



BOLETÍN OFICIAL

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

CONTENIDO:

MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES

Convenio Autorización del Fracc. "Santorini Residencial".

H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS

Convenio Autorización el Fracc. "Villas del Tular".

H. AYUNTAMIENTO DE NAVOJOA

Acuerdo Número 62, en donde se decreta la creación e instalación del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Navojoense de la Juventud".

FEDERAL

SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA

Avisos de deslinde de los predios denominados "Sierra Blanca" y "Los Puertos", ubicados en los municipios de Puerto Peñasco y Sahuaripa.

CONVENIO AUTORIZACIÓN

MNS-FRUPA-001-10

Convenio de Autorización del Fraccionamiento "**Santorini Residencial**" 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 Orozco y Juan Jaime de la Torre Ruiz de Chávez, en su carácter de Presidente, Síndico Municipal, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Planeación del Desarrollo Urbano, a quienes en lo sucesivo se les denominará "**El Ayuntamiento**", y por otra parte, la empresa Desarrollo Residencial e Inmobiliario S.A. de C.V., representada en este acto por el C. Jorge Alfonso Marín Elías, a quien en lo sucesivo se le denominará "**La Fraccionadora**" sujetándose al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

I Declara "La Fraccionadora":

- a) Que es una sociedad anónima legalmente constituida de conformidad con las leyes mexicanas aplicables, según consta en la Escritura Pública Número 11,673, Volumen 164, de fecha primero de septiembre de dos mil seis, otorgada ante la fe del Notario Público Número setenta y ocho, Lic. Rodolfo Moreno Durazo, Jr. de la ciudad de Nogales, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la misma ciudad, bajo Folio Mercantil Electrónico 3530*12, Acto M4, de Constitución de Sociedad, de fecha de registro diecinueve de septiembre de dos mil seis.
- b) Que su Representante Legal, el C. Jorge Alfonso Marín Elías, se encuentra legitimado para suscribir el presente convenio conforme al Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, otorgado mediante Escritura Pública Número 11,673, Volumen 164, de fecha primero de septiembre de dos mil seis, pasada ante la fe del Notario Público Número Setenta y Ocho, Lic. Rodolfo Moreno Durazo, Jr. de la ciudad de Nogales, Sonora, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la misma ciudad, bajo Folio Mercantil Electrónico 3530*12, Acto M4, de Constitución de Sociedad, de fecha de registro diecinueve de septiembre de dos mil seis; asimismo declara que a la fecha, dicho poder no le ha sido revocado, ni limitado.
- c) Que es propietaria del terreno con superficie de 6.655.48 metros cuadrados, ubicado en privada Mykonos, número dieciocho, Colonia Kennedy, en la ciudad de Nogales, Sonora, según consta en Escritura Pública número 12,018, Volumen 167 de fecha cuatro de junio de dos mil siete, otorgada ante la fe del Lic. Rodolfo Moreno Durazo Jr., Titular de la Notaría Pública Número



Setenta y Ocho, de la Ciudad de Nogales, Sonora, México. Inscrita bajo el Número 58900, Volumen 3274, Sección Registro Inmobiliario, Libro Uno, en el Registro Público de la Propiedad, con fecha trece de junio de dos mil ocho.

- d) Que solicitó ante "El Ayuntamiento" la Licencia de Uso de Suelo para un fraccionamiento tipo habitacional, para la fracción de terreno mencionada en la declaración inmediata anterior, la cual fue autorizada con fecha del veinticuatro de septiembre de dos mil nueve, bajo licencia número 0003520A0909.
- e) Que el terreno que se pretende fraccionar se encuentra libre de gravamen como se hace constar en el Certificado número ICR-309920, folio 53805 de fecha catorce de abril de dos mil diez.
- f) Que se dirigió ante el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Nogales, Sonora, para solicitar la Factibilidad del servicio y lo obtuvo por medio de la Constancia CO-OP-FV041/09. Asimismo, que solicitó la Factibilidad de dotación de energía eléctrica, ante Comisión Federal de Electricidad zona Nogales, obteniendo la respuesta positiva mediante Oficio P0762/2007 de fecha diez de septiembre de dos mil siete, mismas que se anexan y forman parte del presente documento.
- g) Que obtuvo la Licencia Ambiental Integral Número DGGG-LAI-181/09, a través de Oficio Número DGGG-185-09, emitida por CEDES
- h) Que en el cumplimiento de las disposiciones legales en vigor, con fecha 1 de Julio del 2008, se solicitó ante el H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, la aprobación del Proyecto de Fraccionamiento, adjuntando todos y cada uno de los documentos exigidos por la de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, mismos que en adelante se describen.

II Declara "El Ayuntamiento"

- a) Que en términos de 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 de conformidad a lo que disponen 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.

- c) 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.
- 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 carecerán de validez, además de acreditar su personalidad con nombramiento expedido por el Ayuntamiento de fecha dieciséis de septiembre de dos mil nueve.
- 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, en los términos de 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 su personalidad con la que comparece a la celebración de este acto de conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 94 del Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora para el Municipio de Nogales, Sonora, 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.
- i) Que el proyecto del fraccionamiento denominado "Santorini Residencial", es congruente con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población Nogales, Sonora, vigente.
- j) Que para efectos del presente Convenio de Autorización, de conformidad con lo previsto en el artículo ~~148~~ BIS, fracción V, inciso B, numeral XIV, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Nogales, Sonora,



ejercerá las acciones que le correspondan a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, que en lo sucesivo se le denominará "La Dirección".

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 en los artículos del 85 al 128 del Reglamento para el Municipio de Nogales, Sonora, de la misma Ley.
- b) Que habiendo factibilidad técnica para efectuar el fraccionamiento del predio a que se refiere la declaración primera inciso c), acuerdan celebrar el presente convenio, sujetándose a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: El objeto del presente Convenio-Autorización, es autorizar a "La Fraccionadora" a que ejecute el desarrollo del fraccionamiento en el inmueble al que se refiere la Declaración I inciso c), obligándose a realizar la ejecución de las obras de urbanización del Fraccionamiento que se denominará "Santorini Residencial", con superficie de 6,655.48 metros cuadrados; el cual, conforme al artículo 95 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, corresponde al tipo Unifamiliar con rango de 01 a 20 lotes por hectárea y conforme a los artículos 86, Fracción I, inciso a) y 87, inciso A, fracciones I, II y IV del Reglamento de la Ley para el Municipio de Nogales, Sonora, se denomina Unifamiliar Cerrado.

A continuación se anexan los cuadros que integran los lotes con dimensiones y superficies que constituyen las Manzanas del Fraccionamiento denominado "Santorini Residencial", para quedar como sigue:

MANZANA "I"				
Lote No.	Dimensiones (m)	Uso del Suelo	Superficie (m ²)	No. De Lotes
A	Irregular	Área Verde	396.23	1
B	Irregular	Área Contenedores	15.06	1
1	Irregular	Habitacional	180	1
2	Irregular	Habitacional	414.96	1
3	Irregular	Habitacional	414.96	1
4	Irregular	Habitacional	361.4	1



5	Irregular	Habitacional	332.09	1
6	Irregular	Habitacional	450	1
7	Irregular	Habitacional	654.1	1
8	Irregular	Habitacional	487.64	1
9	Irregular	Habitacional	429.59	1
10	Irregular	Habitacional	583.84	1
11	Irregular	Habitacional	515.56	1
TOTAL			5235.43	13

En este acto, "El Ayuntamiento" aprueba las manzanas y lotes del Fraccionamiento Habitacional denominado "Santorini Residencial", teniendo todos ellos acceso a la vía pública, tal y como se indican en el plano de lotificación que acompaña al presente instrumento y que se tiene por reproducido en esta Cláusula para surtir todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA: Con sustento en el artículo 122 de la Ley de la materia, la Licencia de Uso de Suelo otorgada con la Clave Número 0003520A0909, manifiesta que la densidad para este desarrollo es de H-2, 13 a 19 viviendas por hectárea, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de Nogales, Sonora.

TERCERA: Donación. Las áreas de donación del Convenio de Autorización para el Fraccionamiento citado en la Cláusula Primera del presente instrumento, se indican en los siguientes cuadros:

ÁREAS DE DONACION			
Superficie (m2)	Ubicación	Aplicable en:	Total de Aportación
612.64	Lote A Manzana "I"	Donación para Área Verde	396.23 m ²
15.06	Lote B Manzana "I"	Donación para Contenedores Basura	15.06 m ²
EQUIVALENTE A: 530.00M2	PAGO POR CONVENIO	Donación para Equipamiento Urbano	11%

Además de las áreas de donación indicadas en el cuadro anterior, 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 que se muestra en la Cláusula Sexta del presente instrumento, así como el mobiliario y equipo del que se hayan dotado.

A través del presente instrumento, "La Fraccionadora" realiza la donación correspondiente de los inmuebles y superficies descritas, con antelación a favor del



Ayuntamiento del Municipio de Nogales, Sonora, una vez publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, se considerará título de propiedad de éste, de conformidad con el artículo 108 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

De conformidad por lo previsto en el artículo 102, fracción I de la citada Ley, "La Fraccionadora" se compromete a realizar los pagos correspondientes a Tesorería Municipal conforme convenio realizado con el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, con Número OCEGN3-C020-10, cubriendo el 11% del área vendible, por la cantidad de \$530,000.00 M.N., a razón de \$1,000.00 pesos (Son: Mil pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado, multiplicado por 530.00 metros cuadrados correspondientes a la superficie de donación para equipamiento urbano, como se contempla en la Cláusula Tercera.

CUARTA: El Atlas de Riesgos de Peligros Naturales de Nogales, Sonora, indica que el fraccionamiento se localiza en grado Medio en Peligro de Deslizamiento, por lo que respecta a inundaciones no se considera riesgoso, comprometiéndose "La Fraccionadora" a considerar las zonas determinadas como medio impacto del peligro por deslizamiento en esa área, debiendo construir las adecuaciones pertinentes o dejar áreas de protección y además de mencionar en los traslados de dominio sobre las zonas y sus restricciones.

QUINTA: Documentos. "La Dirección" en este acto aprueba los planos y especificaciones presentados por "La Fraccionadora" y que se relacionan a continuación:

- I. Copia Certificada de la Escritura Pública Número 12,018, Volumen 167 de 04 de Junio del 2007, con la que se acredita la propiedad del inmueble a fraccionar.
- II. Certificado de libre gravamen ICR-309920.
- III. Dictamen de Impacto Ambiental; Oficio Número 0707/0809, Expediente O/006/09, a cargo de la Dirección de Control Urbano y Ecología.
- IV. Licencia Ambiental Integral Número DGGG-LAI-181/09, con Oficio Número DGGG-185-09, emitida por CEDES.
- V. Licencia de Uso de Suelo, autorizada por "La Dirección" con el Número 0003520A0909, de fecha 24 de Septiembre del 2009.
- VI. Planos:
 - P-01 Índice
 - P-02 Localización
 - P-03 Poligonal
 - P-04 Centroide
 - P-05 Lotificación
 - P-06 Curvas de Nivel
 - P-07 Curvas de Nivel con Lotes
 - P-08 Manzanero
 - P-09 Trazo



- P-10 Vialidades
- P-11 Usos de Suelo
- P-12 Rasantes y Plataformas

- VII. Constancia de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado; Oficio Número CO-OP-FV41/09, a cargo del Organismo Operador Municipal de Agua Potable y Alcantarillado y Saneamiento, Unidad Nogales.
- VIII. Constancia de Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica; Oficio Número P0238/2006, a cargo de la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Noroeste, Zona Nogales.
- IX. Acta constitutiva de la Empresa "Desarrollo Residencial e Inmobiliario S.A. de C.V." y facultades del representante legal.
- X. Copia de credencial de Elector con Número 0215063333072.

SEXTA: Uso de suelo. El uso de suelo que se autoriza con el presente Convenio, respecto del predio mencionado en la declaración Primera en su inciso c), es el siguiente:

USO DE SUELO			
USO	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE AREA VENDIBLE	PORCENTAJE AREA TOTAL
		4,607.73m2	6,655.48m2
AREA HABITACIONAL	4,824.14	100%	72.48%
AREA DONACION: COMPENSACION PAGO EN EFECTIVO A CTA.- 0213221111	530.00	11% PAGO POR CONVENIO	
AREA VERDE	396.23	13.30%	5%
CALLES Y BANQUETAS	1,420.05		21.34%
CONTENEDORES DE BASURA	15.06	0.33%	0.23%
AREA DE FRACCIONAMIENTO	6,655.48		100.00%
NUMERO DE LOTES 13			
LOTE PROMEDIO		383.98 M' (16.20ml X 23.70ml)	

"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.

SÉPTIMA: "La Fraccionadora", se compromete a cumplir con lo estipulado en la Licencia Ambiental Integral (LAI) Número DGGG-LAI-181/09, emitida por CEDES.



OCTAVA: "La Fraccionadora" se compromete a que la lotificación autorizada mediante este Convenio no será sujeta a subdivisión, así como también se obliga a insertar en los contratos 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 las actividades que se mencionan en la Cláusula Primera de este Convenio.

NOVENA: Obras de urbanización. En cumplimiento con lo ordenado por los artículos 96 y 102 de la Ley de Ordenamiento Territorial y del Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, "La Fraccionadora" se obliga a ejecutar por su cuenta y de acuerdo a los planos, especificaciones y datos a los que se refieren las Cláusulas Primera y Cuarta 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, nomenclatura de calles y señalamientos de tránsito incluyendo la calle de liga.

DÉCIMA: Equipamiento de áreas verdes. Adicionalmente a lo convenido en la Cláusula inmediata anterior, "La Fraccionadora" se obliga a equipar también por su cuenta la superficie de parques y jardines del fraccionamiento que nos ocupa, señalándose para este efecto los lotes A y B de la Manzana I, conforme al proyecto gráfico presentado y al artículo 117 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

DÉCIMA PRIMERA: Inicio y plazo de ejecución. Conforme al programa de obra presentado por "La Fraccionadora", según previene la fracción II del artículo 101 y de acuerdo a lo dispuesto por el diverso 102 fracción II, ambos de la referida Ley, éste se obliga a terminar las obras de urbanización del fraccionamiento que en este acto se autoriza, en un plazo no mayor de ocho meses contados a partir de la firma del presente instrumento.

DÉCIMA SEGUNDA: Ventas. De conformidad con los Artículos 106 y demás relativos de la Ley de la materia, para que "La Fraccionadora" sea autorizada para proceder con la venta de los lotes, deberán cumplir con lo siguiente:

- a.- Proporcionar a "El Ayuntamiento" un ejemplar del Boletín Oficial del Gobierno del Estado donde aparezca publicado el presente Convenio de Autorización, así como constancia de que ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.
- b.- Demostrar haber cumplido satisfactoriamente con las obras de urbanización conforme a las especificaciones que obran en los archivos municipales; si no las ha cumplido, "La Fraccionadora" no deberá enajenar lotes a terceras personas sin haber terminado la urbanización correspondiente a cada lote, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondientes.

