fraccionadora"** proceda a la venta de los lotes del fraccionamiento, sin la necesidad de previa autorización de **"La Fracción"** deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Presentará ante **"El H. 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.
- b. Demostrará haber cumplido satisfactoriamente con las obras de urbanización conforme a las especificaciones que obran en los archivos municipales. Si no las ha concluido, deberá exhibir fianza por la cantidad que garantice la terminación de las obras formando un depósito en garantía actualizado 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 finalización de la urbanización.

Además en la publicidad de la venta el número de autorización de **"El H. Ayuntamiento"**, en el entendido de que este negará autorizaciones para construcciones dentro del fraccionamiento, si estas destinan única y exclusivamente a fines residenciales.

XIII. Para efectos de los artículos 106 y 107 de la Ley 254, las partes suscritas que para **"La Fraccionadora"** pueda proceder a la construcción en los lotes del conjunto a que se refiere este CONVENIO, deberá recibir de la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología, el visto bueno y aceptación técnica a través de la Dirección de Planeación y Control Urbano quien será la autoridad local competente en la materia, con base en los criterios del reglamento de Construcción vigente para Guaymas.

XIV. **"La Fraccionadora"** también se obliga a mantener y conservar por su cuenta las obras de urbanización, así como las de agua potable, alcantarillado y saneamiento (red de redes de cabeza) que hayan incluyéndose así como la limpieza de solares que no hayan variado y al agua del alumbrado público, hasta el tanto se levante el "Acta de recepción" de la obra por parte de **"El H. Ayuntamiento"**.



XXII.- "La Fraccionadora" se obliga a dar aviso por escrito al H. Ayuntamiento como a CEA cuando vaya a iniciarse las obras en el fraccionamiento.

XXIII.- "La Fraccionadora" se obliga a pagar a CEA los derechos de conexión por los servicios de agua potable y alcantarillado al iniciarse en el fraccionamiento cualquier tipo de trabajos de urbanización o construcción de viviendas en su caso.

XXIV.- Para cualquier tipo de edificación o demolición que "La Fraccionadora" pretenda realizar de manera privada o de preparación para el fraccionamiento, deberá obtener licencia de construcción en los términos de lo establecido en el artículo 127 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

XXV.- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 254, "La Fraccionadora" se obliga a ordenar por su propia cuenta la publicación del presente convenio en el Boletín Oficial del Estado y a inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, a fin de que surta sus efectos plenamente la traslación de dominio de la superficie mencionada en este convenio.

XXVI.- "La Fraccionadora" se compromete a que la notificación autorizada mediante este Convenio NO sea nula ni subsana, así como también se obliga a insertar en los contratos traslativos de dominio que celebre un requisito de los atos del fraccionamiento que se autoriza, una cláusula en la que el adquirente queda obligado a mantener invariable y la totalidad de la superficie de lote adicional y a utilizarla como las superficies que se mencionan en dicha cláusula como si se hubiera insertado a la letra para el registro registral del lote a favor.

XXVII.- Ambas partes convienen en que sea "El H. Ayuntamiento" quien se reserve el derecho de llamar que este fraccionamiento sea siempre de uso Residencial, pudiendo llegar "El H. Ayuntamiento", en caso que se de un uso distinto al mencionado, a cancelar el contrato de compraventa que celebre "La Fraccionadora" con el adquirente, comprometiéndose "La Fraccionadora" a insertar también esta disposición en todos los contratos traslativos de dominio que celebre para que quede obligado el adquirente.

XXVIII.- En caso de que "La Fraccionadora" lleve a cabo o más de las obras y obras establecidas a su cargo en este CONVENIO o derivadas de la Ley, "El H. Ayuntamiento" podrá declarar la rescisión del presente instrumento unilateral y administrativamente, ejerciendo las facultades que le confieren las leyes en vigor sobre la materia.

XXIX.- En caso de inconformidad por parte de "La Fraccionadora" con la rescisión declarada en los términos de la cláusula inmediata anterior, "El H. Ayuntamiento" y "La Fraccionadora" se someterán expresamente a la competencia y jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de Guaymas, Sonora; así como en lo conducente a lo previsto en las disposiciones de la Ley 254.

LEIDO lo que contiene el presente CONVENIO y acordadas las partes del Alcance y Fianza del mismo, ambas partes firmaron y sellaron en Guaymas, Sonora, a los 19 DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2011.

FIRMAS

POR EL H. AYUNTAMIENTO

C. MONICA MARTIN MARTINEZ
SECRETARÍA MUNICIPAL

C. ING. JOSE DE JESUS MORALES
URIBACHURTU
DIR. GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y
DESEMPEÑO

POR LA FRACCIONADORA

C. LIC. CARLOS ALBERTO ZARAGOZA DE
CIMA
REPRESENTANTE LEGAL DE PETROS LAGOS S.A.
DE CV

C. ING. ALONSO ARRIOLA ESCUTIA
10/11/11



COPIA SIN VALOR



www.boletinoficial-sonora.gob.mx

C. de Roberto Alicia Guzmán Delgado
Dirección General
Carretera No. 157 Sur
Hermosillo, Sonora, C.P. 83000
Tel: (662) 2174596 Fax: (662) 2170556
Dirección General del Boletín Oficial y
Archivo del Estado