



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 CLXXIV A:202/3/001/02

Toluca de Lerdo, Méx., lunes 2 de diciembre del 2002
No. 109

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS

SUMARIO:

ACUERDO POR EL CUAL SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO INTERES SOCIAL DENOMINADO "PORTAL SAN PABLO", LOCALIZADO EN AVENIDA PRADOS SUR ESQUINA CON AVENIDA RECURSOS HIDRAULICOS, SAN PABLO DE LAS SALINAS, MUNICIPIO DE TULTITLAN, ESTADO DE MEXICO.

"2002. 600 ANIVERSARIO DEL NATALICIO DEL REY POETA ACOLMIZTLI NEZAHUALCOYOTL"

SECCION CUARTA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS

LICENCIADO

CARLOS ROMANO Y MICHA

Representante Legal de la Empresa

"Casas Beta del Centro", S.A. de C.V.,

Fideicomisaria de Desarrollo Habitacional en Segundo Lugar.

Presente.

Me refiero a su escrito de fecha 13 de noviembre del 2002, por el que solicita a esta dependencia autorización para llevar a cabo un conjunto urbano de tipo interés social denominado "PORTAL SAN PABLO", para desarrollar 346 viviendas, en una superficie de terreno de 67,080.00 M² (SESENTA Y SIETE MIL OCHENTA METROS CUADRADOS), localizado en Avenida Prados Sur esquina con Avenida Recursos Hidráulicos, San Pablo de las Salinas, Municipio de Tultitlán, Estado de México, y

CONSIDERANDO

Que el Código Administrativo del Estado de México en su artículo 5.40 define al conjunto urbano como la "modalidad en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región".

Que el mismo ordenamiento legal, en su artículo 5.42 fracción III, establece que la autorización del conjunto urbano puede comprender todas aquellas otras autorizaciones inherentes al desarrollo, que sean necesarias para su total ejecución, como son en el presente caso, la fusión de predios, el cambio de densidad de uso del suelo, la apertura de vías públicas y la subdivisión en lotes.

Que su representada se encuentra **legalmente constituida**, según consta en la Escritura Pública No. 11.303 de fecha 15 de enero de 1997, tirada ante la fe del Notario Público No. 16 del Municipio de Atizapán de Zaragoza, Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, México, en el Folio Mercantil No. 217,188 de fecha 18 de febrero de 1997, teniendo como objetivos sociales, entre otros, construir toda clase de bienes inmuebles, el fraccionamiento, subdivisión y urbanización de predios.

Que mediante la Escritura Pública No. 87,454 de fecha 20 de octubre del 2000, tirada ante la fe del Notario Público No. 56 del Distrito Federal, México, se hizo constar la protocolización del Acta de **Asamblea General** Extraordinaria de Accionistas de la empresa "Inmobiliaria Rosch", S.A. de C.V. a través de la cual cambió su denominación a "Casas Beta del Centro", S.A. de C.V., la cual se inscribió en el Registro Público de Comercio, Sección Comercio del Distrito Federal, México, en el folio mercantil No. 217,188 de fecha 24 de noviembre del 2000.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica**, según consta en la Escritura Pública No. 30,258 de fecha 22 de noviembre del 2001, tirada ante la fe del Notario Público No. 20 del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, con adscripción a los Municipios de Naucalpan y Huixquilucan, Estado de México, bajo la Partida No. 195, Volumen 50, Libro Primero, Sección de Comercio Naucalpan, de fecha 19 de diciembre del 2001.

Que se acreditó la **propiedad** del terreno a desarrollar mediante los siguientes documentos:

- Escritura Pública No. 30,341 de fecha 31 de diciembre del 2001, tirada ante la fe del Notario Público No. 20 del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán, Estado de México, bajo la Partida No. 111-126, del Volumen 512, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 18 de marzo del 2002.
- Escritura Pública No. 30,783 de fecha 7 de agosto del 2002, tirada ante la fe del Notario Interino de la Notaría Pública No. 45 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán, Estado de México, bajo la Partida No. 1,151, del Volumen 518, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 9 de septiembre del 2002.

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a través de su Dirección General de Administración Urbana, mediante oficio No. 206012000/839-SAU/2002 de fecha 4 de noviembre del 2002, emitió favorablemente el **dictamen de factibilidad** del conjunto urbano de que se trata, en términos del artículo 45 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que la Dirección General de Operación Urbana, en atención a lo dispuesto por el artículo tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emitió a través de su Residente Local de Desarrollo Urbano en Cuautitlán, la **Cédula Informativa de Zonificación** mediante el oficio No. 206020015/RLC/123/2002 del 27 de junio del 2002, en la que se establece que el predio objeto de desarrollo se encuentra clasificado por el Plan del Centro de Población Estratégico de Tultitlán con un uso del suelo de CU-200-A Centro Urbano de Densidad e Intensidad media.

Que mediante oficio No. DPUR/168/02 del 18 de noviembre del 2002, el Director de Planeación Urbana y Regional dependiente de la Dirección General de Administración Urbana, señaló la normatividad aplicable para la realización de las 346 viviendas objeto del conjunto urbano que se autoriza.

Que el pronunciamiento favorable del H. Ayuntamiento de Tultitlán al conjunto urbano de que se trata, se encuentra inmerso en el convenio de fecha 11 de diciembre del 2001, suscrito entre la empresa "Casas Beta del Centro", S.A. de C.V., y el H. Ayuntamiento de Tultitlán, mismo que consigna el visto bueno para el cambio de densidad e intensidad de uso del suelo respecto de la fracción mayor del Lote 29, ubicado en San Pablo de las Salinas.

Que la Dirección General de Normatividad de la Secretaría de Ecología del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental**, según oficio No. 21203/RESOL/153/02 de fecha 3 de abril del año 2002, el cual fue complementado a través del diverso oficio No. 21203/DGN/959/02 del 16 de octubre del mismo año.

Que el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Tultitlán (APAST), expidió el dictamen de factibilidad de dotación de servicios de **agua potable y drenaje**, según oficios números APAST/DG/DOC/1350/2002 del 16 de julio del 2002 y APAST/DG/DOC/1679/2002 del 5 de noviembre del 2002, este último validado por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), según oficio No. 206B42000/02543/2002 de fecha 14 de noviembre del 2002.

Que mediante folio No. CE-028/2001/2002 de fecha 15 de octubre del 2002, el **Director General de Protección Civil** del Gobierno del Estado de México, emitió opinión favorable definitiva para el desarrollo del conjunto urbano que se pretende.

Que la Dirección General de Vialidad, dependiente de la entonces Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante el oficio No. 21111A000/2460/2002 de fecha 27 de septiembre del 2002.

Que una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como del legal, se llegó a la conclusión de que están satisfechos los requisitos que señala el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México para la autorización del conjunto urbano.

Que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 31 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6 y 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 52 de su Reglamento, así como en lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5.9 fracción XIV del Código Administrativo del Estado de México; 3 fracción I, 7 y 9 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, publicado en la *Gaceta del Gobierno* el 11 de octubre del 2002 y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Tultitlán, apoyar la oferta del suelo para la generación de viviendas en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la empresa "Casas Beta del Centro", S.A. de C.V. en su carácter de Fideicomisaria de Desarrollo Habitacional en Segundo Lugar, representada por usted, el conjunto urbano de tipo interés social denominado "**PORTAL SAN PABLO**", como una unidad espacial integral, para que en la superficie de 67,080.00 M² (SESENTA Y SIETE MIL OCHENTA METROS CUADRADOS), localizada en el Municipio de Tultitlán, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 346 viviendas, conforme al Plano Unico de Lotificación, el cual forma parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	17,235.134 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIOS DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	6,051.957 M ²
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO:	7,202.756 M ²
SUPERFICIE DE DONACION AL ESTADO:	752.684 M ²
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	15,334.342 M ²
SUPERFICIE DE ZONA FEDERAL:	12,052.413 M ²
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACION:	8,450.714 M ²
SUPERFICIE TOTAL:	67,080.00 M²
NUMERO DE MANZANAS:	6
NUMERO DE LOTES:	96
NUMERO DE VIVIENDAS:	346

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano "**PORTAL SAN PABLO**", incluye como autorizaciones implícitas del mismo, la fusión de lotes, el cambio de densidad de uso del suelo, la apertura de vías públicas y la subdivisión en lotes, mismas que se expresan gráficamente en el Plano Unico de Lotificación anexo a esta autorización.

SEGUNDO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.44 fracciones I y II del Código Administrativo del Estado de México y 54, 58 y 59 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

I. AREAS DE DONACION.

Deberá ceder al Municipio de Tultitlán, Estado de México, un área de 15,334.342 M² (QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá ceder un área de 7,202.756 M² (SIETE MIL DOSCIENTOS DOS PUNTO SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), que será destinada a **espacios verdes y servicios públicos**.

Asimismo deberá ceder al Gobierno del Estado de México, un área de 752.684 M² (SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

Estas donaciones deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción al H. Ayuntamiento de Tultitlán, y al Gobierno del Estado de México, y se encuentran identificadas en el Plano Único de Lotificación.

II. OBRAS DE URBANIZACION.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme lo establecen los artículos 5.64, 11.34 y 11.35 del Código Administrativo del Estado de México, 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes:

- A). Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario o el sistema que en su caso sea determinado por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Tultitlán (APAST).
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado público.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.

H). Sistema de nomenclatura para las vías públicas.

I). Señalamiento vial.

III. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.- Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al conjunto urbano, en base al dictamen expedido por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Tultitlán, contenido en los oficios números APAST/DG/DOC/1350/2002 del 16 de julio del 2002 y APAST/DG/DOC/1679/2002 de fecha 5 de noviembre del 2002. Asimismo y según corresponda, deberá dar cumplimiento al oficio No. 206B42000/02543/2002 de fecha 14 de noviembre del 2002, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

VIALIDAD.- Deberá realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesarias para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, mismas que se señalan en el dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad, de la entonces Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno del Estado de México, mediante el oficio No. 21111A000/2460/2002 de fecha 27 de septiembre del 2002.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en el artículo 59 fracción II y 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir en el área de donación del desarrollo, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de su Dirección General de Administración Urbana, las siguientes obras de equipamiento que responderán a los programas arquitectónicos que enseguida se indican, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme lo establecen los artículos 5.64 y 11.35 del Código Administrativo del Estado de México, 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes:

A). **UNA ESCUELA PRIMARIA DE 6 AULAS** en una superficie de terreno de 1.740.00 M² (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) y una superficie de construcción de 648.00 M² (SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO

- 6 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:
Alumnos hombres: 4 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 mingitorios, 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.
Alumnos mujeres: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio (con muro de una altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura, más un metro de barandal).
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100 M² por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con 7 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno.
- Áreas verdes que incluya 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
- Una multicancha de 22.00 x 30.00 metros como mínimo (podrá localizarse en área de la plaza cívica).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 6.00 M³, sólo en caso de no contar con tanque de regulación al interior del desarrollo.

B). OBRA DE EQUIPAMIENTO BASICO en 58.78 M² (CINCUENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de construcción o su pago equivalente en materiales para construcción, que será canalizada al poblado de San Pablo de las Salinas.

C). JARDIN VECINAL Y AREA DEPORTIVA de 1.755.00 M² (UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

Jardín vecinal. el 40 % de la superficie del predio.

PROGRAMA ARQUITECTONICO

- Zonas verdes (70 % de la superficie del jardín vecinal).

- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 M² de la superficie del terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie del jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

Area Deportiva: (60% de la superficie del predio).

PROGRAMA ARQUITECTONICO

- 1 Multicancha de 22.00 x 30.00 metros como mínimo.
- Area de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pista para trotar.
- Areas verdes (1 árbol por cada 50.00 M² de la superficie del terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Area de estacionamiento para vehículos con 6 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

El equipamiento destinado a educación deberá estar concluido a la fecha de ocupación de las viviendas y se entregará dotado de las instalaciones y mobiliario básico para su funcionamiento, conforme lo establecen los artículos 62 párrafo segundo y 63 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, que incluirá un pizarrón de 1.20 x 2.40 metros y un escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria.

TERCERO. Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Secretaría de Ecología del Gobierno del Estado de México, a través de su Dirección General de Normatividad, en su oficio No. 21203/RESOL/153/02 de fecha 3 de abril del año 2002, el cual fue complementado a través del diverso oficio No. 21203/DGN/959/02 del 16 de octubre del mismo año y demás acciones derivadas de los mismos, los cuales obran agregados al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo deberá dar cumplimiento a las medidas de seguridad de **protección civil** emitidas por la Secretaría de Gobernación del Gobierno del Estado de México, a través de su Dirección General de Protección Civil, en su dictamen con número de folio No. CE-028/2001/2002 de fecha 15 de octubre del 2002 y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra igualmente agregado al expediente formado al desarrollo para todos

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en la *Gaceta del Gobierno* del Estado de México, para que presente ante la Dirección General de Administración Urbana para su aprobación, la documentación y proyectos técnicos

ejecutivos, debiendo en igual plazo presentar los comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos séptimo, octavo y noveno de este Acuerdo, conforme lo establece la fracción XIV del artículo invocado.

QUINTO. En términos del Programa de Obras presentado por usted, se acuerda favorablemente el **plazo de 6 meses**, contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, para que termine y entregue a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas por conducto de su Dirección General de Administración Urbana, las obras que se mencionan en este Acuerdo, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.44 fracción IV del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en la *Gaceta del Gobierno* del Estado de México, una **fianza** a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$10'031,500.00 (DIEZ MILLONES TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de infraestructura primaria, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de aprobación por las autoridades competentes de los proyectos de vialidad, agua potable y alcantarillado, una **fianza o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los citados artículos 5.44 fracción IV del Código Administrativo, 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código invocado.

SEPTIMO. De acuerdo a lo establecido por los artículos 52 fracción XIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 94 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$72,695.00 (SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M.N.), para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización y de equipamiento del desarrollo, a razón del 1.0% (UNO POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a través de su Dirección General de Administración Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$7'269,500.00 (SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M.N.).

Pagará asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, que será determinado por las autoridades correspondientes, una vez aprobados los proyectos técnicos respectivos, que deberá presentar en el plazo de 90 días hábiles posteriores a la fecha de publicación de este Acuerdo en la *Gaceta del Gobierno*.

Estos montos podrán variar de conformidad con las cantidades que arrojen los proyectos definitivos, los que deberá presentar a la Dirección General de Administración Urbana ya aprobados por las autoridades correspondientes, dentro del plazo a que se refiere el párrafo anterior. En su caso, deberá cubrir las diferencias que resulten, en el término de los 30 días hábiles posteriores a la fecha de su notificación.

OCTAVO. Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Tultitlán, Estado de México, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$204,174.60 (DOSCIENOS CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS SESENTA CENTAVOS), cantidad que corresponde a 14 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de las 346 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Tultitlán la cantidad de \$63,849.02 (SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS DOS CENTAVOS), que corresponde a 25.03 salarios mínimos por cada 100 M² de superficie vendible para uso comercial.

Deberá pagar al H. Ayuntamiento de Tultitlán la suma de \$2,621.73 (DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIUN PESOS SETENTA Y TRES CENTAVOS), por concepto de derechos por la autorización de fusión de cuatro predios, en términos de lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Asimismo, deberá pagar al H. Ayuntamiento de Tultitlán la cantidad de \$2,107.50 (DOS MIL CIENTO SIETE PESOS CINCUENTA CENTAVOS), por concepto de derechos por la autorización de cambio de densidad del predio objeto del desarrollo, en términos de lo dispuesto por el artículo 144 fracción X del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XIII inciso B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo interés social que se construyan en este desarrollo serán las que al término de su construcción o adquisición, tengan un valor de entre 55,001 y 71,500 Unidades de Inversión (UDIS), norma que igualmente deberá observarse por los adquirentes de lotes.

NOVENO. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Tultitlán por el **establecimiento del sistema de agua potable**, la cantidad de \$113,096.88 (CIENTO TRECE MIL NOVENTA Y SEIS PESOS OCHENTA Y OCHO CENTAVOS) y por el **establecimiento del sistema de alcantarillado**, la cantidad de \$172,472.74 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS SETENTA Y CUATRO CENTAVOS).

Pagará asimismo los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de **agua en bloque**, proporcionada por las autoridades estatales, municipales o sus descentralizadas, en el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley. El importe se determinará en función del caudal especificado en el proyecto de la red de agua potable, aprobado por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Tultitlán (APAST).

DECIMO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del H. Ayuntamiento de Tultitlán, Estado de México, una **fianza** por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.44 fracción V del Código Administrativo del Estado de México y 69 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá en base al valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni **vicios ocultos**. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, corresponderá a su representada cubrir la diferencia.

DECIMO

PRIMERO. En caso de que solicite **prórroga** para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y equipamiento del desarrollo, se sujetará a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en los puntos sexto y séptimo del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, debiendo sujetarse a las reglas que al efecto establece el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a través de su Dirección General de Administración Urbana.

DECIMO

SEGUNDO. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la **venta de lotes**, opción de venta o efectuar contratos o actos que impliquen el traslado del dominio o posesión de

cualquier parte o sección del conjunto urbano, se requerirá autorización expresa de la Dirección General de Administración Urbana la cual se emitirá por etapas, en porcentajes del 25 por ciento cada una, conforme al avance en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria del desarrollo. La protocolización de la autorización de venta de lotes que realice el Notario Público respectivo, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 67 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de los lotes objeto de la enajenación autorizada, sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos en la parte proporcional que correspondan, los accesos viales y los equipamientos respectivos, según lo dispone el artículo 73 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DECIMO

TERCERO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.47 último párrafo del Código Administrativo del Estado de México, queda obligado, al igual que los **adquirientes de lotes en bloque**, a cumplir en todos sus términos las obligaciones establecidas en el presente Acuerdo de autorización.

DECIMO

CUARTO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de los lotes, así como en la **publicidad comercial** del conjunto urbano, el tipo y fecha de su autorización, y de su publicación en la *Gaceta del Gobierno* del Estado, de acuerdo con lo previsto por el artículo 66 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo, del Plano Único de Lotificación y de la autorización de la Dirección General de Administración Urbana para la venta de lotes.

DECIMO

QUINTO. Se **prohíbe la propaganda engañosa**, que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad y a los términos de la autorización respectiva, según lo establece el artículo 5.46 del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del conjunto urbano, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas por conducto de su Dirección General de Administración Urbana.

DECIMO

SEXTO. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 5.47 del Código Administrativo del Estado de México, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario, serán solidariamente responsables de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el presente Acuerdo.

Para **gravar, fideicomitir o afectar para si** en forma alguna las áreas vendibles que integran el conjunto urbano, conforme lo prevé el artículo 71 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener previamente la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas por conducto de su Dirección General de Administración Urbana.

DECIMO**SEPTIMO.**

En los lotes del conjunto urbano "**PORTAL SAN PABLO**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas a los usos habitacionales que se autorizan, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para cada uno de ellos y no causándose el cobro de derechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios, si bien previo el aprovechamiento de los lotes comerciales deberá obtener la licencia de uso del suelo y demás autorizaciones que correspondan.

El diseño estructural de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado ante la Dirección General de Protección Civil Estatal, según dictamen emitido con número de folio CE-028/2001/2002 del 15 de octubre del 2002, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción correspondientes, que emita el H. Ayuntamiento de Tultitlán.

DECIMO**OCTAVO.**

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como la lotificación consignada en el Plano Unico de Lotificación anexo a esta autorización.

Del mismo modo deberá **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como **prestar gratuitamente** los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a través de su Dirección General de Administración Urbana y el H. Ayuntamiento de Tultitlán, de conformidad con lo establecido por el artículo 40 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DECIMO**NOVENO.**

Para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Dirección General de Administración Urbana, conforme lo establece el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la aprobación correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

VIGESIMO. Con fundamento en los artículos 5.44 fracción VII del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XVIII del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá **inscribir** el presente Acuerdo y el Plano Unico de Lotificación en el Registro Público de la Propiedad, debidamente protocolizado por Notario Público del Estado de México, en un plazo no mayor de 60 días hábiles contados a partir de la fecha en que este Acuerdo entre en vigor.

VIGESIMO

PRIMERO. Deberá colocar una **placa metálica** de al menos 80 X 80 cm. en un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha de publicación en la *Gaceta del Gobierno* del presente Acuerdo, así como el tipo del desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XIX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete será en el área verde en la vía pública ubicada al poniente del lote 78 de la manzana 2, con frente a vía pública.

VIGESIMO

SEGUNDO. El presente Acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento exijan una autorización específica, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XVI del Reglamento invocado.

VIGESIMO

TERCERO. El presente Acuerdo de Autorización del conjunto urbano de tipo interés social denominado "**PORTAL SAN PABLO**", ubicado en el Municipio de Tultitlán, Estado de México, surtirá sus efectos legales al día hábil siguiente al en que se publique en la *Gaceta del Gobierno* del Estado de México, debiendo su representada cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el artículo 51 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Administración Urbana enviará copia del mismo y del respectivo Plano Unico de Lotificación a las Secretarías de Finanzas y Planeación, y de Educación, Cultura y Bienestar Social, así como al H. Ayuntamiento de Tultitlán, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, a los 27 días del mes de noviembre del 2002.

A T E N T A M E N T E

ARQ. JESUS AGUILUZ LEON
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION URBANA
(RUBRICA).