



# GACETA DEL GOBIERNO



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

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130  
Tomo CLXXXI A:2023/001/02  
Número de ejemplares impresos: 700

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 19 de abril del 2006  
No. 74

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL CUAL SE AUTORIZA A LA EMPRESA "GEO EDIFICACIONES", S.A. DE C.V., EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR), DENOMINADO "HACIENDA SANTA CLARA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LERMA, ESTADO DE MÉXICO.

## SUMARIO:

"2006. AÑO DEL PRESIDENTE DE MÉXICO, BENITO PABLO JUÁREZ GARCÍA"

SECCION TERCERA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

ARQ. ROBERTO JESÚS ORVAÑANOS CONDE  
Representante Legal de la Empresa  
"Geo Edificaciones", S.A. de C.V.  
Presente.

Me refiero a su solicitud recibida con número de folio ACU-004/06 de fecha 23 de marzo del 2006, por la que solicita a esta Secretaría autorización para llevar a cabo un conjunto urbano de tipo mixto (habitacional interés social y popular) denominado "HACIENDA SANTA CLARA", para desarrollar 1,035 viviendas, de las cuales 684 serán de tipo interés social y 351 de tipo popular, en un terreno con superficie de 169,930.91 M2 (CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS), localizado en Av. de las Partidas No. 6, Municipio de Lerma, Estado de México, y

### CONSIDERANDO

Que el Código Administrativo del Estado de México en su artículo 5.40 define al conjunto urbano como "una 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 podrá comprender todas aquellas otras autorizaciones inherentes al desarrollo, que sean necesarias para su total ejecución, como en el presente caso, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen condominial.

Que se encuentra acreditada su personalidad jurídica, según consta en la Escritura Pública No. 290,037 de fecha 30 de septiembre del 2004, otorgada ante la fe del Notario Público No. 10 del Distrito Federal, México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, México, en el Folio Mercantil No. 9,812 de fecha 5 de noviembre del 2004.

Que mediante la Escritura Pública No. 138,475 de fecha 4 de julio de 1973, otorgada ante la fe del Notario Público No. 87, Asociado al Notario Público No. 10 del Distrito Federal, México, se constituyó la empresa "Orvañanos y Vilchis Construcciones", S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Distrito Federal, México, bajo el No. 186, a fojas 238, del Volumen 876, Libro Tercero, de fecha 29 de agosto de 1973, la cual tiene como objeto social, entre otros, adquirir, enajenar, fraccionar, urbanizar y lotificar toda clase de terrenos, así como realizar toda clase de construcciones y obras por cuenta propia o de terceros.

Que a través de la Escritura Pública No. 19,156 de fecha 5 de julio de 1979, otorgada ante la fe del notario Público No. 83 del Distrito Federal, México, se hizo constar el cambio de denominación de la empresa "Orvañanos y Vilchis Construcciones", S.A. de C.V., por el de "Orvi Construcciones", S.A. la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, México, en el Folio Mercantil No. 00009812 de fecha 14 de agosto de 1979.

Que mediante la Escritura Pública No. 10,504 de fecha 14 de marzo de 1990, otorgada ante la fe del Notario Público No. 103 del Distrito Federal, México, se hizo constar el cambio de denominación de la empresa "Orvi Construcciones", S.A. de C.V. por el de "Geo Edificaciones", S.A. de C.V., la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, México, en el Folio Mercantil No. 9,812 de fecha 18 de octubre de 1990.

Que mediante **Contrato de Fideicomiso de Proyecto No. F/00244**, de fecha 8 de septiembre del 2005, celebrado entre "Geo Edificaciones", S.A. de C.V., Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria y "Corporación Geo", S.A. de C.V., se hace constar que el terreno objeto de desarrollo forma parte del patrimonio del fideicomiso.

Que a través de la Escritura Pública No. 293,039 de fecha 13 de septiembre del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 207, asociado al Notario Público No. 10 del Distrito Federal, México, se hizo constar el **poder especial** que otorga Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de Proyecto No. F/00244, a favor de la empresa "Geo Edificaciones", S.A. de C.V.

Que se acreditó la **propiedad** del terreno a desarrollar a través de la escritura pública número 293,059, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Lerma, Estado de México, en el Libro 1°, Sección Primera, Partida No. 443-1238, Volumen 58 Fs 74 de fecha 15 de noviembre del 2005, de fecha 19 de septiembre del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público número 207 asociado al protocolo del Notario Público número 10 del Distrito Federal, México.

Que mediante instrumento público número 18,704 de fecha 28 de febrero del 2006, otorgado ante la fe del Notario Público número 71 del Estado de México, se hizo constar la **rectificación** de linderos en el predio objeto de desarrollo, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Lerma, Estado de México, bajo la Partida No. 432-218, Volumen 57, Libro Primero, Sección Primera de fecha 23 de marzo del 2006.

Que la Dirección de Planeación Urbana y Regional dependiente de la Dirección General de Administración Urbana, expidió la **Licencia de Uso del Suelo LUS No. 038-0027/2005** de fecha 6 de septiembre del 2005.

Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Lerma (OPDAPAS Lerma), expidió el dictamen de factibilidad de dotación de servicios de **agua potable y drenaje** para el desarrollo, según oficio sin número del 18 de noviembre del 2005. Por su parte la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/213/2005 del 20 de diciembre del 2005, manifestó que la empresa promotora podía continuar con los **trámites de autorización**.

Que mediante folio No. C.V.-035/2005 de fecha 16 de diciembre del 2005, el Director General de **Protección Civil** de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió el respectivo dictamen sobre riesgos.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental**, mediante oficio No. 212080000/DGOIA/RESOL/004/06 de fecha 12 de enero del 2006.

Que la Dirección General de Vialidad, dependiente de la Secretaría de Comunicaciones, del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante el oficio No. 21111A000/2452/2005 de fecha 31 de agosto del 2005, el cual fue ratificado y rectificado mediante el oficio No. 21111A000/3359/2005 del 18 de noviembre del 2005.

Que la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), a través de su Gerencia en el Estado de México, mediante oficio No. BOO.E.12.4.1.622 03971 de fecha 9 de diciembre del 2005 estableció las restricciones que habrán de respetarse en el conjunto urbano.

Que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal, a través de su Dirección de Aeropuertos, indicó las **medidas de seguridad** relacionadas con el **aeropuerto** de la Ciudad de Toluca, según oficio No. 101.101.5135 de fecha 8 de septiembre del 2005.

Que Luz y Fuerza del Centro determinó el derecho de vía de las líneas de alta tensión que cruza al predio objeto de desarrollo, según oficio con número de folio 06 01756 de fecha 9 de febrero del 2006, signado por el Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos.

Que Luz y Fuerza del Centro, por conducto del Jefe de MASEE Toluca, mediante Oficio No. 071300/RBM/005-06 de fecha 20 de enero del 2006, manifestó que es factible el suministro de **energía eléctrica** para el desarrollo.

Que la Dirección General de Administración emitió el correspondiente **Informe Técnico**, según consta en el oficio No. 22411A000/195/2006 de fecha 10 de marzo del 2006.

Que una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como 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 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.9 fracción XIV y 5.42 fracción III, 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, 2 y 6 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado el 1° de julio del 2005, en relación con el artículo Tercero Transitorio del Decreto 189 de la H. "LV" Legislatura del Estado de México, que reformó la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado el 8 de diciembre del 2005, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Lerma, apoyar la oferta del suelo para la generación de viviendas en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO. Se aprueba a la empresa "Geo Edificaciones", S.A. de C.V. representada por usted, el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional interés social y popular) denominado "HACIENDA SANTA CLARA", como una**

unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 169,930.91 M2 (CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS), localizado en Av. de las Partidas No. 6, Municipio de Lerma, Estado de México, lleven a cabo su desarrollo para alojar 1,035 viviendas en etapas, conforme a los Planos de Lotificación identificados como 1 de 5; 2 de 5; 3 de 5; 4 de 5 y 5 de 5, los cuales forman parte integrante del presente Acuerdo para todos los efectos legales y de conformidad a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	116,365.58 M2
SUPERFICIE DE COMERCIO, PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE:	5,668.62 M2
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO:	13,973.67 M2
SUPERFICIE DERECHO DE VÍA FEDERAL:	1,755.93 M2
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS:	32,167.11 M2
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:</b>	<b>169,930.91 M2</b>
NUMERO DE MANZANAS:	13
NUMERO DE LOTES:	129
NUMERO DE VIVIENDAS INTERÉS SOCIAL:	684
NUMERO DE VIVIENDAS POPULAR:	351
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	1,035

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 "HACIENDA SANTA CLARA", incluye como autorizaciones del mismo, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen condominial, mismas que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación números 1 de 5; 2 de 5; 3 de 5; 4 de 5 y 5 de 5, anexos a esta autorización, los cuales forman parte integrante de la misma.

**Se autoriza la Primera Etapa del conjunto urbano, la cual comprende únicamente las 684 viviendas de tipo interés social, conforme a los respectivos planos de lotificación.**

Para la ejecución de las 351 viviendas de tipo popular y lotes comerciales restantes, deberán tramitar y obtener previamente de la Secretaría de Desarrollo Urbano la autorización correspondiente.

**SEGUNDO.** Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.44 fracciones I y II del Código Administrativo del Estado de México, 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. ÁREAS DE DONACIÓN.

Deberá ceder al Municipio de Lerma, Estado de México, un área de 32,167.11 (TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PUNTO ONCE METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 13,973.67 M2 (TRECE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), que será destinada a **espacios verdes y servicios públicos**, mismas que se encuentran identificadas en el Plano de Lotificación 1 de 5. Dichas áreas de donación deberá estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, una superficie de terreno equivalente a 6,210.00 M2 (SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS). Dicha donación será ubicada fuera del desarrollo, en el lugar que indique la Secretaría de Desarrollo Urbano, y será destinada para equipamiento regional.

Deberá suscribir el contrato de transferencia legal de dicha donación, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

#### II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo y en la vialidad que divide a las dos fracciones del terreno, desde el límite norte de la fracción B1 hasta la vialidad de entronque ubicada al sur, de la cual deberán urbanizar todo el frente de las fracciones a desarrollar, en su cuerpo norte, 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 y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reuso y tratamiento del agua.

B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.

- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.
- 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 para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Lerma (ODAPAS Lerma), conforme al oficio sin número de fecha 18 de noviembre del 2005. Asimismo, y en lo que corresponda deberán dar cumplimiento en lo señalado por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), en su oficio No. 206B10000/FAC/213/2005 del 20 de diciembre del 2005.

**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, a través de los oficios Nos. 21111A000/2452/2005 de fecha 31 de agosto del 2005 y 21111A000/3359/2005 del 18 de noviembre del 2005.

### 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, deberán construir en las áreas de donación del desarrollo, salvo el equipamiento básico, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano 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 provisiones 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). **JARDÍN DE NIÑOS DE 3 AULAS**, en una superficie de terreno de 966.00 M2 (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) con una superficie de construcción de 345.00 M2 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

#### PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- 3 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Aula cocina.
- Dirección.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:  
Alumnos hombres: 2 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 1 mingitorio, 2 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.  
Alumnos mujeres: 3 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.  
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro de una altura de 2.50 metros y fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.0 metro de barandal.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 M2 por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 4 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes).
- Área con juegos que incluya: resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- Arenero, chapoteadero y lavaderos.
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 3.00 M3.

- B). ESCUELA PRIMARIA de 12 aulas, en una superficie de terreno de 3,480.00 M2 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS) con una superficie de construcción de 1,296.00 M2 (UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO**

- 12 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
  - Dirección.
  - Cooperativa.
  - Intendencia (casa del conserje).
  - Bodega.
  - Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles cada uno:  
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 por núcleo.  
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
  - Pórtico.
  - Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.0 metro de barandal.
  - Plaza cívica de 1,200.00 M2, con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima.
  - Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 13 cajones de 2.40 x 5.00 metros mínimo cada uno (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes).
  - Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, con barreras de plantas y arbustos.
  - 1 Cancha de baloncesto de 15.30 x 28.70 metros mínimo, que podrán ubicarse en área de plaza cívica
  - Mobiliario urbano: bancas, señalamientos, botes para basura y arbotantes.
  - Cisterna con capacidad de 12.00 M3.
- C). OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO por 240.00 M2 (DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) de construcción, que conforme lo establece el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinarán por la Secretaría de Desarrollo Urbano, por conducto de la Dirección General de Administración Urbana, quien definirá asimismo los programas arquitectónicos correspondientes y que podrán consistir en las siguientes: unidad médica, biblioteca pública, casa de cultura, escuela de artes, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones, plaza cívica, gimnasio deportivo, lechería, caseta o comandancia de policía, guardería infantil, escuela especial para atípicos u otros que al efecto se determinen. La Secretaría podrá autorizar que la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano básico, sea canalizada a la construcción del equipamiento urbano regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice el desarrollo, en la proporción que resulte.

D). JARDÍN VECINAL Y ÁREA DEPORTIVA.

Jardín Vecinal de 3,324.00 M2 (TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO**

- 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 terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie de jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

Área Deportiva de 4,986.00 M2 (CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO**

- 3 Multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo cada una.
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Áreas verdes (1 árbol por cada 50.00 M2 de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Área de estacionamiento de vehículos de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por cada 300.00 M2 de terreno para zona deportiva).
- 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, e 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 y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una ó 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, por aula de jardín de niños.

**TERCERO.** Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, a través de su Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, en su oficio No. 212080000/DGOIA/RESOL/004/06 de fecha 12 de enero del 2006, y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra agregado 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 General de Gobierno del Estado de México, a través de su Dirección General de Protección Civil, contenidas en su dictamen con número de folio C.V.-035/2005 de fecha 16 de diciembre del 2005, y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra igualmente agregado al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

De igual forma, deberá dar el debido cumplimiento en lo que corresponda, a lo establecido por la Dirección de Aeropuertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal, mediante el Oficio No. 101.101.5135 de fecha 8 de septiembre del 2005 y a lo establecido por Luz y Fuerza del Centro, a través de la Unidad de Asuntos Jurídicos, mediante el folio No. 0601756 de fecha 9 de febrero del 2006, los cuales obran agregados al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales a que haya lugar.

**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 18 meses**, contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, para que terminen y entreguen a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano 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, 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 \$57'850,500.00 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 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 de la correspondiente dependencia del Gobierno del Estado de México y/o del Municipio de Lerma, 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.

**SÉPTIMO.** De acuerdo a lo establecido por el artículo 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 \$419,210.00 (CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 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 a través de su Dirección General de Administración Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$41'921,000.00 (CUARENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUN MIL PESOS 00/100 M.N.).

Pagarán asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, que será determinado por las autoridades correspondientes, mismo que deberá acreditar ante dichas autoridades.

**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 Lerma por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$438,676.56 (CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS M.N.), 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 684 viviendas de tipo interés social; y la cantidad de \$337,665.51 (TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS CINCUENTA Y UN CENTAVOS M.N.), que corresponde a 21.0 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de las 351 viviendas de tipo popular previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Lerma la cantidad de \$64,997.78 (SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS SETENTA OCHO CENTAVOS M.N.), que corresponde a 25.03 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100.00 M2 de superficie vendible para uso de comercio y servicios.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XXXVII, incisos B) y C), 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 instrucción o adquisición tengan un valor entre los 55,001 y 71,500 Unidades de Inversión (UDIS) y las viviendas de tipo popular que se construyan en este desarrollo, serán las que al término de su construcción o adquisición tengan un valor entre los 71,501 y 104,500 Unidades de Inversión (UDIS), normas que igualmente deberán observarse por los adquirentes de lotes.

**NOVENO.** Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Lerma por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$265,945.85 (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS OCHENTA Y CINCO CENTAVOS M.N.) por el tipo interés social y \$151,829.58 (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS M.N.) por el tipo popular y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado, la cantidad de \$295,781.18 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO PESOS DIECIOCHO CENTAVOS M.N.) por el tipo interés social y \$166,880.52 (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CINCUENTA Y DOS CENTAVOS M.N.) por el tipo popular.

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 para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Lerma (OPDAPAS Lerma).

**DÉCIMO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del Municipio de Lerma, una fianza por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un período 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.

**DÉCIMO PRIMERO.** En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de 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 período 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 a través de su Dirección General de Administración Urbana.

**DÉCIMO 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, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable y previa acreditación de la aprobación del proyecto vial dentro del derecho de vía de alta tensión, por Luz y Fuerza del Centro. La protocolización de la autorización de venta de lotes que realice el Notario Público respectivo, 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, conforme lo dispone el artículo 73 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO 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 adquirentes de lotes en bloque, a cumplir en todos sus términos las obligaciones establecidas en el presente Acuerdo de autorización.

**DÉCIMO 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 de lotificación correspondiente y de la autorización de la Dirección General de Administración Urbana para la venta de lotes.

**DÉCIMO 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 por conducto de su Dirección General de Administración Urbana.

**DÉCIMO****SEXTO.**

El fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario, serán solidariamente responsables de todas y cada una de las obligaciones señaladas en este Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.47 segundo párrafo del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO****SÉPTIMO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "HACIENDA SANTA CLARA", 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 los lotes destinados a vivienda 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 para el aprovechamiento de los lotes de tipo comercial y de servicios deberán obtener previamente las licencias de uso del suelo, de instrucción y demás autorizaciones que correspondan.

El diseño estructural de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Dirección General de Protección Civil Estatal, correspondiente con el dictamen No. C.V.-035/2005 de fecha 16 de diciembre del 2005, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas, que emita el Municipio de Lerma.

**DÉCIMO****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 los respectivos planos de lotificación anexos 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 a través de su Dirección General de Administración Urbana y el Municipio de Lerma, de conformidad con lo establecido por el artículo 40 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO****NOVENO.**

Para transferir o ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano, 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 autorización 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.

**VIGÉSIMO.**

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 los Planos de Lotificación identificados con los números 1 de 5; 2 de 5; 3 de 5; 4 de 5 y 5 de 5, en el Registro Público de la Propiedad, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que este Acuerdo entre en vigor.

**VIGÉSIMO****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 lado norte del área verde en la vía pública ubicada en la esquina noreste de la manzana XVII, con frente a la vía pública de acceso principal al desarrollo.

**VIGÉSIMO****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.

**VIGÉSIMO****TERCERO.**

El presente Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional interés social y popular) denominado "HACIENDA SANTA CLARA", ubicado en el Municipio de Lerma, 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 de los Planos de Lotificación identificados con los números 1 de 5; 2 de 5; 3 de 5; 4 de 5 y 5 de 5, a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Lerma, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Metepec, Estado de México, a los 24 días del mes de marzo del 2006.

ATENTAMENTE

LIC. MARCELA VELASCO GONZÁLEZ  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO  
(RUBRICA).