



# 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:202/3/001/02  
Número de ejemplares impresos: 700

Toluca de Lerdo, Méx., martes 24 de enero del 2006  
No. 17

## SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL Y SOCIAL PROGRESIVO) DENOMINADO "HACIENDA PIEDRAS NEGRAS", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHICOLOAPAN, ESTADO DE MEXICO.

## SUMARIO:

ACUERDO POR EL CUAL SE AUTORIZA A LA EMPRESA "CYD DESARROLLOS URBANOS", S.A. DE C.V., EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "URBI VILLA DEL REY", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE HUEHUETOCA, ESTADO DE MEXICO.

ACUERDO POR EL CUAL SE AUTORIZA A LA EMPRESA "PRODE VIVIENDA", S.A. DE C.V., EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "REAL DE SAN FERNANDO", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE CUAUTITLAN, ESTADO DE MEXICO.

**"2006. AÑO DEL PRESIDENTE DE MEXICO, BENITO PABLO JUAREZ GARCIA"**

## SECCION CUARTA

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

C.P. JOSE MACEDONIO FERNANDEZ HERNANDEZ Y  
C.P. ADOLFO E. CEBALLOS CARDENAS  
Representantes Legales de la Empresa  
"Geo Edificaciones", S.A. de C.V.  
P r e s e n t e s .

Me refiero a sus escritos recibidos el 20 de septiembre y el 13 de diciembre del 2005, por los que solicitan a esta Secretaría autorización para llevar a cabo un conjunto urbano de tipo mixto (habitacional de interés social y social progresivo) denominado "HACIENDA PIEDRAS NEGRAS", para desarrollar 1,820 viviendas en etapas, de las cuales 1,494 serán de tipo interés social y 326 de tipo social progresivo, en un terreno con superficie de 228,995.05 M2 (DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS), localizado en Camino Viejo a Chimalhuacán sin número, Colonia San José, Municipio de Chicoloapan, Estado de México, y

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

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, 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, 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 la de "Orvi Construcciones", S.A. de C.V., la cual fue 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 la de "Geo Edificaciones", S.A. de C.V., la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil No. 9,812 de fecha 18 de octubre de 1990.

Que mediante **Contrato de Fideicomiso de Administración No. F/00128**, de fecha 2 de mayo 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 los terrenos objeto de desarrollo formarán parte del patrimonio del fideicomiso.

Que a través de la Escritura Pública No. 291,712 de fecha 3 de mayo del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 207 asociado al Notario Público No. 10 del Distrito Federal, se hizo constar el **poder especial** que otorga Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, a favor de la empresa "Geo Edificaciones", S.A. de C.V.

Que se acreditó la **propiedad del terreno a desarrollar**, mediante la Escritura Pública No. 50,684 de fecha 5 de mayo del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 8 del Estado de México, y del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Texcoco, Estado de México, bajo la Partida No. 382, Volumen 253, Libro I, Sección I, de fecha 25 de mayo del 2005.

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. 083-0021/2005** de fecha 17 de junio del 2005.

Que el Organismo Descentralizado de Agua y Saneamiento del Municipio de Chicoloapan (ODAS), expidió el dictamen de factibilidad de dotación de servicios de **agua potable y drenaje** para el desarrollo, según oficio No. DG/054/2005 de fecha 21 de julio del 2005. Por su parte la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través de los oficios Nos. 206B10000/FAC/62/2005 de fecha 31 de mayo del 2005 y 206B10000/FAC/127/2005 del 17 de agosto del 2005, emitió su respectivo dictamen condicionado.

Que mediante folio No. CV-011/2005 de fecha 1 de julio del 2005 y oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-2392/2005 de fecha 4 de agosto 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 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/246/05 de fecha 4 de julio del 2005.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante los oficios Nos. 21111A000/1520/2005 de fecha 15 de junio del 2005 y 21111A000/2392/2005 del 25 de agosto del 2005.

Que el H. Ayuntamiento de Chicoloapan, a través de su Presidente Municipal Constitucional, expresó su **opinión favorable** para la realización del desarrollo, según escrito de fecha 23 de mayo del 2005.

Que el Centro SCT Estado de México, de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal, indicó que el **derecho de vía** concesionado a TFM, S.A de C.V. para ferrocarril, ubicado a un costado del predio objeto del desarrollo, según oficio No. SCT.710.304.398/05 de fecha 15 de junio del 2005, es de 15 metros en ambos lados a partir del eje longitudinal de la vía.

Que mediante convenio de colaboración de fecha 28 de julio del 2005, firmado por la empresa promotora y la Compañía Luz y Fuerza del Centro, se hace constar la capacidad de suministro de **energía eléctrica** para el desarrollo.

Que en términos de lo establecido por el artículo 47 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emitió el correspondiente **Informe Técnico**, según consta en el oficio No. 22411A000/1099/2005 de fecha 8 de septiembre del 2005.

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 fundamento 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 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 Chicoloapan, 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 ustedes, el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social y social progresivo) denominado "HACIENDA PIEDRAS NEGRAS", como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 228,995.05 M2 (DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS) localizado en Camino Viejo a Chimalhuacán sin número, Colonia San José, Municipio de Chicoloapan, Estado de México, lleven a cabo su desarrollo para alojar 1,820 viviendas en etapas, de las cuales 1,494 serán de tipo interés social y 326 de tipo social progresivo, conforme a los Planos de Lotificación identificados como 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, los cuales forman parte integrante del presente Acuerdo para todos los efectos legales y de conformidad a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	160,474.50 M2
SUPERFICIE DE COMERCIO, PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	910.39 M2
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO:	23,037.93 M2
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	37,430.75 M2
SUPERFICIE AFECTACION VIAL:	7,141.48 M2
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:</b>	<b>228,995.05 M2</b>
NUMERO DE MANZANAS:	17
NUMERO DE LOTES:	258
NUMERO DE VIVIENDAS SOCIAL PROGRESIVO:	326
NUMERO DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL:	1,494
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	1,820

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 PIEDRAS NEGRAS", 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 3; 2 de 3 y 3 de 3, anexos a esta autorización.

Se autoriza la Primera Etapa del conjunto urbano, conforme al siguiente cuadro:

NUMERO DE MANZANA	NUMERO DE LOTE	NUMERO DE VIVIENDA	TIPO
1	1	-	COMERCIO
1	2 A 12	38	INTERES SOCIAL
1	6	2	HABITACIONAL CON COMERCIO INTEGRADO
1	13	-	DONACION
2	1 A 21	111	INTERES SOCIAL
3	1	-	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS
4	1	-	DONACION AL MUNICIPIO
5	1, 9, 10, 12 A 15, 17 A 19	34	INTERES SOCIAL
5	2 A 8, 11, 16	112	SOCIAL PROGRESIVO
6	2 A 8	28	SOCIAL PROGRESIVO
6	1 Y 9	6	INTERES SOCIAL
7	2 A 10, 13, 21	132	SOCIAL PROGRESIVO
7	1, 11, 12, 14 A 20 Y 22	36	INTERES SOCIAL
8	1 A 3	18	SOCIAL PROGRESIVO
8	4 A 7	16	INTERES SOCIAL
8	8	-	DONACION AL MUNICIPIO
9	1 A 4	11	INTERES SOCIAL
10	2 A 10	34	SOCIAL PROGRESIVO
10	1	4	INTERES SOCIAL
10	11	2	HABITACIONAL CON COMERCIO INTEGRADO
11	1 A 26	193	INTERES SOCIAL
12	1	-	DONACION AL MUNICIPIO
13	1 A 36	231	INTERES SOCIAL
13	13	2	HABITACIONAL CON COMERCIO INTEGRADO
13	30	2	HABITACIONAL CON COMERCIO INTEGRADO
16	1	-	DONACION
<b>TOTAL</b>	<b>172</b>	<b>1,012</b>	

El anterior cuadro suma un total de 1,012 viviendas, que se identifican en el Plano de Lotificación 1 de 3 que forma parte integral de la presente autorización. Para la ejecución de las 808 viviendas 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 fracciones I y 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.**

Deberán ceder al Municipio de Chicoloapan, Estado de México, un área de 37,430.75 M2 (TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberán cederle un área de 23,037.93 M2 (VEINTITRES MIL TREINTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS), que será destinada a **espacios verdes y servicios públicos**.

Estas donaciones deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se encuentran identificadas en el Plano de Lotificación 1 de 3.

Asimismo, deberán cederle al Gobierno del Estado de México, una superficie de terreno equivalente a 10,920.00 M2 (DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTE 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.

## II. OBRAS DE URBANIZACION.

Deberán 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.-** Deberán 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 H. Ayuntamiento de Chicoloapan, conforme al oficio No. DG/054/2005 de fecha 21 de julio 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 sus oficios Nos. 206B10000/FAC/62/2005 del 31 de mayo del 2005 y 206B10000/FAC/127/2005 del 17 de agosto del 2005.

**VIALIDAD.-** Deberán 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. 21111A000/1520/2005 de fecha 15 de junio del 2005 y 21111A000/2392/2005 del 25 de agosto del 2005.

## IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en el artículo 59 fracciones I y 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 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). **JARDIN DE NIÑOS** de 9 aulas, en una superficie de terreno de 2,898.00 M2 (DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) y una superficie de construcción de 1,188.00 M2 (UN MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- 9 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros) con orientación norte-sur.
  - 1 aula cocina.
  - Dirección.
  - Salón de usos múltiples (equivalente a 2 aulas didácticas).
  - Intendencia (casa de conserje).
  - Bodega.
  - Servicios sanitarios:
    - Alumnos hombres: 6 excusados (utilizar uno para personas con capacidades diferentes), 4 lavabos (utilizar uno para personas con capacidades diferentes), 3 mingitorios y 1 tarja.
    - Alumnos mujeres: 9 excusados (utilizar uno para personas con capacidades diferentes), 4 lavabos (utilizar uno para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.
    - Maestros mujeres: 2 excusados y 2 lavabos.
  - Pórtico.
  - Delimitación del predio con muro de una altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.5 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 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por aula, utilizar 1 para personas con capacidades diferentes, más 1 cajón para la dirección).
  - Área con juegos que incluya: resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
  - Arenero, chapoteadero y lavaderos.
  - Areas 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.
  - Sistema con capacidad de 9.00 M3.
- B). **ESCUELA PRIMARIA** de 18 aulas, en una superficie de terreno de 5,220.00 M2 (CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) y una superficie de construcción de 1,944.00 M2 (UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- 18 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección.
- Servicio Médico.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa del conserje).
- Bodega.
- Tres núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles:
  - Alumnos hombres: 4 excusados (utilizar uno para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar uno para personas con capacidades diferentes), 2 mingitorios y 1 tarja por cada núcleo.
  - Alumnos mujeres: 6 excusados (utilizar uno para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar uno para personas con capacidades diferentes) 1 tarja por núcleo.
  - Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
  - Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.

- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro de una altura de 2.50 metros, 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 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por aula, utilizar 1 para personas con capacidades diferentes, más 1 cajón para la dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, con barreras de plantas y arbustos.
- 2 Multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo cada una, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, señalamientos, basureros y arbotantes.
- Sistema con capacidad de 18.00 M3.

**D). OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO** por 357.00 M2 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE 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, según lo defina la Secretaría de Desarrollo Urbano. 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.

**E). JARDÍN VECINAL Y ÁREA DEPORTIVA.**

**Jardín Vecinal** de 5,563.00 M2 (CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES 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 8,345.00 M2 (OCHO MIL, TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO 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.**

Deberán 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/246/05 de fecha 4 de julio del 2005, 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, deberán 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 CV-011/2005 de fecha 1 de julio del 2005 y el oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-2392/2005 de fecha 4 de agosto del 2005, y demás acciones derivadas de los mismos, los cuales obran igualmente agregados al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

**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 les 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 presenten en 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 ustedes, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 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, otorgarán 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 \$55'842,500.00 (CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de infraestructura primaria, otorgarán 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 Chicoloapan, 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 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, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$404,655.00 (CUATROCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA 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 a través de su Dirección General de Administración Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$40'465,500.00 (CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M.N.).

Pagarán asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, que será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes deberán acreditar dicho pago.

**OCTAVO.** Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Chicoloapan por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$625,201.65 (SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS UN PESOS SESENTA Y CINCO CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 9.5 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de las 1,494 viviendas de tipo interés social; y la cantidad de \$43,080.90 (CUARENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS NOVENTA CENTAVOS M.N.), que corresponde a 3.0 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de las 326 viviendas de tipo social progresivo previstas en este desarrollo. De igual forma, deberán pagar al Municipio de Chicoloapan la cantidad de \$10,037.70 (DIEZ MIL TREINTA Y SIETE PESOS SETENTA 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 A) y B), del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo social progresivo que se construyan en este desarrollo, serán las que al término de su construcción o adquisición no exceda de 55,000 Unidades de Inversión (UDIS) y 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 entre los 55,001 y 71,500 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, pagarán al Municipio de Chicoloapan por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$368,487.07 (TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS SIETE CENTAVOS M.N.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado, la cantidad de \$409,890.12 (CUATROCIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS DOCE CENTAVOS M.N.), por el tipo interés social. Respecto al tipo social progresivo, con fundamento en los artículos 137 Bis y 138 Bis en sus párrafos finales, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, no estarán afectos a la obligación de pagar los derechos correspondientes por el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado, así como por la conexión de agua en bloque, generados por este tipo de desarrollo.

Pagarán 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 Descentralizado de Agua y Saneamiento del Municipio de Chicoloapan, Estado de México.

**DECIMO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgarán a favor del Municipio de Chicoloapan, 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 soliciten prórroga para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento del desarrollo, se sujetarán 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 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 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. 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.

**DECIMO  
TERCERO.**

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

**DECIMO  
CUARTO.**

Deberán 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, agregarán 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.

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

**DECIMO  
SEXTO.**

Para **gravar, fideicomitir o afectar para sí** 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, deberán obtener previamente la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de su Dirección General de Administración Urbana.

**DECIMO  
SEPTIMO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "**HACIENDA PIEDRAS NEGRAS**", 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 construcción 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. CV-011/2005 de fecha 1 de julio del 2005, así como al oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-2392/2005 de fecha 4 de agosto del 2005, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas, que emita el Municipio de Chicoloapan.

**DECIMO  
OCTAVO.**

Quedan obligados 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 deberán **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 Chicoloapan, 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 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.

**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, deberán inscribir el presente Acuerdo y los Planos de Lotificación identificados con los números 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, 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 de publicación de este Acuerdo en la Gaceta del Gobierno.

**VIGESIMO PRIMERO.** Deberán 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.

**VIGESIMO SEGUNDO.** El presente Acuerdo de autorización no habilita a sus titulares 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 mixto (habitacional interés social y social progresivo) denominado "**HACIENDA PIEDRAS NEGRAS**", ubicado en el Municipio de Chicoloapan, 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 3; 2 de 3 y 3 de 3, a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Chicoloapan, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Metepec, Estado de México, a los 20 días del mes de Diciembre del 2005.

**A T E N T A M E N T E**

**LIC. MARCELA VELASCO GONZALEZ**  
**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO**  
(RUBRICA).

---

**CONTADOR PUBLICO**  
**SERGIO ARMANDO GUEVARA MARQUEZ**  
Representante Legal de la Empresa  
"CYD Desarrollos Urbanos" S.A. de C.V.  
**P r e s e n t e .**

Me refiero a su escrito recibido el 24 de octubre del año en curso, con número de folio ACU-034/05, por el que solicita a esta Dirección General autorización para llevar a cabo un Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "**URBI VILLA DEL REY**", para desarrollar 629 viviendas, en una superficie de terreno de 99,673.350 M2 (NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), localizado en la carretera Jorobas – San Miguel sin número, Barrio de San Miguel Jagüeyes, Municipio de Huehuetoca, Estado de México, y

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

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, lo es la fusión y subdivisión de predios, el cambio de densidad de uso del suelo, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen de propiedad en condominio.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica** según consta en la Escritura Pública No. 47,731 de fecha 11 de agosto del 2003, otorgada ante la fe del Notario Público No. 8 de la Ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, México, inscrita en la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California, en la Ciudad de Mexicali, con el No. 5261714 del 14 de agosto del 2003.

Que se encuentra acreditada la **constitución de su representada**, según consta en la Escritura Pública No. 13,105 de fecha 14 de octubre de 1992, otorgada ante la fe del Notario Público No. 8 de la Ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Mexicali, Estado de Baja California, bajo la partida 5006814, Sección Comercio, de 27 de noviembre de 1992, la cual tiene como objeto social entre otros, la construcción de obras de urbanización y edificación, y de cualquier tipo de obra civil, de ingeniería y de arquitectura, promoción del desarrollo urbano, habitacionales, comerciales, condominiales, industriales y turísticos entre otros.

Que se acredita la **propiedad** de los terrenos objeto del desarrollo a través de los siguientes documentos:

- Escritura Pública No. 63,810 de fecha 11 de diciembre del 2003, otorgada ante la fe del Notario Público No. 135, actuando como asociado y en el protocolo del Notario Público 106 del Distrito Federal, México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cuautitlán, Estado de México, bajo la Partida No. 4,005-4010, Volumen 544, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 15 de enero del 2004.
- Escritura Pública No. 65,419 de fecha 29 de noviembre del 2004, otorgada ante la fe del Notario Público No. 135, actuando como asociado y en el protocolo del Notario Público No. 106 del Distrito Federal, México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán Izcatli, Estado de México, bajo la Partida No. 4,005/4,010, Volumen 544, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 13 de diciembre del 2004.

Que la Dirección de Planeación Urbana y regional de la Dirección General de Administración Urbana, expidió la **Licencia de Uso del Suelo** para el predio objeto del desarrollo, mediante oficio LUS No. 003-0007/2005 de fecha 8 de abril del 2005.

Que el H. Ayuntamiento de Huehuetoca, Estado de México, emitió su **opinión favorable** para el cambio de densidad de uso del suelo, según certificación de cabildo No. PMH/SHA007/2005 de fecha 19 de marzo del 2005, expedida por el Secretario del Ayuntamiento.

Que el Municipio de Huehuetoca a través de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, expidió el dictamen de factibilidad de dotación de servicios de **agua potable y drenaje** para el desarrollo, según oficio sin número de fecha 29 de noviembre de 2004, por su parte la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/176/2005 del 30 de septiembre del 2005, manifestó que la empresa promotora puede continuar con los trámites del desarrollo, condicionado a que en un plazo perentorio el promotor presente la documentación complementaria autorizada por la Comisión Nacional del Agua (CNA).

Que mediante folio C.V.-047/2004 de fecha 25 de noviembre del 2004 y oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-542/2005 de fecha 17 de febrero 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 Normatividad de la Secretaría de Ecología del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental**, según oficios Nos. 21203/RESOL/559/04 de fecha 20 de octubre del 2004; 21203/DGN/234/05 de fecha 17 de febrero del 2005 y 212080000/DGOIA/OF/1657/05 del 13 de octubre del 2005, emitido por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante oficios Nos. 21111A000/3230/2004 de fecha 17 de noviembre del 2004; 21111A000/526/2005 del 23 de febrero del 2005 y 21111A000/3005/2005 de fecha 18 de octubre del 2005.

Que mediante oficio No. PROY. 1106/2005 de fecha 27 de octubre del 2005, expedido por la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, se establece que es factible suministrar de energía al desarrollo.

Que se cuenta con el respectivo Informe Técnico que establece el artículo 47 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emitido por la Dirección General de Administración Urbana mediante oficio No. 22411A000/492/2005 de fecha 28 de abril del 2005.

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 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 52 de su Reglamento; 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y con fundamento en lo establecido por los artículos 3 fracción II, 10 y 12 fracción IX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, publicado en la Gaceta del Gobierno el 1º de julio del 2005, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Huehuetoca, apoyar la oferta de suelo para la generación de viviendas en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza a la empresa "CYD Desarrollos Urbanos", S.A. de C.V. representada por usted, el Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "URBI VILLA DEL REY", como una unidad espacial integral para que en la superficie de terreno de 99,673.350 M2 (NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), localizado en la carretera Jorobas – San Miguel sin número, Barrio de San Miguel Jagüeyes, Municipio de Huehuetoca, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 629 viviendas, conforme a los Planos de Lotificación identificados con los números 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	57,245.518 M2
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	4,752.390 M2
SUPERFICIE DE DONACION MUNICIPAL (INCLUYE FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO):	15,821.020 M2
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS: (INCLUYE AREAS VERDES EN VIA PUBLICA):	21,854.422 M2
<b>SUPERFICIE DEL CONJUNTO URBANO:</b>	<b>99,673.350 M2</b>
NUMERO DE MANZANAS:	8
NUMERO DE LOTES:	44
NUMERO DE VIVIENDAS:	629

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano "URBI VILLA DEL REY", incluye como autorizaciones del mismo, la fusión y subdivisión de predios, el cambio de densidad de uso del suelo, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen de propiedad en condominio.

**SEGUNDO.** Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.44 fracciones I y II del Libro Quinto 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 Huehuetoca, Estado de México, un área de 21,854.422 M2 (VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO CUATROCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 15,821.020 M2 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO PUNTO CERO VEINTE METROS CUADRADOS), que será destinada a **espacios verdes y servicios públicos**.

Estas donaciones deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se encuentran identificada en el Plano de Lotificación 2 de 3.

Asimismo, deberá ceder al Gobierno del Estado de México un área equivalente a 3,774.00 M2 (TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), que se ubicará fuera del desarrollo, en el lugar que indique la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de su Dirección General de Administración Urbana, misma que se utilizará de conformidad con lo previsto por el artículo 54 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**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 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). 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 Municipio de Huehuetoca, a través de su Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, según oficio sin número de fecha 29 de noviembre del 2004, y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/176/2005 del 30 de septiembre del 2005, expedido 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, a través de los oficios Nos. 21111A000/3230/2004 de

fecha 17 de noviembre del 2004; 21111A000/526/2005 de fecha 23 de febrero del 2005 y 21111A000/3005/2005, de fecha 18 de octubre 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, deberá construir en las áreas de donación del desarrollo, 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 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). **JARDIN DE NIÑOS DE 3 AULAS**, en una superficie de terreno de 966.00 M2 (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) y una superficie de construcción de 345.00 M2 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

##### PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 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).
- Area 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).
- Area con juegos que incluya: resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- Arenero, chapoteadero y lavaderos.
- Areas 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 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 a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa del conserje).
- Bodega.
- Dos núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles por núcleo:

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 de una altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.0 metro de barandal.
- Plaza cívica de 600.00 m2, con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima.
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 7 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 podrá ubicarse en área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, señalamientos, basureros y arbotantes.
- Cisterna con capacidad de 6.00 M3.

**C). OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO** por 161.00 M2 (CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS) de construcción, que conforme a lo previsto por el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, podrán destinarse preferentemente a: 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, casetas o comandancia de policía, guardería infantil, escuela especial para atípicos u otros que al efecto se determinen. La Dirección General de Administración Urbana, podrá autorizar que esta obligación sea canalizada a la construcción de un equipamiento regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice este desarrollo, en la proporción que resulte. Los programas arquitectónicos serán definidos por la Dirección General de Administración Urbana.

**D). JARDIN VECINAL Y AREA DEPORTIVA.**

**Jardín Vecinal** de 2,013.00 M2 (DOS MIL TRECE METROS CUADRADOS).

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

**Area Deportiva** de 3,019.00 M2 (TRES MIL DIEZ Y NUEVE METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO**

- 1 Multicancha de 22.00 x 30.00 metros mínimo.
- 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 de Ecología del Gobierno del Estado de México, a través de su Dirección General de Normatividad, en sus oficios Nos. 21203/RESOL/559/04 de fecha 20 de octubre del 2004; 21203/DGN/234/05 de fecha 17 de febrero del 2005, y 212080000/DGOIA/OF/1657/05, del 13 de octubre del 2005, este último expedido por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 General de Gobierno del Estado de México, a través de su Dirección General de Protección Civil, contenidas en su dictamen expedido mediante el folio No. C.V.-047/2004, de fecha 25 de noviembre del 2004 y oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-542/2005 de fecha 17 de febrero del 2005, y demás acciones derivadas de los mismos, los cuales obran igualmente agregados al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.
- 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 12 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 Vivienda 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 Libro Quinto 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 \$50'409,500.00 (CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE 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 de la correspondiente dependencia del Gobierno del Estado de México y/o del Municipio de Huehuetoca, por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los citados artículos 5.44 fracción IV del Libro Quinto 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 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 \$365,290.00 (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA 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 a través de su Dirección General de Administración Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$36'529,000.00 (TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS M.N.).
- Pagará asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, que será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes deberá acreditar dicho pago.
- 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 Huehuetoca por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$273,737.65 (DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS SESENTA Y CINCO CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 9.5 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de

las 629 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Huehuetoca la cantidad de \$54,492.06 (CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS SEIS CENTAVOS M.N.), que corresponde a 25.03 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M2 de superficie vendible para uso de comercio y servicios.

De igual forma deberá pagar al Municipio de Huehuetoca la cantidad de \$2,290.50 (DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS CINCUENTA CENTAVOS M.N.), por concepto de derechos por la autorización de **cambio de densidad** de uso del suelo, conforme lo establece el artículo 144 fracción X del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Asimismo, deberá pagar al Municipio de Huehuetoca la cantidad de \$1,424.69 (UN MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS SESENTA Y NUEVE CENTAVOS M.N.), por concepto de derechos por la autorización de **fusión** de dos predios, y la cantidad de \$1,727.04 (UN MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS CUATRO CENTAVOS M.N.), por la autorización de **subdivisión** de dos lotes, conforme lo establece al artículo 145 fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XXXVII, inciso B), del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo de interés social que se construyan en este desarrollo, serán las que al término de su construcción o adquisición tengan un valor entre los 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 bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Huehuetoca **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable**, la cantidad de \$203,188.60 (DOSCIENTOS TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS SESENTA CENTAVOS M.N.), Asimismo, pagará al Municipio de Huehuetoca **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado**, la cantidad de \$226,018.79 (DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL DIECIOCHO PESOS SETENTA Y NUEVE CENTAVOS M.N.).

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 Municipio de Huehuetoca a través de su Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, o en su caso de la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

**DECIMO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento del desarrollo, otorgará a favor del Municipio de Huehuetoca, 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 Libro Quinto 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 se 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 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 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 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, 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 servicios 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.

**DECIMO  
TERCERO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.47 último párrafo del Libro Quinto 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.

**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 correspondiente plano 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 Libro Quinto 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.

**DECIMO  
SEXTO.**

Para **gravar, fideicomitir o afectar para sí** 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 por conducto de su Dirección General de Administración Urbana.

**DECIMO  
SEPTIMO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "**URBI VILLA DEL REY**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional que se autoriza, 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 deberá obtener las licencias de uso del suelo, de construcción 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 expedido mediante el Folio No. C.V.-047/2004 de fecha 25 de noviembre del 2004, y oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-542/2005 de fecha 17 de febrero del 2005, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas, que emita el Municipio de Huehuetoca.

**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 los 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 Huehuetoca, 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 Libro Quinto 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, 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, 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 de publicación de este Acuerdo en la Gaceta del Gobierno del Estado.

**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 la esquina noroeste del área verde ubicada en vía pública del acceso principal al desarrollo.

**VIGESIMO  
SEGUNDO.**

El presente Acuerdo de Autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Libro Quinto del 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 habitacional de interés social denominado "**URBI VILLA DEL REY**", ubicado en el Municipio de Huehuetoca, 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 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, a las Secretarías, de Finanzas, Planeación y Administración, y de Educación, Cultura y Bienestar Social, así como al Municipio de Huehuetoca, Estado de México.

**VIGESIMO  
CUARTO.**

El presente Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "**URBI VILLA DEL REY**", ubicado en el Municipio de Huehuetoca, Estado de México, tendrá una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, conforme lo dispone el artículo 8 fracción V del Reglamento invocado.

Dado en la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, a los 10 días del mes de Enero del 2006.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. GILBERTO HERRERA YAÑEZ  
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION URBANA  
(RUBRICA).**

**INGENIERO**  
**ANTONIO OCEJO GIRON**  
**Administrador Único de la Empresa**  
**"PRODE VIVIENDA", S.A. de C.V.**  
**Presente.**

Me refiero a su escrito de fecha 14 de septiembre del 2005, recibido con número de folio ACU-032/05, por el que solicita a esta Dirección General autorización para llevar a cabo un Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "**REAL DE SAN FERNANDO**", para desarrollar 379 viviendas, en un terreno con superficie de 40,000.00 M<sup>2</sup> (CUARENTA MIL METROS CUADRADOS), localizado en la Av. Teyahualco No. 588, Municipio de Cuautitlán, 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 y la subdivisión en lotes.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica**, según consta en la Póliza No. 33,292 de fecha 26 de septiembre del 2000, otorgada ante la fe del Corredor Público No. 4 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil No. 86,363 de fecha 5 de marzo de 2001.

Que se acreditó la **constitución** de la empresa denominada "Constructora e Inmobiliaria Ecatepec" S.A., mediante la Escritura Pública No. 4,228 de fecha 19 de marzo de 1971, otorgada ante la fe del Notario Público No. 10, del Distrito Rentístico y Judicial de Tlalnepantla, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo No. 456, Volumen 33, Libro 3º, de fecha 3 de septiembre de 1971 y No. 482, Volumen 129, libro 1º, Sección 1ª, de fecha 16 de agosto de 1971, la cual tiene como objetos sociales entre otros, la compra y urbanización de predios urbanos o rústicos, no agrícolas; el fraccionamiento o subdivisión de los predios adquiridos; así como de las casas y demás construcciones que sobre dichos terrenos haga la sociedad por su propia cuenta o por cuenta de terceros.

Que mediante la Escritura Pública No. 75,305 de fecha 27 de febrero de 1981, otorgada ante la fe del Notario Público No. 49 del Distrito Federal, México, se hizo constar la **transformación** de la empresa "Constructora e Inmobiliaria Ecatepec", S.A., por "Constructora e Inmobiliaria Ecatepec", S.A. de C.V., misma que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Tlalnepantla, Estado de México, bajo la Partida No. 264, Volumen 3º, Libro Primero de Comercio de Ecatepec, de fecha 31 de octubre de 1984.

Que mediante la Póliza No. 31,353 de fecha 30 de mayo del 2000, otorgada ante la fe del Corredor Público No. 4 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil No. 86,363 de fecha 28 de junio del 2000, se hizo constar la comparecencia de la Licenciada Edith Verónica Rueda Smithers, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Constructora e Inmobiliaria Ecatepec", S.A. de C.V., a fin de incorporar el Acta de Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 3 de mayo del 2000, en la cual se hizo constar el **cambio de denominación** de dicha empresa por el de "PRODE VIVIENDA", S.A. de C.V.

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

- Instrumento Público No. 24,463 de fecha 22 de agosto del 2001, otorgado ante la fe del Notario Público No. 19 del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán, bajo la Partida No. 139, Volumen 501, Libro I, Sección Primera, de fecha 15 de octubre del 2001.
- Instrumento Público No. 27,779 de fecha 27 de enero del 2004, otorgado ante la fe del Notario Público No. 44 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán, Estado de México, bajo la Partida No. 139, Volumen 501, Libro Primero, Sección 1ª, de fecha 11 de agosto del 2004.

Que mediante la Escritura Pública No. 34,644 de fecha 13 de junio del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 105 del Estado de México, se hizo constar la **rectificación** de los Instrumentos Públicos números 24,463 y 27,779, referidos en los párrafos que anteceden.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Cuautitlán, expidió la **Licencia de Uso del Suelo** No. LUS-106/2005 de fecha 12 de mayo del 2005.

Que la Dirección de Servicios Públicos del Municipio de Cuautitlán, expidió el dictamen de factibilidad de servicios de **agua potable y drenaje** para el desarrollo, mediante oficio No. DSP/3484/05 de fecha 15 de agosto del 2005. Por su parte la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/157/2005 del 14 de septiembre del 2005, señaló que la empresa podrá continuar con los trámites de autorización para la construcción de 383 viviendas de interés social, ya que el H. Ayuntamiento de Cuautitlán, Estado de México, será el responsable del suministro de agua potable, así como del desalojo de las aguas negras y pluviales.

Que mediante folio No. CE-105/2003/2004 de fecha 29 de marzo del 2004, el Director General de **Protección Civil** de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió la respectiva opinión favorable sobre riesgos.

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/230B/04 de fecha 23 de agosto del 2004, la cual se complementa con el diverso No. 212080000/DGOIA/OF 1334/05 del 31 de agosto del 2005, emitido por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de dicha Secretaría.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante los oficios Nos. 21111A000/0569/2004 de fecha 23 de

febrero del 2004, el cual fue prorrogado a través de los oficios Nos. 21111A000/970/2005 del 20 de abril del 2005 y 21111A000/2450/2005 del 31 de agosto del 2005.

Que mediante oficio No. 530000-1902-05 de fecha 18 de octubre del 2005, la Gerencia División Metropolitana Norte de la Subdirección de Distribución y Comercialización de la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, estableció que es factible proporcionar el servicio de **energía eléctrica** para el desarrollo.

Que en términos de lo establecido por el artículo 47 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Dirección General de Administración Urbana emitió el correspondiente **Informe Técnico**, según consta en el oficio No. 22411A000/1004/2005 de fecha 22 de agosto del 2005.

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 se encuentran 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 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 establecido por los artículos 3 fracción II, 10 y 12 fracción IX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, publicado en la *Gaceta del Gobierno* el 1º de julio del 2005, en relación con los artículos 19 fracción VII y 31 del Decreto número 189 de la Legislatura del Estado de México, que reformó la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, 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 Cuautitlán, 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 "PRODE VIVIENDA", S.A. de C.V. representada por usted, el Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "REAL DE SAN FERNANDO", para desarrollar 379 viviendas, en un terreno con superficie de 40,000.00 M<sup>2</sup> (CUARENTA MIL METROS CUADRADOS), localizado en la Av. Teyahualco No. 588, Municipio de Cuautitlán, Estado de México, 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:	22,893.88 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO:	4,555.72 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE COMERCIO, PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	399.78 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	12,150.62 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	<b>40,000.00 M<sup>2</sup></b>

NUMERO DE MANZANAS:	10
NUMERO DE LOTES:	127
NUMERO DE VIVIENDAS:	379

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 "REAL DE SAN FERNANDO", incluye como autorizaciones del mismo, 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, 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 Cuautitlán, Estado de México, un área de 12,150.62 M<sup>2</sup> (DOCE MIL CIENTO CINCUENTA PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 4,555.72 M<sup>2</sup> (CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS), que será destinada a **espacios verdes y servicios públicos**. Esta donación deberá estar debidamente habilitada para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se encuentra identificada en el Plano Unico de Lotificación.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 2,274.00 M<sup>2</sup> (DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), que se utilizará de conformidad con lo previsto por el artículo 54 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

#### **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 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 de factibilidad de servicios expedido por la Dirección de Servicios Públicos del H. Ayuntamiento de Cuautitlán con oficio No. DSP/3484/05 de fecha 15 de agosto del 2005, y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/157/2005 del 14 de septiembre del 2005, 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, a través de los oficios Nos. 21111A000/0569/2004 de fecha 23 de febrero del 2004; 21111A000/970/2005 del 20 de abril del 2005 y 21111A000/2450/2005 del 31 de agosto 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, deberá 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 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). **ESCUELA PRIMARIA** de 6 aulas, en una superficie de terreno de 1,740.00 M<sup>2</sup> (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) y una superficie de construcción de 648.00 M<sup>2</sup> (SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

#### PROGRAMA ARQUITECTONICO

- 6 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:  
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 con altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.0 metro de barandal.
- Plaza cívica de 600.00 M<sup>2</sup>, con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima.
- Area de estacionamiento de vehículos con capacidad de 7 cajones de 2.40 x 5.00 metros mínimo cada uno (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes).
- Areas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, con barreras de plantas y arbustos.
- Cancha de baloncesto de 15.30 x 28.70 metros mínimo, que podrá ubicarse en área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, señalamientos y arbotantes.
- Cisterna con capacidad de 6.00 M<sup>3</sup>.

- B). **OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO** por 63.00 M<sup>2</sup> (SESENTA Y TRES 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, según lo defina la Secretaría de Desarrollo Urbano. 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 este desarrollo, en la proporción que resulte.

**C). JARDIN VECINAL Y AREA DEPORTIVA.**

**Jardín Vecinal** de 1,127.00 M<sup>2</sup> (UN MIL CIENTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS).

**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 M<sup>2</sup> de terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie de jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

**Area Deportiva** de 1,690.00 M<sup>2</sup> (UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO**

- Multicancha de 22.00 x 30.00 metros mínimo.
- Area de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Areas verdes (1 árbol por cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Area de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por cada 300.00 M<sup>2</sup> 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.

**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/230B/04 de fecha 23 de agosto del 2004, la cual se complementa con el oficio No. 212080000/DGOIA/OF-1334/05 del 31 de agosto del 2005, emitido por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de dicha Secretaría.

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 CE-105/2003/2004 de fecha 29 de marzo del 2004, y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra igualmente agregado al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

**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 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 \$10'139,500.00 (DIEZ MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE 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 de la correspondiente dependencia del Gobierno del Estado de México y/o del Municipio de Cuautitlán, 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 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 \$73,480.00 (SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA 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 a través de su Dirección General de Administración Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$7'348,000.00 (SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M.N.).

Pagará asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, que será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes deberá acreditar dicho pago.

- 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 Cuautitlán por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$258,243.02 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS DOS CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 14.0 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de las 379 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Cuautitlán la cantidad de \$4,870.16 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS DIEZ Y SEIS CENTAVOS M.N.), que corresponde a 25.03 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M<sup>2</sup> de superficie vendible para uso de comercio y servicios.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XXXVII, 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 entre los 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 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Cuautitlán **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$100,649.56 (CIEN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS M.N.). Asimismo, pagará al Municipio de Cuautitlán **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado**, la cantidad de \$111,941.00 (CIENTO ONCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M.N.).

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 la autoridad competente.

- DECIMO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del Municipio de Cuautitlán, 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.

**DECIMO**

**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 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 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 en porcentajes del 25 por ciento, respecto de cada etapa autorizada, 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. 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.

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

**DECIMO****SEXTO.**

Para **gravar, fideicomitir o afectar para sí** 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 por conducto de su Dirección General de Administración Urbana.

**DECIMO****SEPTIMO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "**REAL DE SAN FERNANDO**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional que se autoriza, 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 deberá obtener previamente las licencias de uso del suelo, **de construcción** 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. CE-105/2003/2004 de fecha 29 de marzo del 2004, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas, que emita el Municipio de Cuautitlán.

**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 Único 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 a través de su Dirección General de Administración Urbana y el Municipio de Cuautitlán, 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 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.

**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, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en la *Gaceta del Gobierno*.

**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 norponiente del lote 1 de la manzana 1, con frente a la vía pública de acceso al desarrollo.

**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 habitacional de interés social denominado "**REAL DE SAN FERNANDO**", ubicado en el Municipio de Cuautitlán, 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 Plano Unico de Lotificación a las Secretarías de Finanzas, y de Educación, así como al Municipio de Cuautitlán, Estado de México.

**VIGESIMO**

**CUARTO.** El presente Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "**REAL DE SAN FERNANDO**", ubicado en el Municipio de Cuautitlán, Estado de México, tendrá una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de su publicación en la *Gaceta del Gobierno* del Estado de México, conforme lo dispone el artículo 8 fracción V del Reglamento invocado.

Dado en la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, a los 11 días del mes de enero del 2006.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. GILBERTO HERRERA YAÑEZ**  
**DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION URBANA**  
**(RUBRICA).**