



# GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno del Estado de México  
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130  
Tomo CLXXIII

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 10 de enero del 2002  
No. 7

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SUMARIO:

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO DE SAN FERNANDO-LA HERRADURA, MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO.

PLAN PARCIAL DEL CENTRO DE POBLACION SAN FERNANDO-LA HERRADURA (MAGNO CENTRO).

SECCION TERCERA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ARTURO MONTIEL ROJAS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 77 FRACCIONES II Y XLI; 80 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO; 2 Y 7 DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO DE MEXICO; Y 2, 12 FRACCION I, 21 FRACCION VI, 27 Y 29 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO; Y

### CONSIDERANDO

Que el Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan fue aprobado por la "LIII" Legislatura del Estado de México, mediante Decreto número 77 de fecha 27 de noviembre de 1998, publicado en el periódico oficial *Gaceta del Gobierno* el día 21 de diciembre de 1998.

Que dicho Plan clasifica al sector materia del Plan Parcial que por este medio se aprueba, como Centro Urbano que dará servicio a la población de la zona residencial.

Que el área del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, se sitúa al oriente del municipio de Huixquilucan y se encuentra rodeado por los fraccionamientos Parque de la Herradura, Bosque de las Palmas y Paseo de las Palmas, así como por la avenida Palo Solo.

Que la normatividad urbana aplicable al sector de referencia, tiene su antecedente inmediato en el Programa del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, publicado en la *Gaceta del Gobierno* el 31 de octubre de 1991, mismo que deriva del Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan, publicado en la *Gaceta del Gobierno* de fecha 10 de septiembre de 1990.

Que la diversidad de usos presentados en los últimos años para esta zona, aun cuando resultaran compatibles con los previstos en ese Programa, han encontrado dificultad para llevarse a cabo, debido fundamentalmente a la rigidez normativa del referido Programa.

Que con el Plan Parcial del Centro Urbano San Fernando-La Herradura que se aprueba, se permitirá contar con normas renovadas de usos del suelo, densidades, intensidades y de imagen urbana, que habrán de posibilitar a su vez la instrumentación de las estrategias y políticas señaladas en el Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan, así como una normatividad más apegada a las necesidades del propio Centro Urbano.

Que el presente Plan Parcial se expide, en términos del artículo 27 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para el área del Centro Urbano San Fernando-La Herradura prevista en el Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan.

Que en el marco de la concurrencia y coordinación de acciones establecido en el artículo 14 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el H. Ayuntamiento de Huixquilucan aprobó el Plan Parcial del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, en la vigésima octava sesión ordinaria de cabildo celebrada el día 7 de junio del 2001, otorgando previamente su visto bueno las Asociaciones de Colonos de: Rinconada de la Herradura; Residentes y Propietarios de Paseos de las Palmas; Colonos Lomas Country Club; Bosques de las Palmas; Lomas de las Palmas; Bosques de la Herradura; Balcones de la Herradura; Lomas de Anáhuac; Hacienda de las Palmas; Lomas del Sol; Parques de la Herradura; Bosques de las Lomas y Tecamachalco - Huixquilucan; así como las delegaciones municipales de La Herradura Secciones I, II y III; Lomas de Tecamachalco; Lomas de la Herradura; Lomas de las Palmas; Parques de la Herradura y Lomas Anáhuac.

Que las acciones antes señaladas se enmarcan en el procedimiento establecido por el artículo 29 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Que en mérito de lo expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO SAN FERNANDO-LA HERRADURA, MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.**

**PRIMERO.-** Se aprueba el Plan Parcial del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, mismo que deriva del Plan del Centro de Población Estratégico de Huixquilucan, México, publicado en el periódico oficial *Gaceta del Gobierno* del 10 de septiembre de 1997.

**SEGUNDO.-** El presente Plan Parcial se aplicará en el territorio del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, en la demarcación física consignada al efecto en el plano respectivo y para todos los fines legales, formará parte integrante de dicho plan.

**TERCERO.-** El Plan Parcial de que se trata se integra de un documento que precisa su contenido, alcances y normas; del acta correspondiente a la vigésima octava sesión ordinaria de cabildo del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, de fecha 7 de junio de 2001; de los escritos que avalan el visto bueno de las Asociaciones de Colonos y Delegaciones Municipales y del plano respectivo.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, publíquese el presente Acuerdo conjuntamente con el documento del Plan Parcial del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, en el periódico oficial *Gaceta del Gobierno*.

**SEGUNDO.-** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial *Gaceta del Gobierno*.

**TERCERO.-** A partir de la fecha en que entre en vigor este Acuerdo, todos los permisos, autorizaciones y licencias que emitan las autoridades estatales y municipales, se sujetarán a la normatividad establecida por el Plan Parcial que se aprueba.

**CUARTO.-** Con fundamento en lo establecido por el artículo 32 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, inscribanse en el Registro Público de la Propiedad y remítanse al Archivo de Planes de Desarrollo Urbano, a cargo de la Dirección General de Administración Urbana, el presente Acuerdo; el documento del Plan Parcial del Centro Urbano San Fernando-La Herradura; los escritos que avalan el visto bueno de las Asociaciones de Colonos y Delegaciones Municipales y el Plano respectivo.

**QUINTO.-** Se abroga el Programa del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, publicado en el periódico oficial *Gaceta del Gobierno* de fecha 31 de octubre de 1991.

Dado en el palacio del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veintiséis días del mes de Noviembre del año dos mil uno.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE MEXICO**

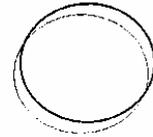
**ARTURO MONTIEL ROJAS  
(RUBRICA).**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

**MANUEL CADENA MORALES  
(RUBRICA).**



# **Plan Parcial del Centro Urbano San Fernando-La Herradura (Magno Centro)**



## **CONTENIDO**

### **I.- INTRODUCCION**

### **II.- ANTECEDENTES**

### **III.- DIAGNOSTICO**

III.1- DELIMITACION DE LA ZONA

III.2. SITUACION ACTUAL

III.3. PROBLEMATICA

### **IV.- OBJETIVOS Y POLITICAS**

IV.1. OBJETIVOS GENERALES

IV.2. POLITICAS GENERALES

IV.3. POLITICA DE IMPULSO

IV.4. POLITICAS DE CONSERVACION Y MEJORAMIENTO

### **V.- ESTRATEGIA GENERAL**

### **VI.- DISPOSICIONES GENERALES**

**VII.- NORMAS**

- VII.1. DEFINICION DE CONCEPTOS
- VII.2. DE LOS USOS DE SUELO
- VII.3. DE LA FUSION Y SUBDIVISION
- VII.4. DE LAS AREAS LIBRES
- VII.5. DE LAS RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION
- VII.6. DE LA ALTURA MAXIMA
- VII.7. DE LA SUPERFICIE MAXIMA DE DESPLANTE DE LA CONSTRUCCION
- VII.8. DEL DISEÑO URBANO Y DE LAS REDES DE SERVICIOS
- VII.9. DE LOS ESTACIONAMIENTOS
- VII.10. DE LAS VIALIDADES
- VII.11. DE LA FORESTACION

**VIII.- DISPOSICIONES FINALES****IX.- EPILOGO****X.- ANEXOS****I.- INTRODUCCIÓN.**

A partir de la aprobación del Plan de Centro de Población Estratégico de Huixquilucan, México, publicado en la Gaceta del Gobierno del 10 de Septiembre de 1990, así como de su modificación publicada el 21 de Diciembre de 1998, se establecieron las estrategias y normas para regular el desarrollo urbano de este centro de población.

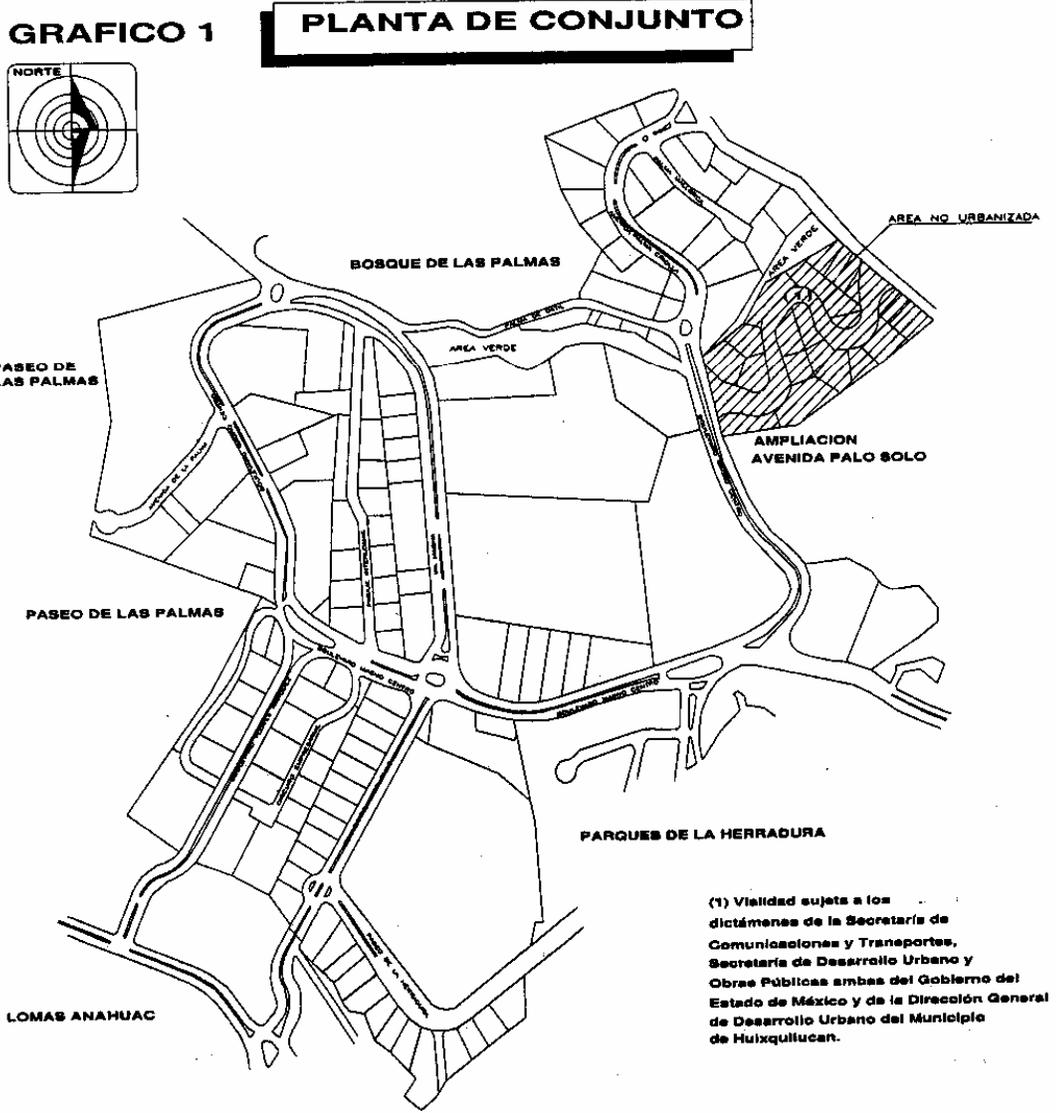
Entre dichas estrategias destaca la relativa a la formulación del Programa del Centro Urbano (conocido como Magno Centro) San Fernando-La Herradura, zona que se considera fundamental dentro de la estructura urbana de Huixquilucan.

La formulación del Programa del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, fue publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 21 de Diciembre de 1991, permitió contar con un instrumento a través del cual se establecieron las normas relativas a: usos del suelo, densidades e imagen urbana entre otros elementos, para garantizar la instrumentación de las estrategias y políticas señaladas en el Plan de Centro de Población Estratégico de Huixquilucan.

El contenido del presente Plan Parcial del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, corresponde a lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México. En primer lugar, se presentan los antecedentes dentro de los cuales se señalan las bases jurídicas que sustentan la actualización del Plan. Como siguiente capítulo se presenta el diagnóstico de la zona de estudio, destacando las principales limitaciones del esquema de zonificación vigente. Con base en lo anterior se definen objetivos, políticas y la estrategia general.

Bajo este marco de referencia se establecen las normas y las disposiciones, que regirán el desarrollo del Centro Urbano (Magno Centro), constituyendo, junto con la zonificación el sustento técnico-jurídico para la regulación del desarrollo urbano de esta importante zona, y para su consolidación como nodo de la estructura urbana.

(Ver Gráfico 1)



## II.- ANTECEDENTES

---

La formulación del Plan Parcial del Centro Urbano (Magno Centro) San Fernando-La Herradura se deriva del Plan de Centro de Población Estratégico de Huixquilucan, constituyendo una actualización del Programa del Centro Urbano San Fernando - La Herradura.

Sí bien los instrumentos vigentes respondieron en su momento a la realidad y necesidades locales, la dinámica de expansión urbana de la región, así como la evolución de las actividades sociales y económicas que se desarrollan en la zona se han traducido en cambios sustanciales que inciden en la demanda y características de los servicios y espacios urbanos requeridos.

En este sentido, con base en las peticiones de los propietarios y desarrolladores del Centro Urbano (Magno Centro) se determinó la necesidad de revisar y actualizar el Programa vigente, de manera que se ampliaran las opciones de desarrollo, consolidando el funcionamiento y estructura de la zona que constituye un importante nodo a nivel metropolitano.

De esta manera, los planteamientos normativos incorporados fueron resultado tanto de la evaluación de la situación actual de la zona como de la aplicación del Programa vigente; tomando en cuenta además la opinión de las autoridades municipales, asociaciones de colonos y promotores del centro urbano.

Cabe mencionar que la modificación de la denominación de este instrumento del Programa a Plan Parcial es consecuencia de la definición de este último concepto contenido en las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México vigente.

## III.- DIAGNOSTICO

---

### III.1.-DELIMITACIÓN DE LA ZONA.

El Centro Urbano (Magno Centro) San Fernando-La Herradura, se localiza en la zona oriente del municipio de Huixquilucan delimitándose en su perímetro por las siguientes colindancias:

Al norte con la Av. Palo Solo, con el Boulevard Magno Centro y con el área urbana conocida como Ampliación Palo Solo; al sur con el Fraccionamiento Paseo de Las Palmas; al oriente, con el Fraccionamiento Parques de la Herradura y Lomas de las Palmas; y al poniente, con el Fraccionamiento Bosques de las Palmas, **ver gráfico 2.**

Este polígono tiene una superficie de 66.71 hectáreas y se encuentra subdividido en distintos sectores o manzanas, producto de la prolongación de las vialidades, que en su momento se autorizaron.

**III.2.- SITUACIÓN ACTUAL.**

Para identificar y analizar la situación actual que guarda la zona se realizó una exhaustiva exploración de campo mediante la cual fue posible detectar las características de la división y usos del suelo predominantes.

A través de recorridos por los sectores que integran la zona se llevó a cabo el levantamiento de información; tal como la de los usos actuales por lote, las densidades e intensidades de construcción, paralelamente, se revisó la información contenida en el Programa vigente.

A continuación se presentan los resultados del sondeo realizado, así como las conclusiones del análisis sobre diversos aspectos como: lotificación de la zona, altura e intensidad de construcción en áreas edificadas; información que se resume en este documento.



### **El artículo 27 de la Ley de Asentamientos Humanos señala:**

"Los Planes Parciales que deriven de los Planes de Centros de Población Estratégicos y de los Planes de Centros de Población, se expedirán para las áreas de crecimiento de estos; la conservación y mejoramiento de la imagen urbana y la estructura vial; la precisión de los usos del suelo de sectores urbanos y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciera necesario."

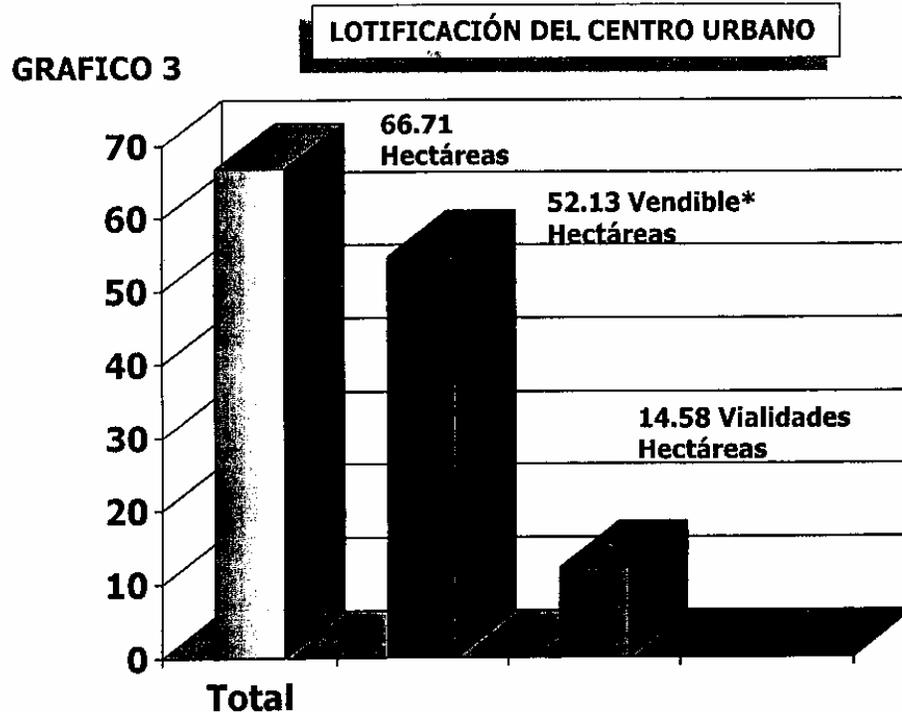
Su contenido mínimo será el siguiente:

- I.- La referencia a los señalamientos conducentes del Plan del cual derivan.
- II.- El análisis de la problemática que los motiva.
- III.- El señalamiento de los objetivos, políticas y estrategias correspondientes.
- IV.- Las regulaciones concretas de los objetos o materia que motiva su expedición.
- V.- Los demás elementos técnicos, normativos y administrativos que procedan.

Los Planes Parciales no podrán modificar las normas establecidas en los Planes de Centros de Población de los cuales derivan.

#### • **LOTIFICACIÓN DEL CENTRO URBANO (Magno Centro).**

La superficie total del Centro Urbano se compone de 66.71 Hectáreas, de las cuales 52.13 Hectáreas corresponden a área vendible (78.00%) y 14.58 Hectáreas a vialidades (22.00%) **ver gráfico 3 y 4.**



\* El área de donación se encuentra comprendida dentro del área libre

**GRAFICO 4****LOTIFICACIÓN DEL CENTRO URBANO**

Fuente: Datos proporcionados por la Asociación de Magno Centro gráficos 3 y 4.

La lotificación establecida originalmente para la zona, en el área vendible comprendió 161 predios. Sin embargo, debido a diversos actos de fusión, la lotificación actual comprende 134 lotes.<sup>1</sup> Lo anterior se traduce a su vez en que se han disminuido 24 lotes que pudieron tener un uso distinto.

- **CLASIFICACIÓN DE PREDIOS POR SUPERFICIE.**

Del análisis de los lotes considerados resultaron 17 lotes con una superficie mayor a 5 mil metros cuadrados, que representan el 57.83% de la superficie lotificada.

Se observan asimismo, 115 lotes cuya superficie oscila entre mil y 5 mil metros cuadrados, representado el 41.90% del área lotificada. Por último, se identificaron 2 lotes con superficies menores a 1,000 m<sup>2</sup>, cuyas autorizaciones se realizaron previamente a la vigencia del instrumento normativo de la zona que establece una superficie mínima de 1,200 m<sup>2</sup> **ver cuadro 1, 2 y gráfico 5.**

<b>Cuadro 1</b>	
Numero de Lotes por Superficie	
Rango de Superficie (m2)	No. De Lotes
Igual o Menor de 1,000	2
Entre 1,000 y 5,000	115
Mayor de 5,000	17
<b>Total</b>	<b>134</b>

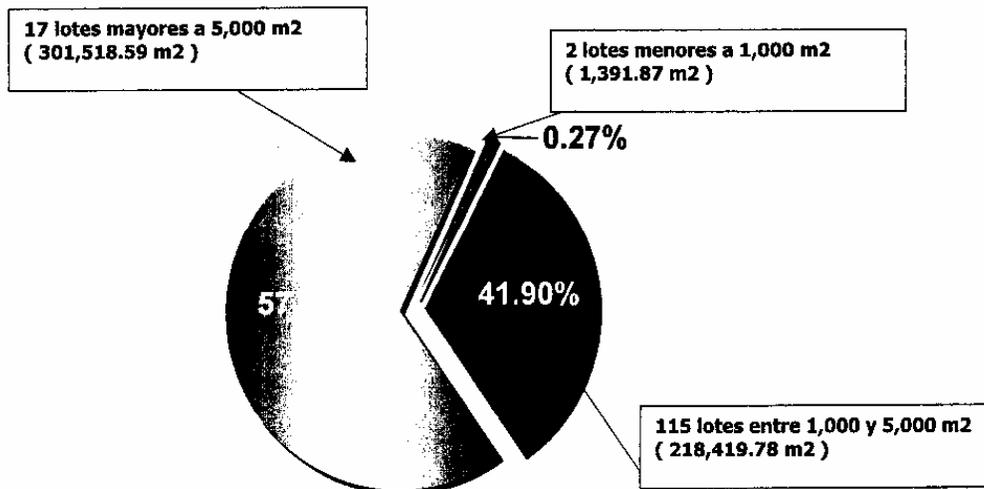
<sup>1</sup> De conformidad con la nomenclatura del plano original se cuantificaron 161 lotes. Sin embargo, los lotes del 96 al 120 fueron fusionados. Además se considera como un solo predio el polígono conformado por las manzanas III, IV, CU3 y CU4 del sector 1, según el plano original con una superficie total de 36,614.00m<sup>2</sup>.

<b>Cuadro 2</b>		
Superficie Total por Rango		
Rango de Superficie (m2)	Superficie (m2)	%
Menor a 1000	1,391.87	0.27
Entre 1,000 y 5,000	218,419.78	41.90
Mayor de 5,000	301,518.59	57.83
<b>Total</b>	<b>521,330.24</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Datos proporcionados por la Asociación de Magno Centro cuadro 1 y 2.

### GRAFICO 5

### CLASIFICACIÓN DE PREDIOS POR SUPERFICIE



Fuente: Datos proporcionados por la Asociación de Magno Centro gráfico 5

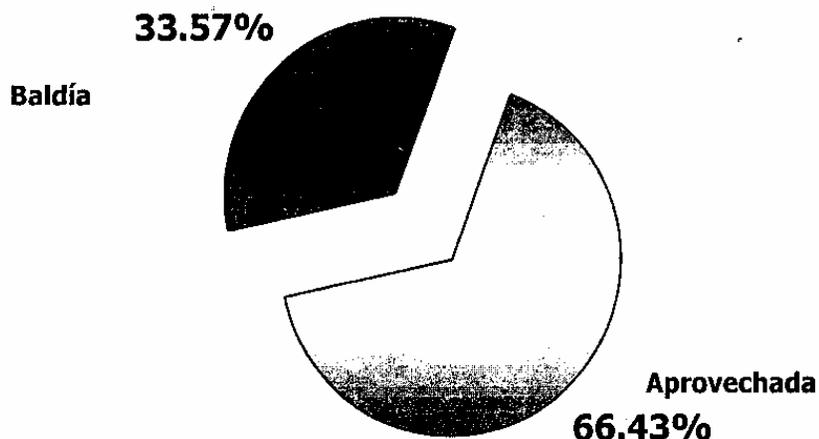
#### • GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA.

La proporción de lotes del área ocupada respecto a la superficie que se encuentra aún baldía constituye un indicador claro del grado de consolidación del Centro Urbano y que ha estado determinado no sólo por las actividades de promoción llevadas a cabo por los propios desarrolladores, sino también por la aplicación de la normatividad vigente en un periodo de 9 años **ver gráfico 6.**

De los 134 lotes actuales, se observa que 89 de ellos ya han sido aprovechados lo que representa el **66.43%**.

En términos de superficie, el área ocupada alcanza **346,320.01 m<sup>2</sup>.**

El área baldía actualmente abarca 45 lotes, con una superficie total de **175,010.23m<sup>2</sup>**, que representa el **33.57%**.

**GRAFICO 6****GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA**

Fuente: Datos proporcionados por la Asociación de Magno Centro gráfico 6.

- **DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO.**

La distribución de usos del suelo que actualmente se presentan en la zona, muestra que la mayor parte de las edificaciones del Centro Urbano (Magno Centro) han sido destinadas al desarrollo de actividades comerciales y de servicios. Estos lotes representan el 85.29% respecto al total de edificaciones cuantificadas.

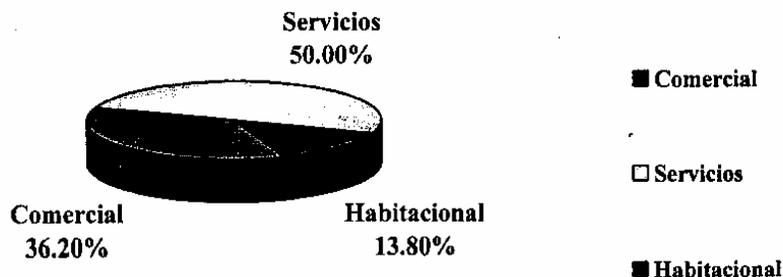
Dentro del rubro de servicios se observan proporciones, similares para los tres conceptos considerados, que son oficinas, equipamiento y estacionamientos. El menor porcentaje corresponde al uso habitacional con solo 8 edificaciones, **ver cuadro 3 y gráfico 7.**

La distribución de usos que se estableció en el Programa de Centro Urbano vigente ha sido una limitante para que se consolide esta zona ya que prácticamente se definieron usos del suelo por lote.

<b>Cuadro 3</b>		
Distribución de Usos del Suelo		
Uso	No. Edificaciones	%
Comercial	21	36.20
Servicios	29	50.00
Habitacional	8	13.80
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>100</b>

GRAFICO 7

## DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO



Fuente: Investigación de campo cuadro 3 y gráfico 7.

• **ALTURA E INTENSIDAD DE CONSTRUCCION.**

Las características de la altura e intensidad de construcción que presentan las edificaciones ubicadas en el Centro Urbano (Magno Centro) indican en términos generales, un patrón de aprovechamiento intensivo del suelo.

Las 58 edificaciones existentes muestran una amplia variedad de alturas que van desde construcciones de un nivel con el 31.58% del total hasta edificios de 17 pisos que representan el 5.26%.

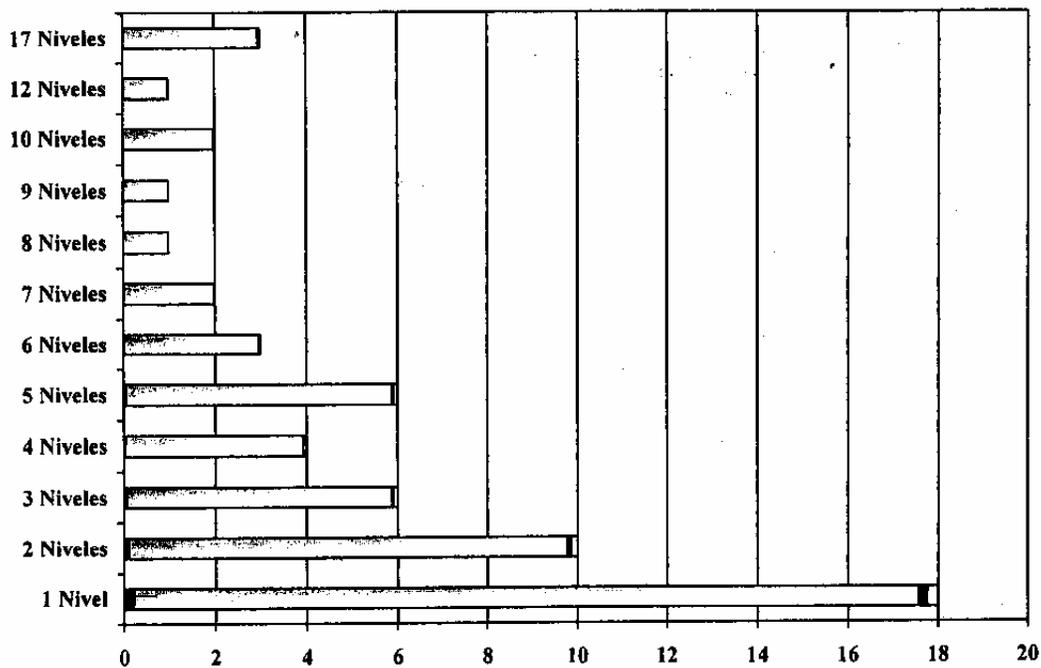
Considerando el universo total, se obtiene una altura promedio de 4 niveles, observándose una tendencia descendente en términos porcentuales conforme se incrementa el número de pisos excepto en los casos de 10 y 17 niveles con proporciones significativas **ver cuadro 4 y gráfico 8.**

Por otra parte, los rangos de intensidad de construcción por lote constituyen un indicador de la alta intensidad que se observa en la zona, lo cual relacionado con la proporción de baldíos, señala la necesidad de instrumentar medidas para inducir un mayor aprovechamiento del suelo **ver cuadro 5 y gráfico 9.**

Cuadro 4		
Niveles	No. de Edificaciones	%
1	18	31
2	10	17
3	6	10
4	4	7
5	6	10
6	3	5
7	3	5
8	1	2
9	1	2
10	2	4
12	1	2
17	3	5
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>100</b>

Fuente: Investigación de campo cuadro 4

**GRAFICO 8** **ALTURA DE CONSTRUCCIÓN**



**Cuadro 5**  
Intensidad de Construcción por Lote Edificado

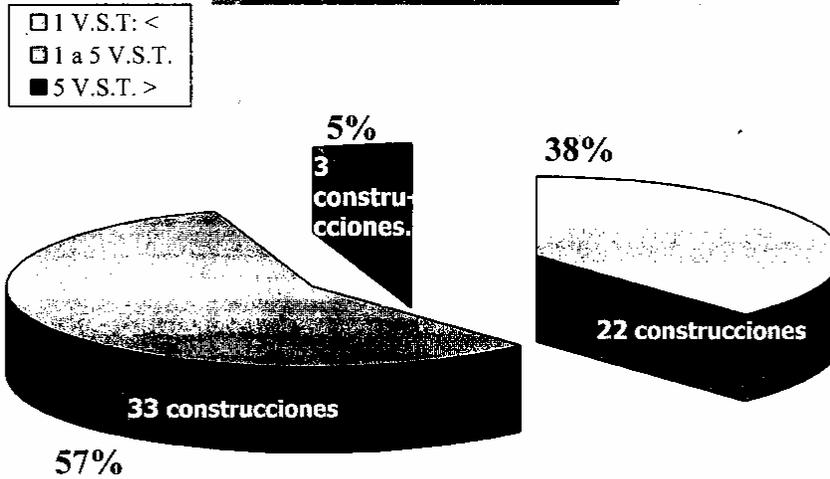
Rango de Intensidad de Construcción	No. de Construcciones
Menos de 1 V.S.T	22
De 1 a 5 V.S.T.	33
Mayor de 5 V.S.T.	3
Total	58

SIMBOLOGIA V.S.T.: Veces superficie total del predio.

Fuente: Datos proporcionados por la Asociación de Magno Centro grafico 8 y cuadro 5.

GRAFICO 9

## INTENSIDAD CONSTRUCCIÓN



V.S.T.: Veces superficie total del predio.

Fuente: Datos proporcionados por la Asociación de Magno Centro gráfico 9.

#### • CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN.

El Centro Urbano cuenta con una urbanización totalmente terminada tanto en sus vialidades como en su infraestructura y servicios públicos. Las redes de servicios fueron instaladas en forma subterránea, propiciando un aspecto ordenado en su imagen urbana.

Cabe mencionar que el Centro Urbano (Magno Centro) presenta en su topografía, zonas accidentadas con fuertes pendientes en un gran número de lotes, condición que incide en los procesos y costos de construcción.

#### • INFRAESTRUCTURA VIAL.

Las vialidades de que dispone el Centro Urbano (Magno Centro) se clasifican en primarias y secundarias. Las primarias cuentan con secciones mayores a los 20 metros, con dos cuerpos y sentidos viales separados por camellones en los que se ubica el señalamiento horizontal y vertical así como la nomenclatura urbana.

En general, esta red vial da continuación a otras vías primarias regionales que conectan al Centro Urbano (Magno Centro) con el resto del municipio. Las vialidades primarias de la zona son:

- Boulevard Magno Centro.
- Vía Magna.
- Boulevard Interlomas.

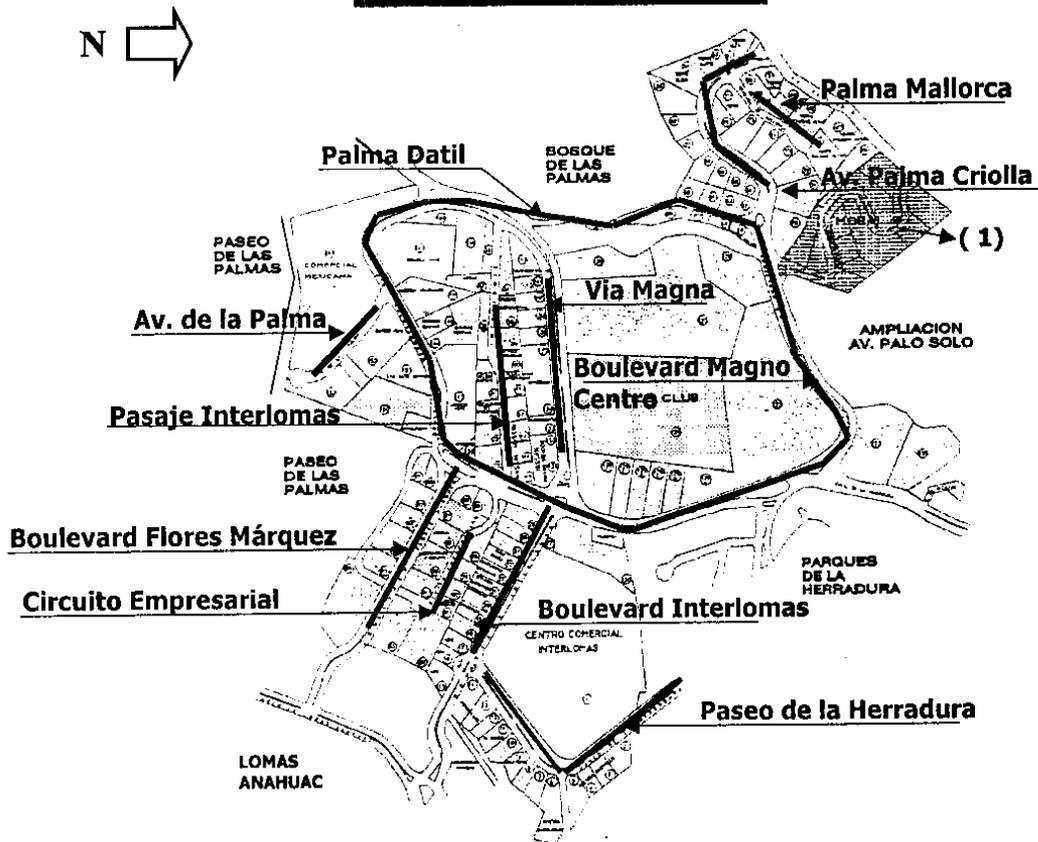
- Boulevard Flores Márquez
- Paseo de la Herradura.
- Avenida Palma Criolla.
- Avenida de la Palma.

Las vías secundarias cuentan con una sección de 10 metros, incluyendo banquetas y son de uno y dos sentidos según sea el caso. Estas vialidades son:

- Circuito Empresarial ( 1 sentido ).
- Pasaje Interlomas (1 sentido ).
- Palma de Dátil ( 1 sentido ).
- Palma de Mallorca ( 2 sentidos ).

**GRAFICO 10**

**INFRAESTRUCTURA VIAL**



( 1 ) Vialidad sujeta a los dictámenes de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas ambas del Gobierno del Estado de México y de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Huixquilucan

### III.3.- PROBLEMÁTICA

Desde la aprobación del Programa del Centro Urbano San Fernando-La Herradura, se ha logrado que las construcciones y la urbanización conformen una adecuada imagen urbana de la zona debido a la calidad, diseño y materiales de construcción predominantes, lo que resulta congruente con la estructura e imagen urbana del contexto que lo rodea.

Sin embargo, resulta evidente que no se ha alcanzado el grado de consolidación propuestos para el Centro Urbano, ya que casi la mitad de los predios permanecen baldíos, tal y como se analiza en el diagnóstico previo.

Esta situación, se deriva de la marcada restricción de usos establecida para cada uno de los lotes en la normatividad del Programa vigente, ya que no se cuenta con una flexibilidad de usos que se traduzcan en opciones para el desarrollo de la zona y por ende proporcione alternativas para su consolidación como centro prestador de servicios.

Lo antes mencionado determinó el aumento significativo de las solicitudes de cambio de uso del suelo y de incremento de altura o intensidad de uso por los propietarios o promotores ante la necesidad de hacer factibles sus proyectos en el ramo financiero y comercial.

Sobre este aspecto, debe tomarse en cuenta que la calidad de la urbanización y construcción en el Centro Urbano (Magno Centro), así como la cotización inmobiliaria del suelo en la zona, determinan el encarecimiento de los proyectos, por lo que la subutilización del suelo constituye una limitante para su desarrollo.

Es importante señalar que la restricción de los usos referida, ha obstaculizado la consolidación del Centro Urbano (Magno Centro), limitando la función que desempeña esta zona tanto a nivel urbano como regional, ya que el área de influencia de los usos comerciales y de servicios proyectados abarca a numerosos desarrollos habitacionales que lo circundan, así como a algunas colonias de los municipios metropolitanos.

En consecuencia, resulta necesario revisar la normatividad actual del Centro Urbano, ya que su impulso y consolidación tendrá repercusiones urbanas y regionales, debido a la cobertura y la complementación del equipamiento comercial y de servicios que deben ubicarse en la zona.

El Centro Urbano (Magno Centro) constituye un elemento dentro de la estructura urbana que ha permitido guardar un equilibrio entre el gran número de desarrollos habitacionales que se han dado en la zona y los servicios que demandan estos desarrollos, evitando con ello generar flujos hacia otros centros de prestación de servicios como son Santa Fé en el Distrito Federal y Naucalpan en el Estado de México.

Por tanto, la consolidación e impulso del Centro Urbano (Magno Centro) implica la actualización de la normatividad urbana aplicable de manera que se amplíen las alternativas para la promoción de las áreas que aún se encuentran baldías y para el óptimo aprovechamiento del suelo.

#### **IV.- OBJETIVOS Y POLITICAS**

El propósito del presente Plan Parcial consiste en actualizar el Programa del Centro Urbano de San Fernando – La Herradura, de conformidad con lo previsto por el artículo 27 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Con base en el diagnóstico de la situación actual y de la problemática que se presenta en este Centro Urbano (Magno Centro), se requiere dar flexibilidad a los usos del suelo permitidos y adecuar las normas referentes a la intensidad de construcción, la altura máxima de los edificios, el área libre, los requerimientos de estacionamiento de vehículos, así como, las restricciones a la construcción en la zona denominada Centro Urbano San Fernando La Herradura.

Es importante resaltar que ampliar la posibilidad de usos en todos los lotes del Centro Urbano (Magno Centro), no modifica en ningún momento el concepto del mismo. Esto implica no agregar usos distintos o incompatibles a los considerados originalmente; usos que pudieran contravenir los objetivos del Centro Urbano (Magno Urbano); por el contrario, lo que se pretende es inducir un desarrollo armónico con una combinación de usos, que la misma población y el dinámico mercado inmobiliario demandan.

##### **IV.1.- OBJETIVOS GENERALES.**

- Consolidar el desarrollo del Centro Urbano San Fernando-La Herradura como Centro Regional de servicios, función que se le asigna en el Plan de Centro de Población Estratégico de Huixquilucan, Área Conurbada San Fernando La Herradura.
- Asegurar la conformación de una estructura urbana acorde a las funciones del Centro Urbano (Magno Centro).
- Preservar la Imagen Urbana de la zona, así como propiciar su integración al contexto local y regional.

##### **IV.2.- POLITICAS GENERALES.**

Para alcanzar los objetivos antes planteados, se definen políticas cuya instrumentación se deberá traducir en el impulso, conservación y mejoramiento de los sectores, áreas y elementos urbanos que integran el Centro Urbano (Magno Centro).

- Impulso del Centro Urbano (Magno Centro), ampliando las posibilidades de desarrollo de la zona.
- Consolidación de la zona, propiciando condiciones urbanas para hacer factibles los proyectos de aprovechamiento acordes a la función del Centro Urbano (Magno Centro).
- Promoción de un patrón de ocupación intensiva del suelo y de aprovechamiento óptimo de la infraestructura instalada.
- Preservación de la Imagen Urbana, asegurando que las características y diseño de las edificaciones se integren al contexto local.

**IV.3.- POLITICA DE IMPULSO.**

Impulso del Centro Urbano (Magno Centro), favoreciendo la canalización de inversiones productivas, promoviendo el desarrollo de actividades comerciales y de servicios y propiciando la concentración y complementariedad de las actividades productivas que se desarrollan en la zona.

**IV.4.- POLITICAS DE CONSERVACION Y MEJORAMIENTO.**

Promoción de acciones permanentes de mantenimiento y conservación de la infraestructura, el equipamiento y el mobiliario urbano instalados con la participación de las autoridades correspondientes al H. Ayuntamiento de Huixquilucan, el Gobierno del Estado y de las Asociaciones de Colonos.

Promoción de acciones de mejoramiento y/o ampliación de la infraestructura y del equipamiento urbano para prever los requerimientos derivados de la consolidación de la zona.

**V.- ESTRATEGIA GENERAL.**

---

Considerando los objetivos y las políticas establecidas, se plantean las siguientes líneas estratégicas:

**• REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO**

Normar y regular los usos del suelo mediante la aplicación estricta de la normatividad contenida en el presente Plan, estableciendo los usos alternativos para que permitan ampliar las posibilidades de aprovechamiento de las áreas baldías, de manera que se logre la consolidación del Centro Urbano (Magno Centro).

**• OCUPACIÓN**

Promover la saturación del Centro Urbano (Magno Centro), de las áreas que permanecen baldías, abriendo la posibilidad de su desarrollo, mediante una gama de usos más amplia.

Lo anterior, implica adicionalmente establecer normas específicas en cuanto a densidades, intensidades de construcción y alturas de los edificios, acordes a la función de la zona, así como a la capacidad de la infraestructura y la dotación de servicios disponibles.

**• DISEÑO URBANO**

Propiciar la preservación de la Imagen Urbana, así como la integración de las diferentes áreas que forman el Centro Urbano (Magno Centro).

Para ello se requiere asegurar que el diseño de las edificaciones se integre adecuadamente al contexto arquitectónico, estableciendo normas en materia de diseño urbano que incidan en la altura y características de las edificaciones.

• **SECTORIZACIÓN DEL CENTRO URBANO**

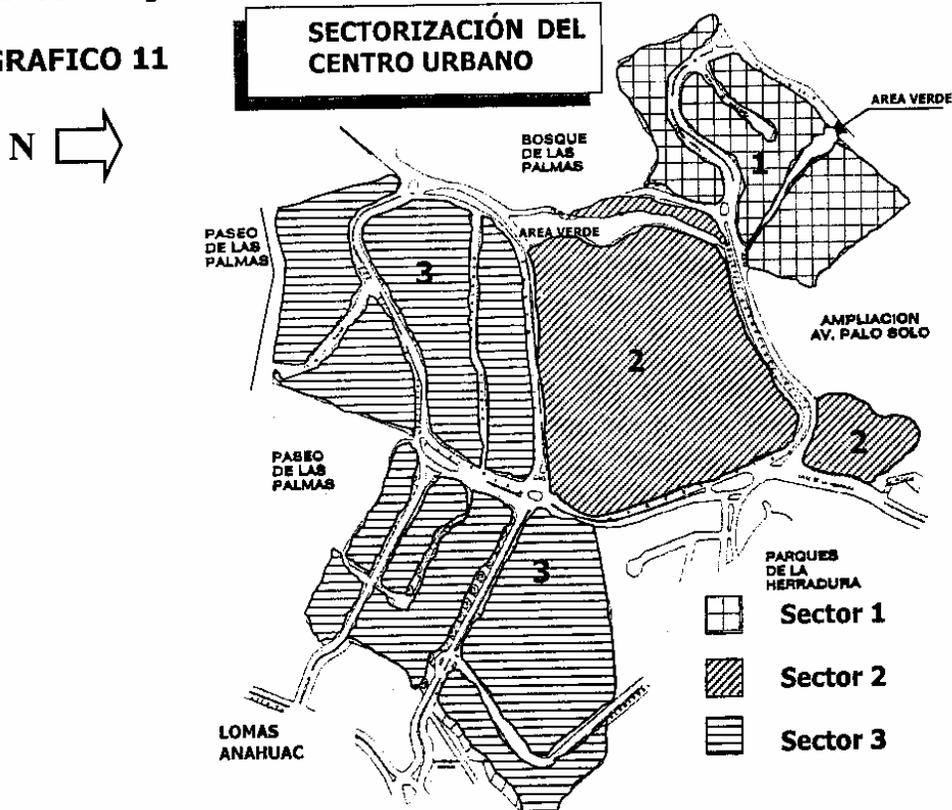
Considerando las diferencias topográficas de las áreas que integran el Centro Urbano (Magno Centro), y con la finalidad de homogeneizar y agrupar, por su accesibilidad y compatibilidad, los usos del suelo, se definen tres sectores en el Centro Urbano, señalados en el Plano respectivo, para los cuales se determinan las siguientes estrategias:

**SECTOR 1.-** De acuerdo a las tendencias de desarrollo actuales, en este sector se dará prioridad al uso habitacional, pudiendo tener usos comerciales y de servicios. A los predios que tengan frente a la Avenida Palo Solo se les dará preferencia a los usos comerciales y de servicios. **Ver gráfico 11.**

**SECTOR 2.-** Considerando las condiciones topográficas, las características de lotificación en la que predominan predios de grandes dimensiones, así como la permanencia de grandes áreas baldías, se determinan preferencialmente los usos comercial y de servicios, **ver gráfico 11.**

**SECTOR 3.-** Por constituir una zona homogénea en términos de forma y dimensiones de los lotes y tomando en cuenta que su topografía es regular, se determinan usos comercial y de servicios. **Ver gráfico 11.**

**GRAFICO 11**



---

**VI.- DISPOSICIONES GENERALES.**

---

- Este Plan Parcial de Desarrollo Urbano es de carácter obligatorio y exclusivo del Centro Urbano de Huixquilucan dentro de la zona conurbana de "San Fernando la Herradura", en el municipio de Huixquilucan Estado de México, y se circunscribe a los espacios determinados en los Planos que constituyen el anexo gráfico que forman parte integral de este Plan Parcial.
- El Plan Parcial deriva del Plan de Centro de Población Estratégico de Huixquilucan, Área Conurbada San Fernando La Herradura, publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 10 de Septiembre de 1990, así como su modificación parcial, publicada el 21 de Diciembre de 1998.
- El presente Plan Parcial tiene como objeto determinar la zonificación dentro del área denominada Centro Urbano (Magno Centro), en congruencia con el Plan de Centro de Población referido, conteniendo las disposiciones generales y las normas relativas a los usos del suelo; la superficie máxima e intensidad de construcción; la altura de las edificaciones, las restricciones a la construcción, las áreas libres y los requerimientos de estacionamiento de vehículos.
- Ningún lote podrá ser usado u ocupado; ni construcción, instalación o parte de las mismas será erigida o modificada si no cumple con las disposiciones de este Plan Parcial.
- Las licencias estatales de uso del suelo, a excepción de aquellas catalogadas como de impacto significativo, serán expedidas individualmente para cada uno de los predios, por el H. Ayuntamiento de Huixquilucan, de conformidad con el Acuerdo de Coordinación Administrativa vigente, firmado entre esta dependencia Municipal y el Gobierno del Estado, el 18 de agosto de 2000.
- En los casos de Licencia Estatal de Uso del Suelo de impacto significativo, será obligatorio presentar a la Dirección General de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, el proyecto arquitectónico completo (Plantas arquitectónicas, Fachadas, Cortes y Planta de Techos), teniendo que ajustarse a las limitaciones del uso, intensidad de construcción, alturas, áreas libres, requerimientos de estacionamiento y restricciones a la construcción fijadas por este Plan.

---

**VII.-NORMAS**

---

**VII.1.-DEFINICION DE CONCEPTOS**

- Se entiende como altura máxima de construcción, aquel punto de la edificación en su parte más elevada medida verticalmente a partir del nivel medio de banquetta, expresada en metros; pudiendo utilizar cinco metros más de ésta, para la colocación de depósitos de agua, cuarto de maquinas, estructura de soporte de antenas receptoras, tragaluz o para la recepción de helicópteros.
- Se entiende como nivel medio de banquetta, el promedio que resulte entre la altura de los puntos mas altos y los mas bajos de la banquetta frente al lote, tomado horizontalmente y proyectado perpendicularmente sobre el terreno. En el caso de tener frente a dos o mas vialidades, se tomará el nivel medio de banquetta donde se encuentra la entrada principal del inmueble.
- Se denomina área libre permeable, aquella porción del lote en la cual no se puede asentar ningún tipo de construcción que obstruya el libre paso del agua de lluvia al terreno natural; en caso de que las condiciones del terreno por su tipo de suelo, no permitan la absorción, se podrá implementar otro sistema alternativo que garantice el paso del agua de lluvia de esta área al subsuelo, no pudiendo dirigir esta a la red municipal.
- Se entiende por área libre, aquellas áreas que colindan con los lotes y se limitan con el área de desplante de las edificaciones, mismas que podrán variar de conformidad con la localización de cada lote.
- Se entiende por restricción, el área de terreno que deberá quedar libre de construcciones habitacionales, comerciales o de servicios, ya no por ser barrancas o ríos o por alojar el paso de ductos, de energía eléctrica u otros de naturaleza semejante.
- Se entiende por superficie máxima de construcción el área ocupada del suelo y será de acuerdo al Sector donde se ubique el lote de conformidad al porcentaje que señala la norma VII.6 relativos a las alturas y superficies máximas de construcción. Dentro de la superficie máxima de construcción no se incluye la destinada a estacionamientos, tanto cubiertos como descubiertos y sus accesos, circulaciones, rampas o elevadores de vehículos, así como escaleras, elevadores y servicios sanitarios generales.
- Se entiende por superficie máxima de desplante, el área de utilización y será conforme a la superficie total del lote, como lo refiere la norma VII.7
- Requerimiento de Estacionamiento, es el cálculo del número mínimo de cajones de estacionamiento de vehículos que deberán existir en cada lote y está determinado por el tipo de uso de suelo en relación a los metros cuadrados de construcción.

- Por Estacionamiento de Autoservicio, se entiende aquel en el que el propio usuario del vehículo lo acomoda en su cajón, teniendo éste libre acceso.

### **VII.2.- DE LOS USOS DE SUELO**

- Los usos de suelo permitidos y condicionados son aquellos que expresamente se establecen en la Tabla 1 de Usos de Suelo, especificados para cada uno de los sectores que conforman el presente Plan Parcial del Centro Urbano (Magno Centro), quedando prohibidos todos aquellos que no se encuentren expresados o consignados en la Tabla de Usos de Suelo y Plano respectivo.
- Todos aquellos usos similares no comprendidos en la Tabla 1 de usos de suelo del Plan Parcial del Centro Urbano (Magno Centro) y que no hayan sido especificados en el presente Plan Parcial quedan automáticamente prohibidos. De forma específica, queda prohibida la instalación y operación de casinos o casa de apuestas de cualquier modalidad, principalmente las conocidas como "Libros Foráneos".
- La construcción de vivienda multifamiliar sólo se permitirá en los lotes ubicados en el Sector 1, mismos que se delimitan gráficamente en el plano y gráficos del Plan Parcial a una vivienda por cada 100m<sup>2</sup>; no pudiendo rebasar 60 viviendas por lote.

### **VII.3.- DE LA FUSION Y SUBDIVISION**

- A excepción de los lotes con frente a la Avenida Palo Solo, todos tendrán una superficie mínima de 1,200 m<sup>2</sup>, por lo tanto no se podrá realizar ninguna subdivisión que dé como resultado un lote menor al marcado como mínimo.
- Todo lote tendrá un frente mínimo de 25.00 mts., por lo tanto no se podrá realizar ninguna subdivisión que dé como resultado un frente menor al indicado. Quedan exentos de esta norma los lotes que se ubican con frente a la Avenida Palo Solo, los cuales podrán tener un frente mínimo de 15.00 mts.
- En el caso de fusión de dos o más lotes, al lote resultante se aplicarán las normas relativas a la superficie de construcción, áreas libres, alturas y restricciones correspondientes al lote resultante de la fusión.
- Toda fusión o subdivisión de lote dentro del Centro Urbano (Magno Centro), tendrá que ser tramitada y autorizada en los términos de ley y de conformidad con las normas señaladas en este documento. En el caso del desarrollo de un condominio que implique distintos usos, la superficie mínima por local será de 100 m<sup>2</sup>.
- En el caso de fusión de dos o más lotes, en el Sector 1 se conservaran los usos del suelo asignados, prohibiéndose los usos mixtos.

TABLA 1 DE USOS DE SUELO \*

U S O S	U.I.S.	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3
HABITACION				
MULTIFAMILIAR		P	X	X
SERVICIOS Y COMERCIOS				
OFICINAS DE GOBIERNO	U.I.S.	P	P	P
REPRESENTACIONES DIPLOMATICAS O CONSULARES	U.I.S.	P	P	P
CENTRO CIVICO	U.I.S.	P	P	P
OFICINAS PRIVADAS	U.I.S.	P	P	P
BANCOS CASA DE BOLSA,CAMBIO ETC.	U.I.S.	P	P	P
AGENCIA DE VIAJE O VENTA DE BOLETOS AEREOS	U.I.S.	P	P	P
GASOLINERIA	U.I.S.	X		
TIENDA DE ABARROTÉS Y COMIDA SIN COMEDOR	U.I.S.*	P	P	P
PANADERIA,PASTELERIA O TORTILLERIA	U.I.S.*	P	P	P
FARMACIA, BOTICA O DROGERIA	U.I.S.*	P	P	P
FRUTERIA,CARNECERIA,PESCADERIA O ROSTICERIA	U.I.S.*	P	P	P
VENTA DE ROPA,CALZADO O ARTICULOS DEPORTIVOS	U.I.S.*	P	P	P
VENTA DE MUEBLES,ALFOMBRAS,RECUBRIMIENTOS,UTENCILIOS DEL HOGAR O ELECTRODOMESTICOS	U.I.S.*	P	P	P
VENTA DE LIBROS REVISTAS,PERIODICOS,PAPELERIA Y COPIAS	U.I.S.*	P	P	P
VENTA DE ARTICULOS DE ARTE,ANTIGUEDADES O JOYAS	U.I.S.*	P	P	P
TIENDAS DE AUTOSERVICIO	U.I.S.	P	P	P
TIENDAS DEPARTAMENTALES	U.I.S.	P	P	P
TIENDAS COMERCIALES	U.I.S.	P	P	P
TLAPALERIA Y FERRETERIA	U.I.S.	P	P	P
VENTA DE VIDRIOS CANCELES O PINTURAS	U.I.S.	P	P	P
DISTRIBUCION DE VEHICULOS	U.I.S.	X	P	P
VENTA DE REFACCIONES,Y ACCESORIOS DE VEHICULOS SIN O CON TALLER	U.I.S.	X	P	P
VENTA DE VEHICULOS	U.I.S.	X	P	P
TALLER AUTOMOTRIZ, LLANTERA Y AUTOBOTIQUE	U.I.S.	X	P	P
TALLER DE REPARACION DE VEHICULOS	U.I.S.	X	P	P
TALLER DE ALINEACION Y BALANCEO O VULCANIZADORA	U.I.S.	X	P	P
TALLER DE HOJALATERIA Y PINTURA DE VEHICULOS	U.I.S.	X	P	P
TALLER DE REPARACION DE APARATOS DOMESTICOS	U.I.S.	P	P	P
TALLER DE REPARACION DE BICICLETAS Y MOTOS	U.I.S.	X	P	P
TALLER DE ENGRASADO Y ACEITES	U.I.S.	X	P	P
LAVADO DE VEHICULOS	U.I.S.	X		
SALÓN DE BELLEZA Y PELUQUERIA	U.I.S.	P	P	P
LAVANDERIA,TINTORERIA O SASTRERIA	U.I.S.	P	P	P
ESTUDIO, LABORATORIOS Y VENTA DE ARTICULOS FOTOGRAFICOS	U.I.S.	P	P	P
LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	U.I.S.	P	P	P
SERVICIO ARQUILER DE ARTICULOS EN GRAL	U.I.S.	P	P	P
SERVICIO DE PAQUETERIA Y MENSAJERIA MUDANZAS	U.I.S.	P	P	P
HOSPITAL GENERAL	U.I.S.	X		
HOSPITAL DE URGENCIAS Y ESPECIALIDADES	U.I.S.	X		
CENTRO MEDICO DE SALUD	U.I.S.	X		
LABORATORIO DENTALES, ANALISIS CLINICOS O RADIOGRAFICOS	U.I.S.	X	P	P
CONSULTORIO MEDICO	U.I.S.	X	P	P
CLINICA VETERINARIA DE ESPECIES MENORES	U.I.S.	P	P	P
HOSPITALES VETERINARIOS	U.I.S.	P	P	P
VENTA DE ANIMALES DE ESPECIES MENORES	U.I.S.	P	P	P
GUARDERIA Y JARDIN DE NIÑOS	U.I.S.	P	P	P
PRIMARIA, SECUNDARIA O PREPARATORIA	U.I.S.	P	P	P
UNIVERSIDADES, TECNOLOGICOS O POLITECNICOS	U.I.S.	X	C	C
CENTRO DE COMPUTO Y/O PROCESAMIENTOS DE DATOS	U.I.S.	P	P	P
CENTRO DE POSGRADO	U.I.S.	P	P	P
CENTRO DE INVESTIGACIONES	U.I.S.	C	C	C
ESCUELA DE DANZA,MODELAJE,MUSICA,ACTUACIÓN,AEROBICS,PINTURA O ESCULTURA	U.I.S.	P	P	P
ESCUELAS DE FISICULTURISMO	U.I.S.	C	C	C
ESCUELAS DE ARTES MARCIALES	U.I.S.	C	C	C

\* Ver simbología en pagina siguiente

TABLA 1 DE USOS DE SUELO

USOS	U.I.S.	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3
GALERÍAS DE ARTE	U.I.S.	P	P	P
MUSEO O CENTROS DE EXPOSICIÓN	U.I.S.	P	P	P
BIBLIOTECA, HEMEROTECA O VIDEOTECA	U.I.S.	P	P	P
ARCHIVOS O CENTRO DE PROCESO DE INFORMACION	U.I.S.	P	P	P
TEMPLOS O LUGARES DE CULTO	U.I.S.	P	P	P
INSTALACIONES RELIGIOSAS, SEMINARIOS O SIMILAR	U.I.S.	P	P	P
CAFÉ, NEVERÍA O RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	U.I.S.*	P	P	P
RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS CON MUSICA VIVA	U.I.S.	X	C	C
RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS 5 TENEDEROS CON ESPECTACULOS EN VIVO	U.I.S.	X	C	C
RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS CON PROYECCION DE VIDEOCINTAS	U.I.S.	X	C	C
RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	U.I.S.	X	C	C
RESTAURANTE CON SERVICIO COMIDA PARA LLEVAR	U.I.S.	X	P	P
CLUB PRIVADO EXCLUSIVO A MIEMBROS CON PISTA DE BAILE Y VENTAS DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	U.I.S.	X	C	C
CENTRO NOCTURNO, BAR, CANTINA, PULQUERIA, VIDEOBAR	U.I.S.	X	C	C
AUDITORIO, TEATRO, CINE, SALA DE CONCIERTOS FILMOTECA O CASA DE CULTURA	U.I.S.	P	P	P
CENTRO DE CONVENCIONES O CULTURALES	U.I.S.	P	P	P
JUEGOS INFANTILES O MECANICOS AL AIRE LIBRE	U.I.S.	P	P	P
SALONES DE FIESTAS INFANTILES, BANQUETES O BAILES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	U.I.S.	P	P	P
PISTA DE HIELO	U.I.S.	P	P	P
CANCHAS DEPORTIVAS	U.I.S.	P	P	P
CENTROS DEPORTIVOS	U.I.S.	P	P	P
BILLARES, JUEGOS ELECTRONICOS O DE MESA	U.I.S.	C	C	C
GINNASIO, LUGARES DE PRAGMÁTICA DE LUCHA, BOX O ARTES MARCIALES	U.I.S.	C	C	C
BOLICHES	U.I.S.	P	P	P
HÓTEL DE 5 ESTRELLAS	U.I.S.	P	P	P
ESTACIONAMIENTO PUBLICO O PRIVADOS	U.I.S.	P	P	P
CASETA DE VIGILANCIA	U.I.S.	C	C	C
SITIO DE TAXIS	U.I.S.	C	C	C
HELIOPUERTO	U.I.S.	P	P	P
INFRAESTRUCTURA				
SOLO EN EDIFICIOS: ANTENAS, MASTILES O TORRES.	U.I.S.	P	P	P
CENTRALES TELEFONICAS O CELULARES	U.I.S.	C	C	C
OFICINAS DE CORREOS, TELEGRAFOS, TELEX O FAX	U.I.S.	C	C	C
ESTACIONES DE RADIO O TELEVISION	U.I.S.	C	C	C
ESTUDIOS CINEMATOGRAFICOS O TELEVISION	U.I.S.	C	C	C
ESPACIOS ABIERTOS				
PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES O PARQUES	U.I.S.	P	P	P
ZONA FORESTAL	U.I.S.	P	P	P
PRADERAS	U.I.S.	P	P	P
INSTALACIONES PISCICOLAS	U.I.S.	P	P	P
HORTALIZAS O HUERTOS	U.I.S.	P	P	P
VIVEROS O INVERNADEROS	U.I.S.	P	P	P
Los usos no permitidos deberán cumplir con la legislación de dependencia y competencias correspondientes de la Ley del SUELO, del Reglamento del SUELO y del Reglamento de la Ley del SUELO.	U.I.S. = USOS NO PERMITIDOS	X=USOS NO PERMITIDOS		
U.I.S. = USOS DE IMPACTO SIGNIFICATIVO	U.I.S. = USOS PERMITIDOS			
* U.I.S. = USOS DE IMPACTO SIGNIFICATIVO SOLO SE APLICARA A LOS EDIFICACIONES MAYORES DE 501M2				
Nota: Se permitirá la instalación de antenas transmisoras y receptoras, así como los mástiles, torres y pararrayos, en los casos en que el uso lo justifique y exclusivamente cuando la propia instalación y ubicación no interfieran con las operaciones de aterrizaje de helicópteros, se tendrá que revisar y dar el visto bueno por la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Huixquilucan o cualquier otra autoridad competente.	NOTA QUEDAN PROHIDOS TODOS AQUELLOS QUE NO SE INSCRIBAN EN LA TABLA DE USO DE SUELO Y PLANO RESPECTIVO			

**VII.4.- DE LAS ÁREAS LIBRES**

- Los porcentajes de Áreas Libres que se aplicarán en el Centro Urbano (Magno Centro) serán como se establece a continuación:
  - a) En lotes de 1,200 m<sup>2</sup> o menores ya existentes, el área libre será del 20% de la superficie total del lote.
  - b) En lotes de 1,201 m<sup>2</sup> a 2,500 m<sup>2</sup>, el área libre será del 25% de la superficie total del lote, como mínimo.
  - c) En lotes de 2,501 m<sup>2</sup> a 5000 m<sup>2</sup>, el área libre será del 30% de la superficie total del lote.
  - d) En lotes mayores de 5001 m<sup>2</sup>, el área libre será del 40%, exceptuando los lotes mayores a 5001 ubicados en el sector 2, los cuales tendrán un área libre del 50%.
- Las áreas libres se podrán utilizar como áreas jardinadas, de juegos infantiles, plazas, explanadas o estacionamientos de vehículos al descubierto, siempre que estén contempladas y especificadas en los proyectos específicos de construcción para vigilar la congruencia de su diseño con la imagen urbana del Centro Urbano (Magno Centro).

**VII.5.- DE LAS RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION**

- Las áreas de restricción libres de construcción se considerarán parte de las áreas libres señaladas para cada lote. En el caso de que la restricción abarque más de lo señalado como área libre, se deberá respetar la restricción completa.
- Las zonas de barrancas y terrenos de propiedad federal, sólo podrán ser destinadas para uso forestal y de infraestructura de conductores de agua (lotes ubicados en el sector 2, colindantes a lotes; frente a calle Palma de Dátil, Vía Magna y Boulevard Magno Centro). En estas zonas y terrenos, sólo se permitirán instalaciones de mobiliario urbano, y las construcciones indispensables para su conservación y mantenimiento.
- Se establecen dos tipos de áreas de restricción a la construcción, de conformidad con la localización de los lotes:
  - a) Las restricciones de construcción de los lotes ubicados en el Centro Urbano (Magno Centro) colindantes con los Fraccionamientos adyacentes son:
    - En la colindancia con otros fraccionamientos, 15.00 mts. a todo lo largo del lote.
    - Al frente del lote 5.00 mts. paralelo al trazo de la vía pública.
    - Respecto a las colindancias laterales, 3.00 mts en paralelo al lindero.
  - b) Las restricciones de construcción para los lotes internos son:

- Al frente de los lotes en 5.00 mts. paralelo al trazo de la vía pública.
- En la colindancia posterior en 5.00 mts. paralelo al lindero, quedará excepto de la norma de colindancia posterior, el lote 32. **Ver anexo 4.**
- Respecto a las colindancias laterales de cada lote, 3.00 mts en paralelo al lindero con una profundidad hasta de 2/3 del fondo del lote.
- Si el lote tiene más de un frente a distintas calles, se aplicarán las normas anteriores a cada uno de los frentes.
- Por debajo del nivel de banquetta no existirá la restricción de construcción en sus colindancias, a excepción de lo establecido en la colindancia con otros fraccionamientos.
- Quedan exceptuados de la restricción de 5.00 mts al frente, los lotes ubicados sobre la calle Palma de Dátil y Circuito empresarial, en razón de la reducida dimensión, por lo que sólo tendrán 3.00mts. de restricción en el frente.
- Las áreas de restricción ubicadas al frente del lote podrán usarse solamente para ascenso y descenso de pasaje. Se podrá construir una marquesina sobre esta área de restricción, siempre que no rebase el 10 % del total de ésta área.
- En el caso de que dos restricciones se sobrepongan, sólo se aplicará la mayor en la zona de traslape.

#### VII.6.- DE LA ALTURA MAXIMA.

- Las alturas y superficies máximas de construcción permitidas serán:

SECTOR	MAXIMO DE NIVELES	O ALTURA MAXIMA	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION
1	13	43 m	2.6 V/ ST
2	13	43 m	2.6 V/ ST
3	10	33 m	2.6 V/ ST

- En el anterior sector "VII b" actualmente sector 2 ; lote 127 denominado La Isla ; **ver anexo 4**, el cual tendrá un máximo de 15 niveles o 50 mts de altura máxima y la superficie máxima de construcción será de 2.00 veces el área del lote.

V/ ST = Veces, Superficie del terreno

- En el anterior sector XV F; actualmente lote 18, en el que se respetara la superficie máxima de construcción de 4.60 veces el área del lote. **Ver anexo 4.**

- En el anterior sector VIII C actualmente sector 3 lote numero 38 el cual tendrá un máximo de 10 niveles o 33 metros de altura máxima y la superficie máxima de construcción será 6.00 veces el área del lote. La superficie máxima de desplante de la construcción será del 65% del total del lote. **Ver anexo 4.**

- Toda construcción con más de ocho niveles sobre el nivel de banqueta, contará con una superficie en su parte más elevada, que reúna las condiciones para el aterrizaje de un helicóptero para casos de emergencia, previo dictamen de la Aeronáutica Civil.

#### **VII.7.-DE LA SUPERFICIE MAXIMA DE DESPLANTE DE LA CONSTRUCCION**

- Para la determinación de la superficie máxima de desplante, se aplicarán los siguientes índices:
  - En lotes de 1,200 m<sup>2</sup> o menores ya existentes, la superficie máxima de desplante será del 80% del total del lote.
  - En lotes de 1,201 m<sup>2</sup> hasta 2,500 m<sup>2</sup>, la superficie máxima de desplante será del 75% del total del lote.
  - En lotes de 2,501 m<sup>2</sup> hasta 5000 m<sup>2</sup>, la superficie máxima de desplante será del 70% del total del lote.
  - En lotes mayores de 5001 m<sup>2</sup>, la superficie máxima de desplante será del 60%, con excepción de los lotes con superficie mayor de 5001 m<sup>2</sup>, ubicados en el sector 2 que tendrán una superficie máxima de desplante del 50%.
  - Deberán cumplir con el área libre y restricciones señaladas en este Plan Parcial del Centro Urbano.

#### **VII.8.-DEL DISEÑO URBANO Y DE LAS REDES DE SERVICIOS**

- Toda construcción sobre el terreno debe ser destinado a un uso especificado para cada lote señalados en la tabla 1 de usos del suelo, en el que no se podrán construir estructuras que tengan como único fin el soportar el resto del edificio, a menos que queden ocultas a la vista desde cualquier lugar exterior al predio, no permitiendo en el terreno la instalación de torres o cualquier otro elemento que pueda obstruir su libre operación.
- Los camellones serán destinados al uso de área verde, mediante la siembra de arbustos y árboles, que no bloqueen la vista de los automovilistas o el paso a los peatones. Igualmente las áreas verdes de los estacionamientos se aprovecharán como espacios para sembrar/ plantar vegetación.
- Se prohíbe la instalación de elementos en las vías públicas que: obstruyan la circulación peatonal o vehicular y el acceso a los predios y edificaciones; que interfieran con las entradas y accesos de las edificaciones para atención de emergencias (ambulancias y bomberos); que interfieran en la operación de la infraestructura y los servicios urbanos; eliminen puntos de referencia importante; y que reduzcan espacios abiertos que sean parte de las áreas verdes, de recreación o de paisaje de la zona.

- Los paraderos de taxis y autobuses se equiparán con mobiliario urbano adecuado para dar protección y sombra a los usuarios y cuyo diseño sea congruente con la imagen de la zona.
- Los anuncios comerciales, publicitarios y de señalamiento solamente podrán instalarse en los espacios planeados y diseñados de conformidad con lo dispuesto en el reglamento de actividades de particulares del Municipio de Huixquilucán Estado de México publicado en la Gaceta Oficial el 5 Febrero de 1993. Se prohíbe la instalación de todo tipo de anuncios sobre la vía pública y sobre las azoteas de las edificaciones.
- Toda construcción tendrá redes de drenaje de aguas servidas y pluviales, separadas y conectadas a las respectivas redes municipales.
- Toda instalación de conducción de agua o cualquier otro fluido, cableado metálico o fibras ópticas para la transmisión de electricidad, telefonía, datos o similar, que pasen por la vía pública, así como sus acometidas a los predios, serán obligatoriamente subterráneas, pudiendo sólo emerger del suelo, las alimentaciones del alumbrado público dentro del poste de soporte de éste. Esta norma se hace extensiva a las zonas destinadas como áreas verdes, así como a las áreas libres; de restricciones a la construcción y estacionamientos descubiertos en el interior de los predios.

#### VII.9.- DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

- Los cajones de estacionamiento requeridos, son establecidos en la **tabla 2**, tendrán que estar ubicados dentro del mismo predio, no pudiendo estar bajo ningún motivo en la vía pública, respetando las condiciones de Diseño establecidas en la **tabla 3**.
- Las edificaciones existentes construidas autorizadas anteriormente a esta modificación del Plan Parcial que no cumplan con los espacios de estacionamientos establecidos en la **Tabla 2** dentro de sus lotes podrán usar para tal efecto otros lotes, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor; de 250mts y que no se atraviesen vialidades primarias para acceder a ellos.

**Tabla 3 (Ver anexo 3)**

ANGULO DEL CAJON	ANCHO DE LA SECCION EN METROS (Ver anexo 3).	
	AUTOS GRANDES	AUTOS CHICOS
30°	3.50	3.20
45°	3.60	3.30
60°	5.50	4.50
90°	6.60	5.60

- En el caso de uso habitacional, se deberá contar con cajones de estacionamiento para visitantes el cual estará dado a razón de uno por cada cuatro viviendas, además de los requeridos en la tabla 2 de estacionamientos. Estos serán con medidas de 5.00 por 2.40 mts **ver tabla 4**.

- En hoteles, además de la dosificación de cajones de estacionamiento de vehículos de uno por cada cuarto o habitación se le sumarán los requeridos por cada uso distinto, con que cuente el hotel, conforme a la tabla 2 de estacionamientos.
- En hospitales, a la dosificación de cajones de estacionamiento de vehículos especificados se le sumarán los requeridos por consultorios, laboratorios, restaurantes, comercios y demás usos con los que cuente.
- Cuando en un mismo predio se encuentren dos o más usos específicos del suelo, cada uno tendrá la dosificación de cajones de estacionamiento que requiera según se determina en este Plan Parcial. En el caso de un uso cuyo funcionamiento sea exclusivamente nocturno, podrá disponer de los cajones asignados a otros usos diurnos.

## TABLA 2 DE ESTACIONAMIENTO

## I.- HABITACIONAL

## No DE CAJONES

A).-Multifamiliar menor a 120 m2	2 por vivienda
B).-Multifamiliar de 120 hasta 180 m2	3 por vivienda
C).-Multifamiliar de más 180 m2	4 por vivienda
D).-Multifamiliar; cajones para visitantes	1 por cada 4 viviendas

## II.- COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

## No DE CAJONES

A).-Oficinas de gobierno	1 por 30 m2 Const.
B).-Oficinas de gobierno con atención al público	1 por 15 m2 Const.
C).-Oficinas particulares	1 por 30 m2 Const.
D).-Bancos o Soc. de crédito	1 por 15 m2 Const.
E).-Casas de bolsa, de cambio, aseguradora financieras, afianzadoras o similares	1 por 20 m2 Const.
F).-Tiendas de departamentos, autoservicios o centros y plazas comerciales	1 por 30 m2 Const.
G).-Tiendas de servicios, especialidades Salones de belleza, peluquería, lavandería o similares	1 por 20 m2 Const.
H).-Cafés, fondas, neverías, salones de banquetes de baile, de fiestas, restaurantes sin venta de Bebidas alcohólicas.	1 por 15 m2 Const.
I).-Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas	1 por 7.5 m2 Const.
J).-Clubs privados, restaurantes con música viva o espectáculos y venta de bebidas alcohólicas	1 por 6 m2 Const.
K).-Restaurantes con servicio de comidas para llevar	1 por 5 m2 Const.
L).-Pistas de hielo	1 por 60 m2 Const.
M).-Juegos mecánicos o infantiles	1 por 60 m2 Const.
N).-Talleres de reparación de vehículos	1 por 30 m2 Const.
Ñ).-Distribuidora de vehículos	1 por 75 m2 Const.
O).-Clínicas, Lab. de análisis clínicos sin encamados	1 por 30 m2 Const.
P).-Hospitales o clínicas con encamados	4 por tres camas
Q).-Consultorios médicos.	1 por 15 m2 Const.
R).-Jardines de niños o guardería	1 por 60 m2 Const.

S).-Instalaciones de exhibición, museo, biblioteca o similar	1 por 40 m2 Const.
T).-Auditorios, teatros, cines o similares	1 por 4 m2 Const.
U).-Centros o clubs deportivos	1 por 700 m2 de terreno mas 1 por 75 m2 Const.
V).-Hoteles	1 por cuarto
X).-Sitios taxis	23 por sitio
Y).-Casetas de vigilancia	1 por caseta
Z).-Otros no especificados	1 por 25 m2 Const.

- Los Centros Comerciales menores a 10,000m<sup>2</sup> en el que los usos de sus locales sea para: Bancos, Restaurantes, Gimnasios, Deportivos y Centros de Estudios, tendrán que adicionar los cajones requeridos por los usos antes mencionados aumentados al 50% del total de cajones de estacionamiento del Centro Comercial. Ejemplo: 120 cajones demandados por el Centro Comercial 80 cajones demandado por los usos señalados anteriormente = 80 usos + 50% de los 120 (60)=140 cajones totales.
- El 30% de los cajones totales podrán ser de 4.20 por 2.20 mts y el 70 % deberá ser de 5.00 por 2.40 mts.
- Para cualquier uso; por cada 25 cajones de estacionamiento de vehículos se tendrá un cajón para discapacitados, debidamente señalizado y con medidas de 5.00 por 3.60 mts.
- Todos los cajones de estacionamiento de vehículos requeridos por cualquier uso de suelo deberán estar ubicados dentro del mismo predio, dejando libre el acceso de personas y vehículos, a fin de no obstruir la vía pública.
- Todo estacionamiento público o privado, deberá tener como mínimo una entrada y una salida con circulaciones independientes, exceptuando los destinados a vivienda.
- No se incluirá el área de estacionamiento y circulaciones de vehículos, escaleras y elevadores, como superficie máxima construida, así como, todos los usos clasificados bajo el rubro de "Espacios Abiertos".
- En estacionamientos privados que no sean de autoservicio, se podrán mover dos vehículos para sacar un tercero, siempre y cuando los tres cajones estén asignados al mismo local, oficina o vivienda. En los estacionamientos públicos, se podrá aplicar la norma anterior, sólo cuando se cuente con un servicio de personal que acomode los vehículos.
- Los Bancos e Instituciones de Crédito que cuenten con servicio de ventanilla de atención a clientes en su vehículo, contarán como mínimo con cinco lugares en cordón para espera, por cada ventanilla, dentro del mismo predio. Para sus medidas **ver tabla 4.**
- Los restaurantes que presten servicio de comida para llevar, con atención directa a través de ventanilla a los vehículos, contarán como mínimo con ocho lugares en cordón para espera, por cada ventanilla, dentro del mismo predio. Para sus medidas **ver tabla 4.**

**Tabla 4**

TIPO DE AUTOMOVIL	DIMENSIONES DEL CAJON EN METROS	
	EN BATERIA	EN CORDON
GRANDES	5.00 x 2.40	5.40 x 2.20
CHICOS	4.20 x 2.20	4.80 x 2.00

**VII.10.-DE LAS VIALIDADES**

- Cualquier tipo de restaurante, hotel, hospital, cine, teatro, sala de conciertos, auditorio o club deportivo, deberá tener acceso peatonal a una distancia no menor a 15.00 mts al punto más cercano a la vía pública y se proveerá en el interior del predio respectivo con un área de ascenso y descenso de pasajeros, con un ancho mínimo de 5.50 mts, que evite la obstrucción de la vía pública.

- Los accesos a las Instituciones Educativas, deberán localizarse sobre una vialidad secundaria o local. En el caso de que el acceso de al frente de una vialidad primaria deberá tener acceso peatonal a una distancia no menor a 15.00 mts al punto más cercano a la vía pública y se proveerá en el interior del predio respectivo con un área de ascenso y descenso de pasajeros, con un ancho mínimo de 5.50 mts, que evite la obstrucción de la vía pública y se deberá contar una área para 18 vehículos, con un cordón de espera.

- Las vialidades en el interior de un predio se considerarán como vía privada y por consiguiente, los predios que colinden con esta vialidad no podrán tener acceso o subdividirse hacia este frente.

- La vía pública no se podrá usar por ningún motivo como estacionamiento de vehículos. Las áreas de carga y descarga y patios de maniobras deberán estar en el interior de los predios.

- Los predios con frente a Boulevard Flores Márquez, no podrán tener acceso por éste.

- Las casetas de vigilancia deberán estar ubicadas dentro del lote. Los sitios de taxis, sólo se autorizarán en centros comerciales, ubicándolos en el interior del lote y debiendo contar con servicios sanitarios, así como con cajones de estacionamiento en igual número, al de los vehículos autorizados al sitio.

**VII.11.- DE LA FORESTACION**

- La forestación será a razón de un árbol, por cada 20.00 m2 de construcción.
- Si no es posible sembrar el número requerido de árboles dentro del predio, éstos se podrán ubicar en cualquier otro lugar del Centro Urbano, previa autorización del H. Ayuntamiento.
- En cualquiera de los casos anteriores, se obligará al propietario de la Construcción a su conservación y mantenimiento por un periodo de cinco años a partir de la fecha de su siembra o a su reposición en caso de pérdida; transfiriendo a los compradores del inmueble esta obligación.

**VIII.- DISPOSICIONES FINALES.**

---

- Todos los recursos necesarios para la realización de lo estipulado en este Plan Parcial, serán proporcionados por los propietarios de los predios ubicados en el Centro Urbano San Fernando - La Herradura.
- Toda modificación a este Plan Parcial, deberá ajustarse al mismo procedimiento establecido para su elaboración, aprobación y publicación, tal como lo señala el artículo 33 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.
- El Programa del Centro Urbano San Fernando - La Herradura, aprobado en 1991, se abroga para quedar sin efecto, al entrar en vigor la aprobación del presente Plan Parcial.
- El área de donación ubicada dentro del Sector 1 y con una superficie de 353.50 m2, fue permutada al H. Ayuntamiento en los términos de ley, por un predio de 720 m2, ubicado en Av. Palo Solo, en el Conjunto Residencial Palmas Altas. Lo anterior, de conformidad con el Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Huixquilucan del 26 de Enero de 1995.
- Cualquier Licencia Estatal del Uso de Suelo o municipal de construcción, posterior a la entrada en vigencia de este Plan Parcial que no se ajuste a la normatividad de este, quedará nula y sujeta a las sanciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, (Artículo 29).
- El otorgamiento de Licencias Estatales de Uso del Suelo del Centro Urbano San Fernando La Herradura, estará condicionado a la firma de los convenios de mejoramiento o construcción de las vialidades en la zona y/o a la constitución de la garantía que se acuerde para respaldar las obras de urbanización de las vialidades sujetas a convenio. Para este fin se celebrarán convenios específicos, a pactarse entre el Gobierno del Estado de México, el Gobierno Municipal, Asociación de Colonos y Asociación de Colonos Promotores.

**IX.- EPILOGO**

---

El Plan Parcial del centro urbano San Fernando La Herradura, fue aprobado por el Ejecutivo del Estado, mediante Acuerdo de fecha veintiséis de noviembre de dos mil uno y Publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha diez de enero de dos mil dos.

**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO  
LIC. ARTURO MONTIEL ROJAS**

**SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS  
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO  
ARQ. BENJAMIN FOURNIER ESPINOSA**

**DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION URBANA  
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO  
MTRO. JESUS AGUILUZ LEON**

**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE HUIXQUILUCAN DE DEGOLLADO  
C. GUILLERMO ESPINOZA CRUZ**

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE HUIXQUILUCAN  
LIC. JOSE MANUEL CARDONA REYNA**

**DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO EN HUIXQUILUCAN  
ARQ. JOSE HUMBERTO ROCHA REZA**

---

**ANEXOS**

---

Anexo 1		1 de 2	
NUMERO	M2 TERRENO	M2 TERRENO BALDIO	M2 CONST.
1	65,341.42		137,172.32
2,3,4 Y 5	6,685.23		2,577.60
6	3,188.85		5,336.18
7	1,041.01		EN CONSTRUCCION
8	1,089.09		EN CONSTRUCCION
9	1,021.28		4,668.56
10	1,138.76	1,138.76	
11	1,091.95		699.65
12,13 Y 14	3,813.49		1,620.00
15,16 Y 17	3,461.22		2,763.00
18	1,214.57		5,110.00
19	1,554.00		3,668.00
20 Y 21	2,168.00		5,120.00
22	1,250.00		1,421.10
23	1,250.00		11,421.43
24	1,250.00	1,250.00	
25	1,250.00	1,250.00	
26	1,643.44	1,643.44	
27 AREA VERDE	265.85	265.85	
28	1,392.65	1,392.65	
29	1,270.12	1,270.12	
30	1,294.39		1,168.33
31	1,419.42		5,600.00
32	1,590.15	1,590.15	
33	1,201.30	1,201.30	
33-A	2,298.69		3,879.36
34,35,36 Y 37	2,284.20	2,284.20	
38	1,314.64	1,314.64	
39	1,589.11		10,423.92
40	1,362.18		3,940.02
41	1,297.66		1,109.00
42,43,44 Y 45	5,055.00		3,391.00
46 Y 47	3,551.77 3,873.31		14,474.14 14,929.24
48	3,323.16		14,066.64
49	859.85	859.85	
50	2,586.21		8,625.00
51	1,480.86		5,125.00
52	2,073.85		6,515.00
53	1,212.95		5,125.00
54	1,682.57		6,300.00
55 AL 65	22,563.23	22,563.23	
66	1,748.23	1,748.23	
67	1,088.98	1,088.98	
68	1,011.25	1,011.25	
69	1,288.35		1,036.00
71	1,780.49	1,780.49	
72	2,500.00		EN CONSTRUCCION
73 AL 75	7,841.94	7,841.94	

Fuente: Datos proporcionados por la Asociación de Magno Centro

## Anexo 1

2 de 2

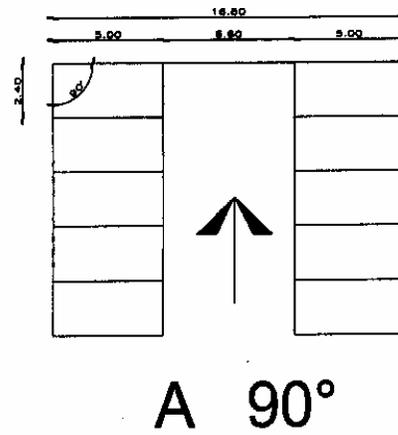
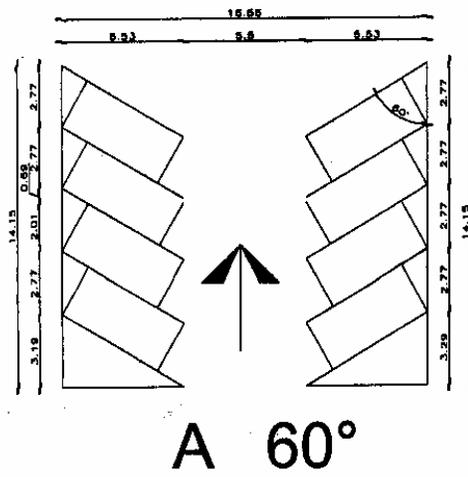
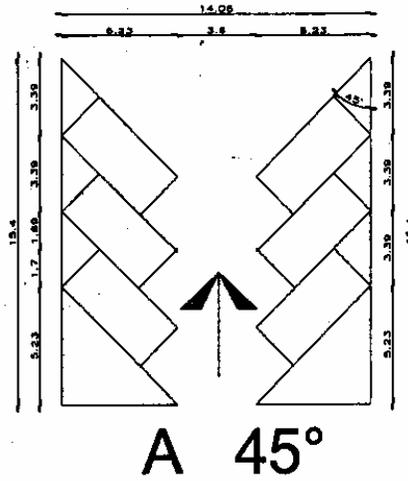
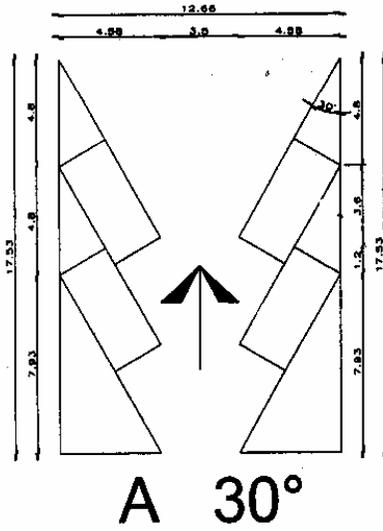
NUMERO	M2 TERRENO	M2 TERRENO BALDIO	M2 CONST.
76	1,298.00	1,298.00	
77	1,979.82		6,879.42
78	1,844.38		3,111.00
79	1,300.18		665.00
80	1,300.18	1,300.18	
81	1,300.18		8,582.04
82	3,279.21	3,279.21	
83	3,937.60	3,937.60	
84	1,791.08	1,791.08	
85	1,764.07		11,727.69
86 Y 87	1,732.06		3,931.00
88	1,413.22		3,889.00
89	1,374.49	1,374.49	
90 Y 91	2,543.72	2,543.72	
92	1,695.92	1,695.92	
93,94 Y 95	5,946.67	5,946.67	
96,97 AL 120 FUSIONADOS	5,419.96	5,419.96	
121	9,316.76	9,316.76	
122	9,276.12	9,276.12	
123,124 Y 125	36,199.15		EN CONSTRUCCION
126	5,989.39	5,989.39	
127	35,973.13	35,973.13	
128	8,289.65	8,289.65	
129	44,176.61		17,438.96
130	7,069.93	7,069.93	
131 Y 132	3,079.92		609.84
133	1,339.63		476.34
134,135,136 Y 137 ( SE TOMA COMO UN LOTE)	5,287.15		4,882.00
138	1,270.08	1,270.08	
139	1,287.14	1,287.14	
140	1,308.31	1,308.31	
141	1,312.19	1,312.19	
142	1,916.12		474.98
143	9,764.00		11,150.00
144	3,462.11	3,462.11	
145	2,236.00		9,292.76
146	5,093.49		6,303.00
147	12,176.57		11,683.18
148	5,428.00	5,428.00	
149	1,463.40	1,463.40	
150	7,017.74		
150'	1,601.87		
151	3,950.00		18,925.97
152	4,637.42		522.00
153 A	4,607.81	4,607.81	
154	27,482.00		14,559.00
155	532.02		1,035.24
III,IV, CU3, CU4	36,614.00	36,614.00	

Fuente: Datos proporcionados por la Asociación de Magno Centro

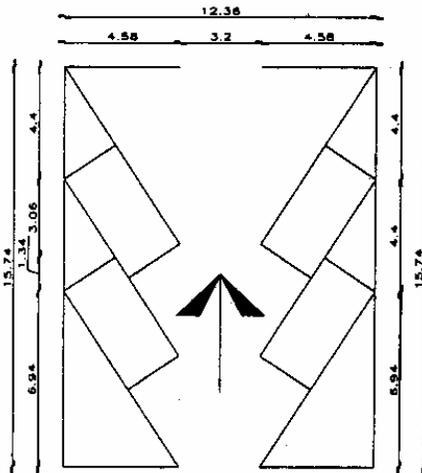
DENTRO DEL LOTE 127 ESTA EL AREA DE DONACION DE 5,000M2 DEL TOTAL INDICADO AL H. AYUNTAMIENTO DE HUIXQUILUCAN



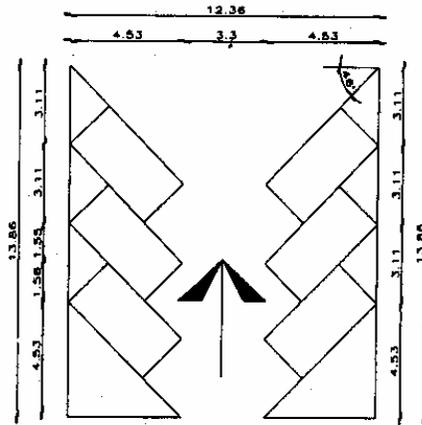
### ANEXO 3 CAJONES GRANDES.



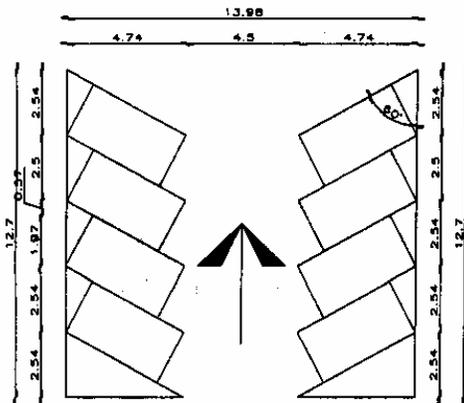
# ANEXO 3 CAJONES CHICOS.



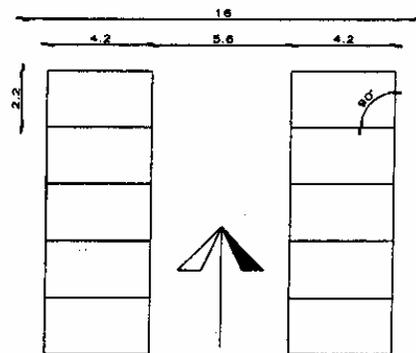
A 30°



A 45°



A 60°



A 90°

**ANEXO 4**

**LOTES DE REFERENCIA**

