



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 CLXXXII A:2023/001/02
Número de ejemplares impresos: 300

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 22 de noviembre del 2006
No. 101

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "REAL DEL CID", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECAMAC, ESTADO DE MEXICO.

SUMARIO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL MEDIO Y RESIDENCIAL) DENOMINADO "REAL CASTELL", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECAMAC, ESTADO DE MEXICO.

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

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

ARQUITECTO

SERGIO LEAL AGUIRRE

Representante Legal de la Empresa

"Promotora de Viviendas Integrales", S.A. de C.V.

Presente.

Me refiero a su escrito de fecha 29 de agosto del 2006, recibido con número de folio ACU-023/06, por el que solicita autorización para llevar a cabo un Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "REAL DEL CID", para desarrollar 1,143 viviendas en etapas, en un terreno con superficie de 116,036.67 M² (CIENTO DIECISEIS MIL TREINTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), ubicado en camino sin nombre y sin número, Ex - Ejido de San Francisco Cuautliquixca, Municipio de Tecámac, 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 fusión de predios, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen condominial.

Que se encuentra acreditada su personalidad jurídica y la constitución legal de su representada, según consta en la Escritura Pública No. 62,074 de fecha 27 de septiembre del 2002, otorgada ante la fe del Notario Público No. 135 actuando como asociado y en protocolo a cargo del Notario 106, ambos del Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, México, en el folio mercantil No. 294,672 de fecha 24 de octubre del 2002, la cual tiene como objeto social, entre otros, el diseño, planeación, desarrollo, administración, y comercialización de todas y cualesquiera especies de obra de construcción y cualquier otra actividad relacionada con la construcción en general.

Que se acreditó la propiedad de los terrenos a desarrollar mediante los siguientes documentos:

- Escritura Pública No. 67,050 de fecha 21 de diciembre del 2005, otorgada ante la fe del Notario No. 135 actuando como asociado y en el protocolo del Notario 106, ambos del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 210, Volumen 194, Libro Primero, Sección Primera, del 24 de enero del 2006.
- Escritura Pública No. 67,197 de fecha 1 de febrero del 2006, otorgada ante la fe del Notario No. 135 actuando como asociado y en el protocolo del Notario 106, ambos del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 76, Volumen 196, Libro 1º, Sección Primera, del 16 de febrero del 2006.
- Escritura Pública No. 67,196 de fecha 1 de febrero del 2006, otorgada ante la fe del Notario No. 135, actuando como asociado y en el protocolo del Notario 106, ambos del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 75, Volumen 196, Libro 1º, Sección Primera, del 16 de febrero del 2006.
- Escritura Pública No. 66,804 de fecha 28 de octubre del 2005, otorgada ante la fe del Notario No. 135, actuando como asociado y en el protocolo del Notario 106, ambos del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 811, Volumen 190, Libro 1º, Sección Primera, del 11 de noviembre del 2005.
- Escritura Pública No. 67,052 de fecha 21 de diciembre del 2005, otorgada ante la fe del Notario No. 135, actuando como asociado y en el protocolo del Notario 106, ambos del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 207, Volumen 194, Libro 1º, Sección Primera, del 24 de enero del 2006.
- Escritura Pública No. 67,051 de fecha 21 de diciembre del 2005, otorgada ante la fe del Notario No. 135, actuando como asociado y en el protocolo del Notario 106, ambos del Distrito Federal inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 206, Volumen 194, Libro 1º, Sección Primera, del 24 de enero del 2006.
- Escritura Pública No. 66,803 de fecha 28 de octubre del 2005, otorgada ante la fe del Notario No. 135, actuando como asociado y en el protocolo del Notario 106, ambos del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 809, Volumen 190, Libro 1º, Sección Primera, del 11 de noviembre del 2005.

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano, a través de su Dirección General de Administración Urbana, expidió la Licencia de Uso del Suelo LUS NO. 047-0015/06 de fecha 14 de junio del 2006.

Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento ODAPAS Tecámac, mediante escrito de fecha 15 de mayo del 2006, expidió la factibilidad de dotación de servicios de agua potable y drenaje para el desarrollo que nos ocupa. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/47/2006 del 11 de mayo del 2006, señaló que la empresa podrá construir una primera etapa de 887 viviendas de interés social, ya que el suministro de agua potable está garantizado con los derechos del título 5MEX101102/26AMGR95.

Que mediante el oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-689/2006 de fecha 22 de marzo del 2006, el Director General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió el respectivo dictamen sobre riesgos, el cual fue rectificado a través del folio No. CV-002/2006 de fecha 2 de mayo del 2006.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental**, según oficio No. 212080000/DGOIA/RESOL/073/06 de fecha 8 de marzo del 2006, la cual fue ratificada mediante el diverso oficio No. 212080000/DGOIA/OF/1582/06 de fecha 3 de agosto del 2006.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante oficio No. 21111A000/1868/2006 de fecha 28 de junio del 2006, el cual se complementa con los oficios Nos. 21111A000/2494/2006 del 11 de agosto del 2006 y 21111A000/2651/2006 de fecha 24 de agosto del 2006.

Que la Dirección General del Centro S.C.T. Estado de México del Gobierno Federal, a través del oficio No. SCT.6.10.415.270/2006 de fecha 9 de junio del 2006, manifestó a la empresa que la propuesta de la adecuación del derecho de vía para la futura carretera Ecatepec-Ozumbilla que cruza parcialmente al predio objeto de desarrollo es técnicamente viable.

Que el Comisariado Ejidal de San Francisco Cuautlixiuca, Municipio de Tecámac, expresó su conformidad a la empresa promotora del desarrollo para la urbanización y pavimentación de los caminos vecinales y canales que rodean o cruzan el desarrollo que nos ocupa, según escrito de fecha 3 de julio del 2006.

Que mediante oficio No. 530000-1590-06 de fecha 15 de agosto del 2006, la Gerencia División Metropolitana, Subdirección de Distribución y Comercialización de Luz y Fuerza del Centro expidió la factibilidad de suministro de energía eléctrica al 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**, a través del oficio No. 22401A000/955/2006 de fecha 31 de julio del 2006.

Que una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como legal, se llegó a la conclusión de que 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 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 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; 2 y 6 fracción XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano, publicado en la *Gaceta del Gobierno* el 10 de julio del 2006, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Tecámac 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 aprueba a la empresa "Promotora de Viviendas Integrales", S.A. de C.V., representada por usted, el Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "REAL DEL CID", como una unidad espacial integral, para que en el terreno con superficie de 116,036.67 M² (CIENTO DIECISEIS MIL TREINTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), ubicado en camino sin nombre y sin número, Ex - Ejido de San Francisco Cuautliquixca, Municipio de Tecámac, Estado de México, lleve a cabo un desarrollo en etapas para alojar 1,143 viviendas, conforme a los Planos de Lotificación números 1 de 2 y 2 de 2, 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:	78,328.75 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	1,930.50 M ²
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO:	17,695.45 M ²
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	18,081.97 M ²
SUPERFICIE TOTAL:	116,036.67 M²
NUMERO DE MANZANAS:	10
NUMERO DE LOTES:	61
NUMERO DE VIVIENDAS:	1,143

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 DEL CID", incluye como autorizaciones del mismo, la fusión de predios, 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 1 de 2 y 2 de 2, anexos a esta autorización.

Se autoriza la Primera Etapa del conjunto urbano, la cual comprende 882 viviendas de tipo habitacional de interés social, conforme a los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2, conforme al siguiente cuadro:

MANZANA	LOTES	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPO DE VIVIENDA O USO
1	3 al 9	72	INTERES SOCIAL
2	1 al 14	155	INTERES SOCIAL
5	1 al 9	260	INTERES SOCIAL
6	1 al 9	260	INTERES SOCIAL
	10	-	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS
	11 al 13	54	INTERES SOCIAL
8	1	9	INTERES SOCIAL
10	1 y 2	72	INTERES SOCIAL
TOTAL		882	INTERES SOCIAL

Para la ejecución de las 261 viviendas de tipo habitacional de interés social y el lote comercial restantes, deberá tramitar y obtener previamente de la Secretaría de Desarrollo Urbano la autorización correspondiente, previa acreditación de la disponibilidad del servicio de agua potable.

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

I. ÁREAS DE DONACIÓN.

Deberá ceder al Municipio de Tecámac, Estado de México, un área de 18,081.97 M² (DIECIOCHO MIL OCHENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 17,695.45 M² (DIECISIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y CINCO 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 de Lotificación 1 de 2.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 6,858.00 M² (SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO 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, por lo que deberá formalizar su entrega dentro del plazo de 6 meses contados a partir de la autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo, en términos del artículo 56 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 el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento ODAPAS Tecámac, a través del escrito de fecha 15 de mayo del 2006 y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/47/2006 del 11 de mayo del 2006, 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. 21111A000/1868/2006 de fecha 28 de junio del 2006, 21111A000/2494/2006 del 11 de agosto del 2006 y 21111A000/2651/2006 de fecha 24 de agosto del 2006.

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, excepto el equipamiento urbano 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 4 AULAS**, en una superficie de terreno de 1,288.00 M² (UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 484.00 M² (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 4 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: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 mingitorios, 4 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.
Alumnos mujeres: 9 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 4 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 (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 5 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 4.00 M³.

- B). ESCUELA PRIMARIA de 13 aulas, en una superficie de terreno de 3,770.00 M² (TRES MIL SETECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 1,404.00 M² (UN MIL CUATROCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 13 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
 - Dirección.
 - Servicio de cooperativa.
 - Intendencia (casa de conserje).
 - Bodega.
 - Dos núcleos de servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:
Alumnos hombres: 4 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 mingitorios y 1 tarja por cada núcleo.
Alumnos mujeres: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja por cada núcleo.
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por cada núcleo.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por cada núcleo.
 - Servicio médico.
 - Pórtico.
 - Núcleo de escaleras de 4.00 x 8.00 metros a ejes.
 - Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros (fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.0 metro de barandal)
 - Plaza cívica de 1,300.00 M², con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima. (100.00 M² por aula).
 - Area de estacionamiento de vehículos con capacidad de 14 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.
 - 2 Canchas de baloncesto de 28.70 x 15.30 metros mínimo cada una, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.
 - Mobiliario urbano: bancas, señalamientos, botes para basura y arbotantes.
 - Cisterna con capacidad de 13.00 M³.
- C). OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO por 252.00 M² (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS) de construcción, que conforme lo establece el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinará 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 la cultura, escuela de artes, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones, plaza

cívica, gimnasio deportivo, lechería, caseta o comandancia de policía, guardería infantil, escuela especial para atípicos u otros que al efecto se determinen. La Secretaría podrá autorizar que la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano básico, sea canalizada a la construcción del equipamiento urbano regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice este desarrollo, en la proporción que resulte.

D). JARDIN VECINAL Y AREA DEPORTIVA.

Jardín Vecinal de 3,658.00 M² (TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO 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 plazuelas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

Area Deportiva de 5,486.00 M² (CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 2 Multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo cada una.
- Area de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Areas verdes (1 árbol por cada 50.00 M² 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 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 (considerar 2 para zurdos) 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 entonces Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, a través de su Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, en su oficio No. 212080000/DGOIA/RESOL/073/06 de fecha 8 de marzo del 2006, el cual fue ratificado mediante el diverso No. 212080000/DGOIA/OF/1582/06 de fecha 3 de agosto del 2006.

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 oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-689/2006 de fecha 22 de marzo del 2006 y al dictamen con folio No. CV-002/2006 de fecha 2 de mayo del 2006 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 18 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 Control Urbano y Desarrollo Territorial, 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 \$71'793,000.00 (SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.).
- Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de infraestructura primaria, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de aprobación por las autoridades competentes de los proyectos de vialidad, agua potable y alcantarillado, una fianza o garantía hipotecaria a favor de la correspondiente dependencia del Gobierno del Estado de México y/o del Municipio de Tecámac por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los artículos 5.44 fracción IV del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del 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 \$520,240.00 (QUINIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de

supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento del desarrollo, a razón del 1.0% (UNO POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, a través de su Dirección General de Administración Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$52'024,000.00 (CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.).

Pagará asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual 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 Tecámac, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$497,427.88 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS OCHENTA Y OCHO 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 1,143 viviendas de tipo habitacional de interés social previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Tecámac la cantidad de \$22,135.58 (VEINTIDOS MIL CIENTO TREINTA CINCO PESOS CINCUENTA Y OCHO 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.

Asimismo, conforme a lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Tecámac, por concepto de derechos por la **autorización de fusión de predios**, la cantidad de \$4,986.41 (CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS CUARENTA Y UN CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 15.55 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada uno de los siete predios que se fusionan.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XXXVIII inciso B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo habitacional 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 Tecámac **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$236,545.97 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS NOVENTA Y SIETE CENTAVOS M.N.). Asimismo, pagará al Municipio de Tecámac **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** la cantidad de \$263,124.17 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS DIECISIETE 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 contratación 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 Tecámac 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 corresponda 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 respectivo 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 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 DEL CID", 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, conforme al dictamen expedido con el oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/0-689/2006 del 22 de marzo del 2006, el cual fue rectificado mediante el folio No. CV-002/2006 de fecha 2 de mayo del 2006, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Tecámac.

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 1 de 2 y 2 de 2 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 Control Urbano y Desarrollo Territorial y el Municipio de Tecámac, 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, deberá inscribir el presente Acuerdo y los respectivos Planos de Lotificación en el Registro Público de la Propiedad, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contado 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 norte del área de donación municipal identificada con el lote número 1 de la manzana 3, con frente a la vía pública local del 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 DEL CID", ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente de su publicación 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 respectivos Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2 a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Tecámac, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Metepec, Estado de México, a los 6 días del mes de septiembre del 2006.

A T E N T A M E N T E

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

ARQUITECTO**SERGIO LEAL AGUIRRE****Representante Legal de la Empresa****"Promotora de Viviendas Integrales", S.A. de C.V.****P r e s e n t e .**

Me refiero a su escrito de fecha 9 de octubre del 2006, recibido con número de folio ACU-028/06, por el que solicita autorización para llevar a cabo un Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio y residencial) denominado "REAL CASTELL", para desarrollar 324 viviendas, en un terreno con superficie de 71,390.06 M² (SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA PUNTO CERO SEIS METROS CUADRADOS), localizado en el Ex Ejido de San Francisco Cuautliuixca, Municipio de Tecámac, 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 fusión de predios, la apertura de vías públicas, la división en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen condominial.

Que se encuentra acreditada su personalidad jurídica y la constitución legal de su representada, según consta en la Escritura Pública No. 62,074 de fecha 27 de septiembre del 2002, otorgada ante la fe del Notario Público No. 135 actuando como asociado y en el protocolo a cargo del Notario Público No. 106, ambos del Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, México, en el folio mercantil No. 294,672 de fecha 24 de octubre del 2002, la cual tiene como objeto social, entre otros, el diseño, planeación, desarrollo, administración y comercialización de todas y cualesquiera especies de obra de construcción y cualquier otra actividad relacionada con la construcción en general, así como comprar, vender, administrar, usar y llevar a cabo toda clase de operaciones y actos jurídicos similares con bienes inmuebles, construidos o sin construir.

Que se acreditó la propiedad del terreno a desarrollar, mediante las siguientes:

- Escritura Pública No. 66,806 de fecha 28 de octubre del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 135 asociado al Notario Público No. 106 del Distrito Federal, México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, México, en el Libro I, Sección Primera, bajo la Partida No. 810, Volumen 190, de fecha 11 de noviembre del 2005.
- Escritura Pública No. 67,198 de fecha 1º de febrero del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 135 asociado al Notario Público No. 106 del Distrito Federal, México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, México, en el Libro I, Sección Primera, bajo la Partida No. 77, Volumen 196, de fecha 16 de febrero del 2006.

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Administración Urbana, expidió la Licencia de Uso del Suelo LUS No. 047-0013/2006 de fecha 30 de mayo del 2006, la cual se complementa con el oficio No. 22401A000/1094/06 de fecha 25 de agosto del 2006.

Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tecámac (ODAPAS Tecámac), expidió el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para el desarrollo mediante oficio sin número de fecha 18 de abril del 2006. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/49/2006 del 11 de mayo del 2006, señaló que el desarrollador podrá continuar con los trámites del desarrollo que nos ocupa, tal como lo establece el ODAPAS Tecámac.

Que mediante folio número CV-001/2006 de fecha 2 de mayo del 2006, el Director General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió el respectivo dictamen sobre riesgos.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental**, según oficio No. 212080000/DGOIA/RESOL/074/06 de fecha 8 de marzo del 2006, la cual se complementa con el oficio No. 212080000/DGOIA/OF/802/06 de fecha 8 de mayo del 2006.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante oficio No. 21111A000/348/2006 de fecha 3 de febrero del 2006, el cual fue ratificado mediante oficio No. 21111A000/1886/2006 de fecha 30 de junio del 2006; asimismo mediante oficio No. 21111A000/2337/2006 del 2 de agosto del 2006, esta dependencia se pronunció respecto de la modificación del radio de restricción del cruce del Bulevar Ojo de Agua y la vialidad perpendicular colindante al proyecto.

Que mediante escrito de fecha 25 de mayo del 2006, el Comisariado Ejidal de San Francisco Cuautliquitca manifestó a la empresa su anuencia para llevar a cabo el desarrollo ya que los caminos y canales que forman parte del ejido no se verán afectados, así como tampoco las actividades relacionadas con la actividad agropecuaria de los propietarios colindantes al predio.

Que con oficio No. 530000-1589-06 del 15 de agosto del 2006, Luz y Fuerza del Centro a través de la Subdirección de Distribución y Comercialización manifestó que es factible proporcionar el servicio de energía eléctrica al 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. 22401A000/1034/2006 de fecha 14 de agosto del 2006.

Que una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como legal, se llegó a la conclusión de que 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 Código Administrativo del Estado de México; 45 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 I, 7 y 9 fracción VII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el 10 de julio del 2006, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Tecámac, 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 "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES", S.A. de C.V. representada por usted, el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio y residencial) denominado "REAL CASTELL", como una unidad espacial integral, para que en el terreno con superficie de 71,390.06 M² (SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA PUNTO CERO SEIS METROS CUADRADOS), localizado en el Ex Ejido de San Francisco Cuautliquitca, Municipio de Tecámac, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 324 viviendas, conforme a los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2, 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:

55,339.05 M²

SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS:	1,140.68 M ²
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO:	4,944.24 M ²
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	9,966.09 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	71,390.06 M²
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACION:	3,542.42 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	74,932.48 M²
NUMERO DE MANZANAS:	4
NUMERO DE LOTES:	30
NUMERO DE VIVIENDAS:	
Tipo medio	314
Tipo residencial	10
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	324

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 CASTELL", incluye como autorizaciones del mismo, la fusión de predios, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen condominial, mismas que se expresan gráficamente en los respectivos Planos de Lotificación, anexos 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 III 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 Tecámac, Estado de México, un área de 9,966.09 M² (NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 4,944.24 M² (CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO VEINTICUATRO 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 de Lotificación 1 de 2.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 1,670.00 M² (UN MIL SEISCIENTOS SETENTA 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. Igualmente deberá formalizar su entrega, dentro del plazo de 6 meses contados a partir de la autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo, en términos del artículo 56 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 el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tecámac (ODAPAS Tecámac) a través del escrito de fecha 18 de abril del 2006, y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/49/2006 del 11 de mayo del 2006, 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 del oficio No. 21111A000/348/2006 de fecha 3 de febrero del 2006 y en lo que corresponda a los oficios Nos. 21111A000/1886/2006 de fecha 30 de junio del 2006 y 21111A000/2337/2006 del 2 de agosto del 2006.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 59 fracción III 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 la 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 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.
 - Servicio de cooperativa.
 - Intendencia (casa de conserje).
 - Bodega.
 - Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:
Alumnos hombres: 4 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 mingitorios y 1 tarja por cada núcleo.
Alumnos mujeres: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja por cada núcleo.
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por cada núcleo.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por cada núcleo.
 - Pórtico.
 - Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
 - Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima. (100 M² por aula).
 - 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 la cual podrá localizarse en el área de plaza cívica.
 - Mobiliario urbano: bancas, señalamientos, botes para basura y arbotantes.
 - Cisterna con capacidad de 6.00 M³.
- B). **OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO** por 93.00 M² (NOVENTA 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 determinará 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 la cultura, escuela de artes, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones, plaza cívica, gimnasio deportivo, lechería, caseta o comandancia de policía, guardería infantil, escuela especial para atípicos u otros que al efecto se determinen. La Secretaría podrá autorizar que la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano básico, sea canalizada a la construcción del equipamiento urbano regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice este desarrollo, en la proporción que resulte.
- C). **JARDIN VECINAL, AREA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES.**

Jardín Vecinal de 1,296.00 M² (UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS 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 1,555.00 M² (UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 1 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 M² 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 M² de terreno para zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

Juegos Infantiles de 1,037.00 M² (UN MIL TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- Andadores y plazoletas.
- Pistas para patines, triciclos y bicicletas.
- Arenero.
- Area con juegos: columpios, resbaladillas, escaleras horizontales (pasamanos), barras de equilibrio y otros.
- Areas verdes (1 árbol por cada 50.00 M² de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- 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 (considerar 2 para zurdos) por aula de escuela primaria. Se podrán considerar en primaria hasta cuarto grado mesas trapezoidales.

El equipamiento que no fuese posible realizar dentro de las áreas de donación del desarrollo, podrá llevarse a cabo fuera del mismo, en terrenos de propiedad municipal que indique las autoridades municipales correspondientes y con aprobación de la Dirección General de Administración Urbana, en su defecto, dicho equipamiento será canalizado al equipamiento urbano básico.

TERCERO. Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, a través de la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, en su oficio No. 212080000/DGOIA/RESOL/074/06 de fecha 8 de marzo del 2006, el cual se complementa con el oficio No. 212080000/DGOIA/OF/802/06 de fecha 8 de mayo del 2006, mismos que 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 la Dirección General de Protección Civil, contenidas en su dictamen expedido con número de folio CV-001/2006 de fecha 2 de mayo del 2006, 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 18 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 la Dirección General de Control Urbano y Desarrollo Territorial, 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 \$38'642,500.00 (TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).
- Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de infraestructura primaria, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de aprobación por las autoridades competentes de los proyectos de vialidad, agua potable y alcantarillado, una fianza o garantía hipotecaria a favor de la correspondiente dependencia del Gobierno del Estado de México y/o del Municipio de Tecámac, 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 del Estado de México, 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 \$560,040.00 (QUINIENTOS SESENTA MIL CUARENTA PESOS 00/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento del desarrollo, a razón del 2.0% (DOS POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Administración Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$28'002,000.00 (VEINTIOCHO MILLONES DOS MIL PESOS 00/100 M.N.).
- Pagará 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, pagará al Municipio de Tecámac por concepto de impuesto por autorización del conjunto urbano, la cantidad de \$339,681.15 (TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS QUINCE CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 22.5 y 35.0 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de las 314 viviendas de tipo medio y 10 de tipo residencial previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Tecámac la cantidad de \$13,079.31 (TRECE MIL SETENTA Y NUEVE PESOS TREINTA Y UN

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.

Del mismo modo y con fundamento en lo establecido en el artículo 145 Fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá pagar al Municipio de Tecámac 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 2 predios.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XXXVIII incisos D) y E), del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo medio que se construyan en este desarrollo, serán las que al término de su construcción o adquisición tengan un valor entre 104,501 y 296,000 Unidades de Inversión (UDIS) y las de tipo residencial serán las que al término de su construcción o adquisición tengan un valor entre 296,001 y 492,000 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 Tecámac por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$185,790.75 (CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS SETENTA Y CINCO CENTAVOS M.N.) por el tipo habitacional medio y la cantidad de \$11,292.98 (ONCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS NOVENTA Y OCHO CENTAVOS MN.) por el tipo residencial. Asimismo, pagará al Municipio de Tecámac por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado, la cantidad de \$201,116.92 (DOSCIENTOS UN MIL CIENTO DIECISEIS PESOS NOVENTA Y DOS CENTAVOS M.N.) por el tipo habitacional medio y la cantidad de \$12,704.61 (DOCE MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS SESENTA Y UN CENTAVOS M.N.) por el tipo residencial.

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 Tecámac, una fianza por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.44 fracción V del Código Administrativo del Estado de México y 69 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

DECIMO PRIMERO. En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y 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 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, 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, de los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2 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 la 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 la Dirección General de Administración Urbana.

DECIMO

SEPTIMO. En los lotes del Conjunto Urbano "REAL CASTELL", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas a los usos habitacionales que se autorizan, por lo que deberá pagar al Municipio de Tecámac, la cantidad de \$106,737.30.(CIENTO SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS TREINTA CENTAVOS M.N.) por concepto de licencias de uso del suelo para los lotes destinados a vivienda y los lotes comerciales, de conformidad con lo establecido por el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

El diseño estructural de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Dirección General de Protección Civil Estatal, conforme al dictamen expedido con número de folio CV-001/2006 de fecha 2 de mayo del 2006, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas, que emita el Municipio de Tecámac.

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 1 de 2 y 2 de 2 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 la Dirección General de Control Urbano y Desarrollo Territorial y el Municipio de Tecámac, 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 los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2 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 la esquina suroriente del lote de donación municipal identificado con el número 1 de la manzana 3, con frente a la vía pública local del 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 mixto (habitacional medio y residencial) denominado "**REAL CASTELL**", ubicado en el Municipio de Tecámac, 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 2 y 2 de 2 a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Tecámac, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, a los 16 días del mes de octubre del 2006.

A T E N T A M E N T E

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