



GACETA DEL GOBIERNO

CORRESPONDENCIA DE SEGUNDA CLASE—REGISTRO DGC—NÚM. 001 1011 CARACTERÍSTICAS 115282801

Independencia Ote. 1320 Toluca, Méx.

Tel. 14-74-72

Tomo CLII

Toluca de Lerdo, Méx., lunes 22 de julio de 1991

Número 15

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO "CLUB DE GOLF LOMAS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO.

A LOS C.C.
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
Y OBRAS PUBLICAS Y SECRETARIO
DE FINANZAS Y PLANEACION
P R E S E N T E S

Flores Márquez, como Fideicomitentes y Fideicomisarios "C"; Los C.C. Gaspar y Alberto Rivera Torres Prado, como Fideicomitentes y Fideicomisarios "D"; "Banca Confía, S.N.C.", como Fideicomitente y Fideicomisario "E"; y "Bancomer, S.N.C.", como Fiduciaria; teniendo como objeto la construcción de un fraccionamiento residencial y un club de golf, sobre los predios fideicomitidos.

CONSIDERANDO

- 1). Que con fecha 11 de junio de 1991, el C.P. Carlos Alcocer Wolff, en su carácter de Apoderado del Fideicomiso Club de Golf Lomas (Bancomer 5,893), solicitó del Ejecutivo del Estado autorización para llevar a cabo un fraccionamiento de tipo habitacional residencial denominado "CLUB DE GOLF LOMAS", sobre un terreno de 1'413,631.96 M2, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
- 2). Que el C.P. Carlos Alcocer Wolff, acreditó su personalidad con el Poder General para actos de administración con carácter limitado, que la Fiduciaria Bancomer S.N.C. le otorgó mediante la Escritura Pública No. 10,934 Volumen 274, de fecha 21 de diciembre de 1990, tirada ante la fe del Notario Público No. 28 del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México.
- 3). Que mediante Escritura Pública No. 5,893 Volumen CCCLXIII, de fecha 22 de noviembre de 1990, tirada ante la fe del Notario Público No. 17 de la Ciudad de Toluca, Estado de México, se acreditó el Contrato de Fideicomiso de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión (identificado también como Fideicomiso Club de Golf Lomas-Bancomer 5,893) que celebran "Promoción Club de Golf Lomas, S.C.", como Fideicomitente y Fideicomisario "B"; Los C.C. Carlos Andrés y Rafael

- 4). Que mediante Escritura Pública No. 11,313 Volumen 283, de fecha 29 de mayo de 1991, tirada ante la fe del Notario Público No. 28 del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, se acreditó la propiedad de los terrenos a fraccionar, la cual obra agregada al expediente respectivo.
- 5). Que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda autorizó al Fideicomiso Club de Golf Lomas Bancomer 5893 la fusión de los predios a fraccionar, mediante oficio No. SOU/327-FR/91, de fecha 18 de junio de 1991.
- 6). Que mediante oficio No. 217/90, de fecha 10 de Julio de 1990, el H. Ayuntamiento de Huixquilucan, emitió su opinión favorable para la realización del fraccionamiento.
- 7). Que el fraccionamiento que se autoriza, se ajusta a lo establecido por el Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan en vigor.
- 8). Que una vez realizado el estudio correspondiente, tanto en el aspecto técnico como en el legal de la documentación exhibida, se llegó al conocimiento de que están satisfechos los requisitos que señala la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para la autorización del fraccionamiento.
- 9). En razón de lo anterior y con fundamento en los Artículos 88 Fracción XII y 89 Fracción II de la Constitución Política Local; y 12 Fracción XVII y 70 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en vigor, he tenido a bien expedir el siguiente:

Tomo CLM | Toluca de Lerdo, Méx., lunes 22 de julio de 1991 | No. 15

SUMARIO :

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ACUERDO del Ejecutivo del Estado que autoriza el fraccionamiento de tipo habitacional residencial denominado "Club de Golf Lomas", ubicado en el municipio de Huixquilucan, Estado de México.

ACUERDO del Ejecutivo del Estado que autoriza el fraccionamiento de tipo habitacional residencial, denominado "Hacienda de las Palmas", ubicado en el municipio de Huixquilucan, Estado de México.

(Viene de la primera página)

A C U E R D O

Se autoriza al Fideicomiso de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión, (también conocido como "Fideicomiso Club de Golf Lomas Bancomer 5893") el fraccionamiento de tipo habitacional residencial denominado "CLUB DE GOLF LOMAS", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, para que en la superficie de 1'413,631.96 M2. (UN MILLON CUATROCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN METROS NOVENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS), a que se refieren los considerandos primero y cuarto, se lleven a cabo las obras en los términos del presente Acuerdo al tenor de las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA: El fraccionamiento se autoriza con las siguientes características:

AREAS PARA FINES RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (CAMPO DE GOLF CLUB HIPICO Y CASA CLUB)	519,018.02 M2.
AREA HABITACIONAL	561,905.33 M2.
AREA PARA SERVICIOS URBANOS (PLANTAS DE TRATAMIENTO, CASITAS DE VIGILANCIA Y PASOS DE SERVICIO E INSTALACIONES)	27,949.30 M2.
AREA PARA PROTECCION ECOLOGICA (AREAS VERDES).	6,104.03 M2.
SUBTOTAL	1'114,976.68 M2.
AREA DE DONACION PARA SERVICIOS PUBLICOS	3,509.20 M2.
AREA VIAL	227,091.74 M2.
AREA DE ZONAS FEDERALES	68,054.34 M2.
AREA TOTAL	1'413,631.96 M2.
NUMERO DE LOTES:	436
NUMERO DE VIVIENDAS:	1,274
NUMEROS DE MANZANAS:	36

El fraccionador deberá ceder al Municipio de Huixquilucan, Estado de México, un área de vialidad de 227,091.74 M2. (DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVENTA Y UN METROS SETENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS).

El fraccionador cumplirá asimismo con la obligación de otorgar áreas de donación, bajo las siguientes modalidades:

- Ceder 3,509.20 M2 (TRES MIL QUINIENTOS NUEVE METROS VEINTE CENTIMETROS CUADRADOS) de terreno dentro del fraccionamiento que serán destinados para servicios públicos y áreas verdes, los cuales no deberán tener una pendiente mayor del 15%, ni ser nivelados mediante rellenos.
- Ceder 446,446.02 M2 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS DOS CENTIMETROS CUADRADOS), para destinarlos a la regularización de la tenencia de la tierra de las colonias "Montón Cuartelas" y "Constituyentes de 1917", así como asentamientos ubicados en términos de la Ex-Hacienda de Jesús del Monte.

El fraccionador cumplirá igualmente la obligación de realizar las obras de equipamiento, con la siguiente modalidad: ejecutar las obras de vialidad consignados en la cláusula segunda de este Acuerdo.

SEGUNDA: El fraccionamiento que se autoriza se ajustará a las normas, proyectos y lineamientos aprobados, tanto en lo que se refiere a la planificación general como en lo relativo a las obras de urbanización, debiendo dotar al mismo conforme a las técnicas y especificaciones dictadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de los siguientes servicios:

- A). Red de distribución de agua potable hasta la llave de banqueta.
- B). Red de drenaje pluvial y sanitario con sistemas separados.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Alumbrado público.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y, en su caso en estacionamientos.
- G). Obras de jardinería a razón de dos árboles por vivienda.
- H). Sistema de nomenclatura y señalamiento vial; e
- I). Las obras de infraestructura primaria necesarias para su incorporación al área urbana, las cuales serán:

AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO: Las que se precisan en el oficio No. 01927 de fecha 15 de julio de 1988 emitido por la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento (CEAS) que se tienen aquí por reproducidas y que obra agregado al expediente de este fraccionamiento.

VIALIDAD: Proyecto y Construcción de la Vialidad "Palo Solo" en los siguientes tramos: del límite poniente del Centro Urbano al límite norte del Fraccionamiento "Hacienda de las Palmas". La vialidad contará con una sección total de 27.00 metros considerando banquetas de 2.00 metros en ambos lados, arroyo de 10.00 metros por cada uno de los dos sentidos de circulación y un camellón central de 3.00 metros.

-Reencarpetado asfáltico de la "Av. Palo Solo" en el tramo de la calle "Bosque de las Minas" hasta la intersección con la calle "Mariano Escobedo", perteneciente esta última a la Colonia "Palo Solo", con la sección existente, incluyendo el complemento para las obras de ampliación del puente sobre el acueducto del Alto Lerma que está ejecutando el Ayuntamiento con el Gobierno del Distrito Federal.

-Mejoramiento y ampliación de las avenidas: "Emilio G. Baz", "Jesús Carranza", "Av. de las Rosas" y "Conscripto" dentro del territorio del Estado de México.

El fraccionador elaborará por su cuenta los estudios técnicos y proyectos geométricos ejecutivos con las especificaciones que fije el Gobierno del Estado.

Asimismo, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el oficio No. SDJOP-DVT-4049/91 de fecha 12 de junio de 1991, emitido por la Dirección de Vialidad y Transporte del Gobierno del Estado, el cual obrará agregado al expediente formado a este fraccionamiento.

TERCERA: En un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo, el fraccionador deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para su aprobación, la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, a fin de poder otorgar el permiso de iniciación de obras y ordenar la supervisión respectiva.

CUARTA: Se fija al fraccionador un plazo de veinticuatro meses, de acuerdo a su programa de obras, contados a partir de la fecha de publicación en la "Gaceta del Gobierno" del presente Acuerdo, para que termine y entregue a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas las obras que se mencionan en la cláusula segunda de este Acuerdo.

QUINTA: Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, que debe realizar dentro del plazo fijado en la cláusula anterior, el titular del fraccionamiento otorgará una garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado, por un monto igual al de las obras por realizar, la que se constituirá sobre los siguientes lotes del fraccionamiento: del 1 al 13 de la manzana III, del 1 al 15 de la manzana IV; el 5 y 6 de la manzana V; y del 1 al 32 de la manzana VII, sumando un total de 62 lotes, con una superficie de 74,782.79 M2. (SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS SETENTA Y NUEVE CENTÍMETROS CUADRADOS), cuyo monto asciende a la cantidad de \$12,490'479,218.00 (DOCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N.). En tal virtud, el Registro Público de la Propiedad tomará nota y asentará en el libro correspondiente la garantía hipotecaria respectiva.

SEXTA: El fraccionador, y en su caso los adquirentes de los lotes, quedan obligados formalmente a cumplir en todos los términos las disposiciones legales existentes en materia de construcción, cooperación y demás aspectos aplicables, dabiendo las autoridades estatales y municipales vigilar y exigir su cumplimiento.

SEPTIMA: De acuerdo a lo establecido por el Artículo 46 Fracción I de la Ley de Hacienda Estatal, el fraccionador pagará al Gobierno del Estado la suma de \$287'281,022.00 (DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL VEINTIDOS PESOS 00/100 M.N.), para cubrir los gastos de supervisión de las obras de urbanización internas del fraccionamiento a razón del 2% (DOS POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, calculado y aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. El costo de dichas obras asciende a la cantidad de \$12,490'479,218.00 (DOCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N.), (Este costo incluye el impuesto del 15% para el Fomento de la Educación).

OCTAVA: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 56 Fracción I de la Ley de Hacienda Municipal, el fraccionador pagará al Municipio de Huixquilucan, por concepto de impuesto por fraccionar, la cantidad de \$1,046'081,400.00 (MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), correspondiente a 60 veces el salario mínimo de la zona económica en que se ubica el fraccionamiento, por las 1,274 viviendas previstas. Además, deberá pagar adicionalmente por cada 100.00 M2. de superficie vendible para uso comercial, una cuota correspondiente a 16 días de salario mínimo de la zona económica en que se establece este desarrollo, cuyo monto asciende a la cantidad de \$1,136'441,812.00 (MIL CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS 00/100 M.N.). (Estos costos incluyen el impuesto del 15% para el Fomento de la Educación).

NOVENA: Con fundamento en lo previsto en las fracciones I y II del Artículo 92 de la Ley de Hacienda Municipal, el fraccionador pagará al Municipio de Huixquilucan la cantidad de \$1,651'687,582.00 (MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) por el establecimiento del sistema de agua potable. Pagará igualmente por el establecimiento del sistema de alcantarillado, la cantidad de \$2,461'274,605.00 (DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL

incluyen el impuesto del 15% para el Fomento de la Educación).

DECIMA: El pago de los impuestos y derechos señalados en las cláusulas séptima, octava y novena, deberá hacerse en un plazo no mayor de 60 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en la "Gaceta del Gobierno".

DECIMA PRIMERA: El titular del fraccionamiento pagará los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de agua en bloque, proporcionada por las autoridades estatales y municipales o sus descentralizadas, en el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley vigente. El importe se determinará en función del caudal especificado en el proyecto de la red de agua potable, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

DECIMA SEGUNDA: El titular del fraccionamiento otorgará una fianza a favor del Gobierno del Estado por un monto igual al 100% del valor de las obras de urbanización internas del fraccionamiento y por un período de 4 años contados a partir de la fecha del acta de entrega de las mismas, para garantizar su conservación y que no existan defectos ni vicios ocultos.

DECIMA TERCERA: En caso de que el titular del fraccionamiento solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación de los montos de la fianza y de los costos de supervisión señalados respectivamente en las cláusulas séptima y décima segunda del presente Acuerdo. Dicha revaluación será realizada y aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

DECIMA CUARTA: Para iniciar la venta de lotes, opción de venta o efectuar contratos que impliquen el traslado de dominio de cualquier parte o sección del fraccionamiento, su titular deberá contar con la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

DECIMA QUINTA: El fraccionador deberá incorporar en los contratos de traslado de dominio de los lotes o viviendas y publicidad del fraccionamiento, el tipo y fecha con que fue autorizado. Asimismo, agregará copia del Plano de Lotificación autorizado.

DECIMA SESTA: El Fraccionador y los adquirentes de los lotes deberán abstenerse de ocupar los terrenos que correspondan a la zona federal, así como respetar las restricciones de las líneas de gas y de agua potable que cruzan el fraccionamiento, sin la autorización expresa y por escrito de las autoridades federales y estatales competentes. Asimismo deberán respetar la zona de taludes de reposo de la autopista estatal de cuota Chamapa-La Venta. Estas previsiones deberán asentarse igualmente en los contratos de traslado de dominio correspondientes.

DECIMA SEPTIMA: No se autorizará por ningún motivo el incremento al número de viviendas establecido en el presente Acuerdo. Asimismo el fraccionador deberá cumplir con las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes en la materia.

DECIMA OCTAVA: El titular del fraccionamiento levantará ante Notario Público, previo al inicio de las obras de urbanización, un censo de los árboles existentes en los terrenos a fraccionar. El documento respectivo deberá ser enviado a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda y formará parte del expediente del fraccionamiento.

En su caso, cada árbol derribado se repondrá por diez árboles de dos metros de altura mínima, norma que será aplicable tanto al fraccionador como a los adquirentes de lotes. Igualmente, deberá realizar estudio de impacto ecológico según lo establezca la Comisión Estatal de Ecología, así como aplicar y ejecutar los señalamientos y acciones que de él derivan.

DECIMA NOVENA: Para gravar, fideicomitir o afectar para sí, en forma alguna los lotes vendibles que integran el fraccionamiento, el fraccionador requerirá la previa autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

VIGESIMA: Los lotes destinados a Campo de Golf, Casa Club, Club Hípico, Servicios Urbanos, Areas Verdes y de Protección Ecológica, deberán mantener en forma definitiva este uso, por lo que por ningún motivo se autorizará su cambio.

VIGESIMA PRIMERA: El fraccionador se obliga formalmente a rescatar en todos sus términos el plano aprobado

pretenda realizar deberá someterse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. La violación a lo expresado en esta cláusula será motivo de revocación de este Acuerdo.

VIGESIMA SEGUNDA: El fraccionador queda obligado a mantener y conservar las obras de urbanización así como a prestar los servicios públicos, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

VIGESIMA TERCERA: El fraccionador deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad el plano de lotificación, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Acuerdo de Autorización, en la "Gaceta del Gobierno".

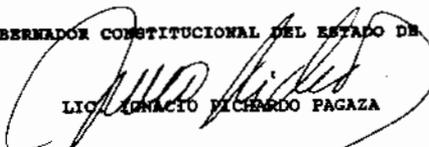
VIGESIMA CUARTA: La presente autorización se otorga al Fideicomiso de Administración y Traslato de Dominio con Derecho de Reversión, (Club de Golf Lomas-Bancomer 5,893) como un derecho personalísimo. Para transferir o ceder los derechos del presente Acuerdo, es necesaria la autorización expresa y por escrito del Ejecutivo del Estado. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la aprobación correspondiente, traerá como consecuencia la revocación inmediata de la presente autorización.

VIGESIMA QUINTA: Conforme lo previene el artículo 80 de la Ley de Asentamientos Humanos, las partes que constituyan el fideicomiso señalado en la cláusula anterior, serán solidariamente responsables de todas y cada una de las obligaciones precisadas en este Acuerdo.

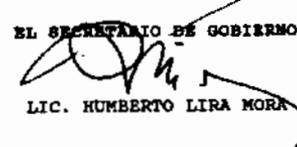
VIGESIMA SEXTA: Para que surta sus efectos el presente Acuerdo de autorización del fraccionamiento de tipo habitacional residencial denominado "Club de Golf Lomas", ubicado en el municipio de Huixquilucan, Estado de México, el fraccionador deberá cubrir los derechos correspondientes para su publicación en el periódico oficial "GACETA DEL GOBIERNO". Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, enviará copia del mismo y del plano de lotificación aprobado a la Secretaría de Finanzas y Planeación y al H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Toluca, Capital del Estado de México, a los 18 días del mes de julio de 1991.

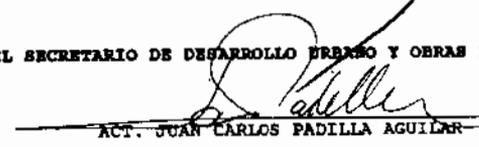
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO


LIC. IGNACIO RICARDO PAGAZA

EL SECRETARIO DE GOBIERNO


LIC. HUMBERTO LIRA MORA

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS


LIC. JUAN CARLOS PADILLA AGUILAR

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO "HACIENDA DE LAS PALMAS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO.

A LOS C.C.
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
Y OBRAS PUBLICAS Y SECRETARIO
DE FINANZAS Y PLANEACION
P R E S E N T E S

C O N S I D E R A N D O

- 1). Que con fecha 11 de junio de 1991, el Sr. Ricardo Funtanet Mange, en su carácter de Representante Legal de "Constructora Profusa S.A de C.V.", solicitó del Ejecutivo del Estado autorización para llevar a cabo un fraccionamiento de tipo habitacional residencial denominado "HACIENDA DE LAS PALMAS", sobre un terreno de 765,410.32 M2, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
- 2). Que el Sr. Ricardo Funtanet Mange, acreditó su personalidad como Representante Legal de Constructora Profusa S.A de C.V., mediante el Poder Notarial No. 18, 141, Volumen 354 del 6 de Marzo de 1989, tirado ante la fe del Notario Público 71 de la Ciudad de México, Distrito Federal.
- 3). Que Constructora Profusa, S.A. de C.V., se encuentra debidamente constituida, según se acredita con la Escritura Pública No. 16,852 Volumen 325, de fecha 3 de septiembre de 1987, tirada ante la fe del Notario Público No. 71 del Distrito Federal, teniendo como objeto entre otros la urbanización de fraccionamientos campestres y populares.
- 4). Que para el fin indicado, Constructora Profusa, S.A de C.V., en su carácter de representante legal de los propietarios de los terrenos, acreditó la propiedad mediante las Escrituras Públicas No. 1,744 Volumen, XXXIV de fecha 18 de Julio de 1981, tirada ante la fe del Notario Público No. 8 del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; Escritura Pública No. 187,815 Volumen 7,245, de fecha 25 de Febrero de 1981, tirada ante la fe del Notario Público No. 87 asociado con el Notario Público No. 10 del Distrito Federal; Escritura Pública No. 187,812 Volumen 7,242, de fecha 25 de Febrero de 1981, tirada ante la fe del Notario Público No. 87 asociado con el Notario Público No. 10 del Distrito Federal y Escritura Pública No. 241,802 Volumen 9,292, de fecha 29 de Mayo de 1990, tirada ante la fe del Notario Público No. 87 asociado con el Notario Público No. 10 del Distrito Federal.
- 5). Que mediante Escritura Pública 28,552 Volumen 562 de fecha 3 de abril de 1991, tirada ante la fe del Notario Público No. 5 del Distrito Judicial de Tlalneantla, se acreditó el Contrato de Asociación en Participación que celebran "Constructora Profusa, S.A de C.V."; "Inmobiliaria Bosques de Apaxco, S. de R.L. de C.V." y "Bosques de Las Lomas, S.A de C.V.", teniendo como objeto, que Constructora Profusa, S.A. de C.V., tramite todas las licencias y autorizaciones que se requieran para el desarrollo del fraccionamiento; realizar las obras de urbanización y lotificación, así como aportaciones de su peculio de todos los gastos que requiera el desarrollo del fraccionamiento.
- 6). Que mediante Escritura Pública 243,601 Volumen 9,341 del 4 de octubre de 1990, tirada ante la fe del Notario Público No. 87 asociado con el Notario Público No. 10 del Distrito Federal, se acreditó el poder para gestionar licencias, autorizaciones, aprobaciones, permisos y demás trámites que se requieran respecto al fraccionamiento, que otorgan "Bosques de Las Lomas S.A. de C.V." e "Inmobiliaria Bosques de Apaxco S. de R.L. de C.V.", en favor de Constructora Profusa, S.A de C.V..
- 7). Que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda autorizó a Constructora Profusa, S.A. de C.V. la fusión de los predios a fraccionar, mediante oficio No. SOU/317-PT/91, de fecha 14 de junio de 1991.
- 8). Que mediante oficio No. 218/90, de fecha 10 de Julio de 1990, el H. Ayuntamiento de Huixquilucan, emitió su opinión favorable para la realización del fraccionamiento.
- 9). Que el fraccionamiento que se autoriza, se ajusta a lo establecido por el Plan de Centro de Población Estratégico de Huixquilucan en vigor.
- 10). Que una vez realizado el estudio correspondiente, tanto en el aspecto técnico como en el legal de la documentación exhibida, se llegó al conocimiento de que están satisfechos los requisitos que señala la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para la autorización del fraccionamiento.

- 11). En razón de lo anterior y con fundamento en los Artículos 88 Fracción III, 89 Fracción II, de la Constitución Política Local, 12 Fracción XVII y 70 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en vigor, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

Se autoriza a Constructora Profusa, S.A. de C.V., el fraccionamiento de tipo Habitacional Residencial denominado "HACIENDA DE LAS PALMAS", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, para que en la superficie de 765,410.32 M2. (SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIEZ METROS TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS), a que se refieren los considerandos primero y cuarto, se lleven a cabo las obras en los términos del presente Acuerdo al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: El fraccionamiento se autoriza con las siguientes características:

AREA DE ZONA FEDERAL:	53,352.24 M2.
AREA VENDIBLE:	493,209.36 M2.
AREA VIAL :	178,775.84 M2.
AREA DE DONACION PARA SERVICIOS PUBLICOS	40,072.88 M2.
SUPERFICIE TOTAL:	765,410.32 M2.
NUMERO DE LOTES:	795
NUMERO DE VIVIENDAS:	2,500
NUMEROS DE MANZANAS:	28

El fraccionador deberá ceder al Municipio de Huixquilucan, Estado de México, un área de vialidad de 178,775.84 M2. (CIENTO SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS). De igual modo cumplirá con la obligación de otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento, bajo las siguientes modalidades: ceder un área de donación dentro del fraccionamiento de 40,072.88 M2. (CUARENTA MIL SETENTA Y DOS METROS OCHENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS), la cual no deberá tener pendientes mayores del 15% ni ser nivelada mediante rellenos, y que será destinada a espacios verdes y servicios públicos; y ejecutar las obras de vialidad que se precisan en la cláusula segunda de este Acuerdo.

SEGUNDA: El fraccionamiento que se autoriza se ajustará a las normas, proyectos y lineamientos aprobados, tanto en lo que se refiere a la planificación general como en lo relativo a las obras de urbanización, debiendo dotar al mismo conforme a las técnicas y especificaciones dictadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de los siguientes servicios:

- Red de distribución de agua potable hasta la llave de banqueta.
- Red de drenaje pluvial y sanitario con sistemas separados.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Guarniciones y Banquetas.
- Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos.
- Obras de jardinería a razón de dos árboles por vivienda.
- Sistema de nomenclatura y señalamiento vial.
- Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento, para su incorporación al área urbana y serán:

AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO. El fraccionador realizará las obras de agua potable drenaje y alcantarillado que se requieran, bajo las especificaciones que al efecto dictamine la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento (CEAS). Basadas en el Oficio No. 004466, de fecha 18 de septiembre de 1990, emitido por dicho Organismo.

VIALIDAD: Proyecto y Construcción de la Vialidad de "LA BARRANCA" y la conexión al Centro Urbano San

Fernando-La Herradura, que permitirá el entronque de la vialidad proyectada para interconectar la mencionada vialidad con la Carretera Estatal de Cuota Toluca-Naucaupan. Su desarrollo estará limitado al norte por el piedraplén existente en la colindancia del Fraccionamiento Residencial Club de Golf y terminará la vialidad total en el entronque con la Avenida denominada Tecamachalco-Loma del Olivo.

La Vialidad contará con una sección total de 24.00 Mts., considerando un acotamiento de 3.50 Mts. en ambos lados; arroyo de 7.00 Mts. en cada uno de los dos sentidos de circulación y un camellón central de 3.00 Mts.

Proyecto y construcción de la Avenida "PALO SOLO", con una longitud aproximada de 1.1 Kms. en el tramo localizado en el límite Norte del fraccionamiento "Hacienda de las Palmas", colindante con esta vialidad hasta el límite Sur del mismo fraccionamiento, en su colindancia con esta misma vialidad.

La vialidad contará con una sección total de 27.00 Mts., considerando banquetas de 2.00 Mts. en ambos lados; arroyo de 10.00 Mts. en cada uno de los dos sentidos de circulación y un camellón central de 3.00 Mts.

El titular del fraccionamiento, elaborará por su cuenta los estudios técnicos y los proyectos geométricos ejecutivos con las especificaciones que fije El Gobierno Estatal.

Con relación a los entronques de los accesos con la Avenida Palo Solo, es necesario que estos se diseñen y construyan en su oportunidad por parte del promotor y de acuerdo a los requerimientos del proyecto de esta vialidad, así como las vialidades existentes en proyecto.

TERCERA: En un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo, el fraccionador deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para su aprobación, la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, a fin de poder otorgar el permiso de iniciación de obras y ordenar la supervisión respectiva.

CUARTA: Se fija al fraccionador un plazo de veinticuatro meses, de acuerdo a su programa de obras, contados a partir de la fecha de publicación en la "Gaceta del Gobierno" del presente Acuerdo, para que termine y entregue a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas las obras que se mencionan en la Cláusula Segunda de este Acuerdo.

QUINTA: Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, que debe realizar dentro del plazo fijado en la Cláusula anterior, el titular del fraccionamiento otorgará una garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado, por un monto igual al de las obras por realizar, la que se constituirá sobre los siguientes lotes del fraccionamiento: del 1 al 75 de la manzana VIII, del 1 al 24 de la manzana X y del 1 al 65 de la manzana XI, sumando un total de 164 lotes, con una superficie de 49,134.67 M2. (CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS), cuyo monto asciende a la cantidad de \$9,451,828,078.00 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.). En tal virtud, el Registro Público de la Propiedad tomará nota y asentará en el libro correspondiente la garantía hipotecaria respectiva.

SEXTA: El fraccionador, y en su caso los adquirentes de los lotes, quedan obligados formalmente a cumplir en todos los términos las disposiciones legales existentes en materia de construcción, cooperación y demás aspectos aplicables dabiendo las autoridades estatales y municipales exigir su cumplimiento.

SEPTIMA: De acuerdo a lo establecido por el Artículo 46 fracción I de la Ley de Hacienda Estatal, el fraccionador pagará al Gobierno del Estado la suma de \$217,392,045.00 (DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), para cubrir los gastos de supervisión de las obras de urbanización internas

del fraccionamiento a razón del 2% (DOS POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, calculado y aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. El costo de dichas obras asciende a la cantidad de \$9,451,828,678.00 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), (Este costo incluye el impuesto del 15% para el Fomento de la Educación).

- OCTAVA:** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 56 fracción I de la Ley de Hacienda Municipal, el fraccionador pagará al Municipio de Huixquilucan, por concepto de impuesto por fraccionar, la cantidad de \$2,056,200,000.00 (DOS MIL CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), correspondiente a 60 veces el salario mínimo de la zona económica en que se ubica el fraccionamiento por las 2,500 viviendas previstas. Además deberá pagar adicionalmente por cada 100.00 M2. de superficie vendible para uso comercial una cuota correspondiente a 16 días de salario mínimo de la zona económica en que se establece este desarrollo, cuyo monto asciende a la cantidad de \$27,609,000.00 (VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.). (Estos costos incluyen el impuesto del 15% para el Fomento de la Educación).
- NOVENA:** Con fundamento en lo previsto en las fracciones I y II del Artículo 92, de la Ley de Hacienda Municipal, el fraccionador pagará al Municipio de Huixquilucan la cantidad de \$894,305,418.00 (OCHOCIENTOS NOVENA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N.) por el establecimiento del sistema de agua potable. Pagará igualmente por el establecimiento del sistema de alcantarillado, la cantidad de \$1,332,655,907.00 (UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS 00/100 M.N.), (Estos costos incluyen el impuesto del 15% para el Fomento de la Educación).
- DECIMA:** El pago de los impuestos y derechos señalados en las cláusulas séptima, octava y novena, deberá hacerse en un plazo no mayor de 60 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en la "Gaceta del Gobierno".
- DECIMA PRIMERA:** El titular del fraccionamiento pagará los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de agua en bloque, proporcionada por las autoridades estatales y municipales o sus descentralizadas, en el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley vigente. El importe se determinará en función del caudal especificado en el proyecto de la red de agua potable, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- DECIMA SEGUNDA:** El titular del fraccionamiento otorgará una fianza a favor del Gobierno del Estado por un monto igual al 100% del valor de las obras de urbanización internas del fraccionamiento y por un período de 4 años contados a partir de la fecha del acta de entrega de las mismas, para garantizar su conservación y que no existan defectos ni vicios ocultos.
- DECIMA TERCERA:** En caso de que el titular del fraccionamiento solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación de los montos de la fianza y de los costos de supervisión señalados respectivamente en las cláusulas séptima y décima segunda del presente Acuerdo. Dicha revaluación será realizada y aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- DECIMA CUARTA:** Para iniciar la venta de lotes, opción de venta o efectuar contratos que impliquen el traslado de dominio de cualquier parte o sección del fraccionamiento, su titular deberá contar con la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- DECIMA QUINTA:** El fraccionador deberá incorporar en los contratos de traslado de dominio de los lotes o viviendas y publicidad del fraccionamiento, el tipo y fecha, con que fue autorizado. Asimismo, agregará copia del plano de lotificación autorizado.
- DECIMA SEXTA:** El fraccionador y los adquirentes de los lotes deberán abstenerse de ocupar los terrenos que correspondan a la zona federal sin la autorización expresa y por escrito de las autoridades federales competentes. Esta previsión deberá asentarse en los contratos de traslado de dominio correspondientes.

DECIMA SEPTIMA: No se autorizará el incremento al número de viviendas establecido en el presente Acuerdo. Asimismo el fraccionador, deberá cumplir con las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes en la materia.

DECIMA OCTAVA: El titular del fraccionamiento levantará ante Notario Público, un censo de los árboles existentes en los terrenos a fraccionar previo al inicio de las obras de urbanización. El documento respectivo deberá ser enviado a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda y formará parte del expediente del fraccionamiento. En su caso, cada árbol derribado, se repondrá por 10 árboles de 2 metros de altura mínima, norma que será aplicable tanto al fraccionador como a los adquirentes de lotes. El fraccionador deberá de cumplir asimismo con las disposiciones legales en materia de ecología.

DECIMA NOVENA: Para gravar, fideicomitir o afectar para sí, en forma alguna los lotes vendibles que integran el fraccionamiento, el fraccionador requerirá la previa autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

VEGESIMA: El fraccionador se obliga formalmente a respetar en todos sus términos el plano aprobado del fraccionamiento; cualquier modificación que se pretenda realizar deberá someterse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. La violación a lo expresado en esta Cláusula será motivo de revocación de este Acuerdo.

VEGESIMA PRIMERA: El fraccionador queda obligado a mantener y conservar las obras de urbanización, así como a prestar los servicios públicos hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

VEGESIMA SEGUNDA: El fraccionador deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad el plano de lotificación, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Acuerdo de Autorización en la "Gaceta del Gobierno".

VEGESIMA TERCERA: La presente autorización se otorga a Constructora Profusa S.A. de C.V., como un derecho personalísimo. Para transferir o ceder los derechos del presente Acuerdo, es necesaria la autorización expresa y por escrito del Ejecutivo del Estado. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la aprobación correspondiente, traerá como consecuencia la revocación inmediata de la presente autorización.

VEGESIMA CUARTA: Para que surta sus efectos el presente Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento de tipo habitacional residencial denominado "Hacienda de las Palmas", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, el fraccionador deberá cubrir los derechos de publicación en el periódico oficial "GACETA DEL GOBIERNO". Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, enviará copia del mismo y del plano de lotificación aprobado a la Secretaría de Finanzas y Planeación y al H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Toluca, Capital del Estado de México, a los 18 días del mes de julio de 1991.

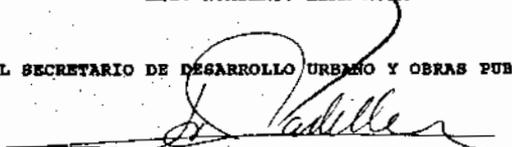
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO


LIC. IGNACIO PICHARDO PAGAZA

EL SECRETARIO DE GOBIERNO


LIC. HUMBERTO LIRA MORA

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS


ACT. JUAN CARLOS PADILLA AGUILAR