



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130 Toluca, México

Tomo CLIV

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 4 de noviembre de 1992

Número 88

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE MODIFICA EL DIVERSO QUE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACION POPULAR DENOMINADO "RANCHO SAN JORGE", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TOLUCA, ESTADO DE MEXICO, Y AUTORIZA LA SUBROGACION DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL MISMO EN FAVOR DE "PROYECTOS URBANOS ECOLOGICOS, S.A. DE C.V."

ANTECEDENTES.

- 1.- Mediante Acuerdo del Ejecutivo del Estado de fecha 12 de Mayo de 1988, publicado en la "Gaceta del Gobierno" el 25 de Noviembre del mismo año, se Autorizó al Organismo de Centros Estratégicos de Crecimiento (OCEC) el desarrollo del fraccionamiento de tipo habitación popular denominado "RANCHO SAN JORGE", sobre una superficie total de 193,868.808 M2. (CIENTO NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS OCHOCIENTOS OCHO CENTIMETROS CUADRADOS), Ubicado en el Municipio de Toluca, Estado de México.

S U M A R I O :

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ACUERDO: Del Ejecutivo del Estado por el que se modifica el diverso que autoriza el fraccionamiento de tipo habitación popular denominado "Rancho San Jorge", ubicado en el municipio de Toluca, Estado de México, y autoriza la subrogación de los derechos y obligaciones derivados del mismo en favor de "Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. DE C.V."

(Viene de la primera página)

- 2.- Mediante escrito de fecha DGO/054/92 de fecha 5 de Agosto de 1992 suscrito por el C.P. Alejandro Cicero Betancourt encargado de la Dirección General de OCEC, solicitó la subrogación de los derechos y obligaciones derivados del Acuerdo del Ejecutivo del Estado, por el que se autorizó el fraccionamiento "RANCHO SAN JORGE", en favor de "PROYECTOS URBANOS ECOLOGICOS, S.A. DE C.V.", así como la modificación del mismo.

Asimismo, el C.P. León Besudo Sourasky, en su carácter de Administrador único de Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V. manifestó en el mismo escrito de solicitud su anuencia en subrogarse en todos los derechos y obligaciones no satisfechos hasta la fecha por el OCEC, derivados del Acuerdo de Autorización, aceptando a la vez la modificación al Acuerdo referido.

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

- 1.- Que la subrogación de los derechos y obligaciones derivados de la autorización del fraccionamiento que se menciona, así como la modificación del Acuerdo del Ejecutivo de mérito, no afecta los intereses del Gobierno del Estado, ni de terceras personas, sino por el contrario serán beneficiados con la pronta realización de las obras de urbanización, que se efectuarán en cumplimiento de las obligaciones contraídos en el Acuerdo de Autorización.
- 2.- Que de las constancias que obran en el expediente formado al fraccionamiento, se desprende que a la fecha se han cumplido los requisitos exigibles por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y del Acuerdo de Autorización para obtener la subrogación.

- 3.- Que una vez obtenida la subrogación así como la modificación del Acuerdo del Ejecutivo del Estado que autoriza el fraccionamiento y realizadas las obras de urbanización, se abren las posibilidades para que las familias de escasos recursos económicos tengan la posibilidad de adquirir una vivienda digna y decorosa.
- 4.- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 88 Fracción XII, 89 Fracción II de la Constitución Política del Estado de México y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- Se Autoriza la subrogación de todos los derechos y obligaciones del fraccionamiento de tipo habitación popular denominado "**RANCHO SAN JORGE**", ubicado en el municipio de Toluca, Estado de México, contraídos por el Organismo de Centros Estratégicos de Crecimiento (OCEC), derivados del Acuerdo del Ejecutivo del Estado de México de fecha 12 de Mayo de 1988, publicado en la "Gaceta del Gobierno" el 25 de Noviembre del mismo año, en favor de Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A de C.V.

SEGUNDO.- Se modifica el Acuerdo de Autorización del mencionado fraccionamiento en sus cláusulas Primera, Segunda, Cuarta, Quinta, Séptima, Octava, Novena y Décima Octava, para quedar de la siguiente manera:

"**PRIMERA.-** El fraccionamiento se Autoriza con las siguientes características:

| | |
|--------------------------|----------------|
| Superficie de Afectación | 14,414.61 M2. |
| Superficie Vendible | 120,034.61 M2. |
| Superficie de Vialidad | 44,637.46 M2. |
| Superficie de Donación | 14,781.94 M2. |
| Superficie Total | 193,868.62 M2. |
| Numero de Lotes | 149 |
| Numero de Viviendas | 771 |
| Numero de Manzanas | 9 |

El fraccionador deberá ceder al Municipio de Toluca, Estado de México, un Area de Vialidad de 44,637.46 M2. (CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS).

Asimismo deberá ceder un Area de Donación que será destinada a espacios verdes y servicios públicos de 14,781.94 M2. (CATORCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN METROS NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS)."

"**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, Obras Complementarias y Especiales, 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.
- g).- Obras de Jardinería a razón de 2 árboles por vivienda.
- h).- Sistema de nomenclatura.
- i).- Señalamiento vial.
- j).- Las obras de infraestructura primaria previstas que afectan al fraccionamiento, para su incorporación al área urbana y serán:

VIALIDAD.- Adecuar entronque y construir los retornos necesarios sobre la carretera Toluca-Zinacantepec, para el acceso al fraccionamiento.

- Ampliar y pavimentar la vialidad acceso al parque Sierra Morales, de acuerdo a la sección de calles (sección 1, de 40 Mts.) que se ~~se~~ ~~se~~ en el terreno comprendido al interior de la poligonal del predio.

AGUA POTABLE.- Construcción de la línea de alimentación de este fraccionamiento al Paseo Tollocan, esto con una longitud de 1,750 Mts. en diámetros de 8 y 10", así como parte de la línea de alimentación del Tanque Teresona, lo anterior de 30" y del cadenamamiento 2 + 000 al 2 + 995 de acuerdo al proyecto de la CEAS.

ALCANTARILLADO.- Se requiere el entubamiento del Río Verdiguél, esto con tuberías de 122 y 183 cms. de diámetro en una longitud de 598 y 291 Mts. respectivamente.

Asimismo, para cumplir con lo previsto en el Artículo 92 Fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el fraccionador construirá dentro de las áreas de donación, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, las siguientes obras complementarias y que corresponderán a los siguientes programas arquitectónicos:

JARDIN DE NIÑOS.- De tres aulas, con una superficie de terreno de 966 M2. (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) y una superficie construída de 345 M2. (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

- 3 aulas (6.38 X 8.00 Mts. a ejes c/u) orientación Norte-Sur.
- Dirección.
- Servicios sanitarios (H y M) de acuerdo a normatividad CAPFCE.
- Pórtico.
- Arenero.
- Chapoteadero.

- Areas verdes que incluyan tres árboles por aula.
- Plaza cívica con una superficie de 300.00 M2.
- Estacionamiento con tres cajones.
- Cisterna con capacidad mínima de 6 M3.

ESCUELA PRIMARIA.- De 8 aulas con una superficie de terreno de 2,320 M2. (DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) y una superficie construída de 864 M2. (OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

- 8 aulas (6.38 X 8.00 Mts. a ejes c/u) orientación Norte-Sur.
 - Dirección.
 - 1 Coordinación.
 - Núcleo de escaleras.
 - Núcleo de servicios sanitarios (H y M) de acuerdo a norma ~~muvida~~ CAPFCE.
 - Pórtico.
 - Servicios de Cooperativa e Intendencia.
 - 1 Bodega.

 - 1 Cancha de baloncesto.
 - 1 Plaza cívica con una superficie de 800 M2.
 - Areas verdes que incluyan tres árboles por aula.
 - Estacionamiento con 9 cajones.
 - Cisterna con capacidad mínima de 12 M3.
- NOTA: El proyecto debe prever el crecimiento a 12 aulas.

LOCAL COMERCIAL.- Con una superficie de terreno de 636 M2. (SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS) y una superficie construída de 116 M2. (CIENTO DIECISEIS METROS CUADRADOS).

- Area de exposición y venta.
- Area de control.
- Anexos: Bodega, área de carga y descarga, núcleo sanitario (H y M).
- Estacionamiento con 4 cajones.
- Zonas verdes.

PLAZA CIVICA.- Con una superficie de terreno de 740 M2. (SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS).

- Zonas pavimentadas 70%.
- Zonas verdes 30%, jardinada y forestada a razón de 1 árbol por cada 50 M2.
- Asta bandera con una altura mínima de 6 Mts.
- Mobiliario urbano: bancas y basureros, arbotantes, señalamiento.

JARDIN VECINAL Y JUEGOS INFANTILES.- Con superficie de terreno de 3,084 M2. (TRES MIL OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

- Areas verdes 60%.
- Circulaciones peatonales.
- Se podra ubicar el tanque elevado, cisterna y cuarto de máquinas para el suministro de agua potable.
- La jardinería podrá ser: césped, barreras de plantas ó arbustos, forestación a razón de 1 árbol por cada 50 M2.
- Area de juegos infantiles que incluya: columpios, resbaladillas, sube y baja, etc...

ZONA DEPORTIVA.- Con superficie de terreno de 5,983 M² (CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS).

- 4 Multicanchas (22.00 X 30.00 Mts.).
- Mobiliario urbano: bancas y basureros, arbotantes, señalamiento.
- Areas verdes a razón de 1 árbol por cada 25 M2 de superficie de terreno.
- Estacionamiento con 21 cajones.

Las especificaciones y dimensiones de estas obras estarán sujetas a la normatividad manejada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas."

"**CUARTA.-** Se fija a Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A de C.V. un plazo de 36 meses contados a partir de la fecha de publicación 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 Obras de Urbanización, así como las complementarias y especiales que deberá realizar dentro del plazo fijado, el titular del fraccionamiento otorgará una garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, igual al del las obras por realizar, la que se constituirá sobre los siguientes lotes del fraccionamiento: 1, 2, 3, 4, 6, 8 y 19, a 25 de la Manzana 4; del 1 al 37 de la Manzana 5, el 1 de la Manzana 6; 4 al 17, 19, 20, 21, y 22 de la Manzana 7 con un total de 69 lotes, en una superficie de 60,127.43 M2. (SESENTA MIL CIENTO VEINTISIETE METROS CUARENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS), cuyo monto asciende a la cantidad de \$ 3,747'761,142.00 M/N (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS), en esa virtud el Registro Público de la Propiedad tomará nota y asentará en el libro correspondiente la garantía hipotecaria."

"**SEPTIMA.-** En la forma establecida por el Artículo 46 Fracción I de la Ley de Hacienda Estatal, el fraccionador pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 53'371,705.00 M/N (CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCO PESOS) para cubrir los gastos de supervisión de las obras de urbanización a razón del 2.00% (Dos por ciento) del

presupuesto de dichas obras, calculado y aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, que asciende a la cantidad de \$ 2,668'585,262.00 M/N (DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS)."

"OCTAVA.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 56 de la Ley de Hacienda Municipal, el fraccionador pagará al Municipio de Toluca, por concepto de impuesto por fraccionar la cantidad de \$ 147'482,824.00 M/N (CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS), correspondiente al 15.5 veces el Salario Mínimo de la zona económica en que se ubica por vivienda prevista."

"NOVENA.- De conformidad con lo previsto en las Fracciones I y II del Artículo 92 de la Ley de Hacienda Municipal, el fraccionador pagará al Municipio de Toluca la cantidad de \$ 141'431,120.00 M/N (CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTE PESOS), por el establecimiento del sistema de agua potable y por el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$ 208'020,534.00 M/N (DOSCIENTOS OCHO MILLONES VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS)."

"DECIMA OCTAVA.- La presente Autorización se otorga a Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A de C.V., como un derecho personalísimo. Para transferir ó 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 de la presente Autorización."

TERCERO.- Como consecuencia de lo anterior, Proyectos Urbanos Ecológicos S.A. de C.V. se obliga a cumplir con todas y cada una de las obligaciones no satisfechas hasta la fecha por el Organismo de Centros Estratégicos de Crecimiento derivadas del Acuerdo aludido.

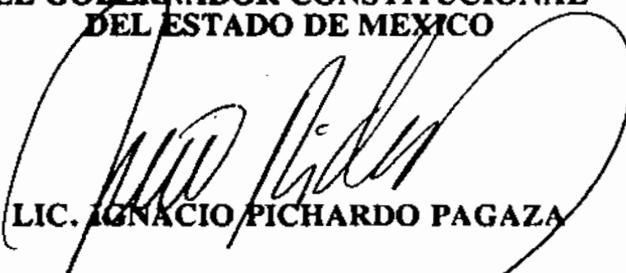
CUARTO.- Proyectos Urbanos Ecológicos,S.A de C.V. se compromete a respetar los usos del suelo, tipo de fraccionamiento y características de éste, así como lineamientos y demás condiciones establecidas para el desarrollo en cuestión.

QUINTO.- Para cumplir con lo establecido en el Artículo 56 Fracción I de la Ley de Hacienda Municipal, Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V. deberá pagar al Municipio de Toluca, México la cantidad de \$ 132'829,808.00 M/N (CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS) por concepto de Impuestos de modificación al fraccionamiento

- SEXTO.-** De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 98 Fracción III de la Ley de Hacienda Municipal, Proyectos Urbanos Ecológicos S.A. de C.V. pagará al Municipio de Toluca, México la cantidad de \$ 1'111,500.00 (UN MILLON CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS PESOS) por concepto de derechos de subrogación.
- SEPTIMO.-** Queda subsistente en todas sus partes el diverso Acuerdo del Ejecutivo de mi cargo mencionado en el punto primero de antecedentes, a excepción de las cláusulas que se contrapongan al presente y seguirá surtiendo sus efectos para el fraccionamiento objeto de la subrogación.
- OCTAVO.-** En cumplimiento al Artículo 91 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, publíquese el presente Acuerdo en la "Gaceta del Gobierno" y comuníquese al Registro Público de la Propiedad en Toluca para que surta sus efectos legales conducentes.
- NOVENO.-** Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V., deberá cubrir el importe correspondiente de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

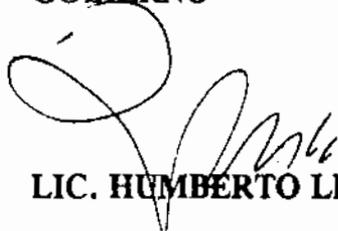
Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo en la Ciudad de Toluca, Capital del Estado de México, a los 17 días del mes de Septiembre 1992.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MEXICO**



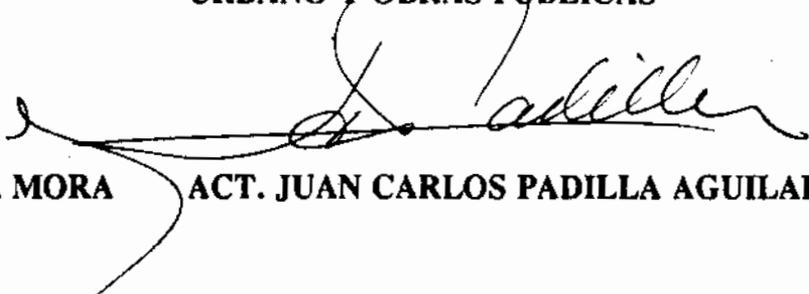
LIC. IGNACIO PICHARDO PAGAZA

**EL SECRETARIO GENERAL DE
GOBIERNO**



LIC. HUMBERTO LIRA MORA

**EL SECRETARIO DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PUBLICAS**



ACT. JUAN CARLOS PADILLA AGUILAR