GACETA DEL GOBIERNO

ESTADO DE MÉXICO

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 CLXXXIX A:202/3/001/02
Número de ejemplares impresos: 500

Toluca de Lerdo, Méx., lunes 31 de mayo de 2010
No. 101

SUMARIO:

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA EMPRESA "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES", S.A. DE C.V., EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL, POPULAR Y COMERCIAL Y DE SERVICIOS), DENOMINADO "REAL DEL CID QUINTA ETAPA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECAMAC, ESTADO DE MEXICO.

"2010. AÑO DEL BICENTENARIO DE LA INDEPENDENCIA DE MEXICO"

1810-2010

SECCION CUARTA

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.
P R E S E N T E

Me refiero a su escrito del veinticuatro de mayo de dos mil diez, con número de folio ACU-009/2010, por el que solicita a la Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, autorización para llevar a cabo un Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, popular y comercial y de servicios) denominado **"REAL DEL CID QUINTA ETAPA"**, para desarrollar 780 viviendas, en una superficie de terreno de 116,451.18 M² (CIENTO DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS) dentro de una superficie de 123,297.30 M² (CIENTO VEINTITRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS), ubicado en las Parcelas 113 Z-2 P1/1, 117 Z-2 P1/1, 131 Z-2 P1/1, 166 Z-2 P1/1, 172 Z-

2 P1/1, 240 Z-1 P1/1, 241 Z-1 P1/1 y tres superficies de 1,880.31 M²; 2,610.33 M² y 20,448.67 M² fuera de autorización del Conjunto Urbano "Real del Cid Cuarta Etapa", localizado en el Ex ejido de San Francisco Cuautliquixca, sin números, 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 veintisiete de septiembre de dos mil dos, 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 de Comercio del Distrito Federal, México, en el Folio Mercantil No. 294672, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dos.

Que mediante la Escritura Pública No. 70,680 de fecha trece de junio de dos mil ocho, 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, se hace constar la **ampliación del objeto social,** la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, México, en el Folio Mercantil No. 294672 de fecha diecinueve de junio de dos mil ocho, por lo que puede llevar a cabo la obtención de toda clase de permisos, licencias y autorizaciones, para cualquier aspecto relacionado a los conjuntos urbanos para fraccionar, lotificar y subdividir toda clase de predios, entre otros actos.

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

- Escritura Pública No. 67,048 de fecha veintiuno de diciembre de dos mil cinco, 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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 209, Volumen 194, Libro Primero, Sección Primera, de fecha veinticuatro de enero de dos mil seis.

- Escritura Pública No. 67,049 de fecha veintiuno de diciembre de dos mil cinco, 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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 208, Volumen 194, Libro Primero, Sección Primera, de fecha veinticuatro de enero de dos mil seis.

- Escritura Pública No. 68,737 de fecha veintiséis de diciembre de dos mil seis, 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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 713, Volumen 221, Libro 1°, Sección Primera, de fecha treinta de enero de dos mil siete.

- Escritura Pública No. 70,977 de fecha diez de septiembre de dos mil ocho, 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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 925, Volumen 268, Libro 1°, Sección Primera, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho.

- Escritura Pública No. 70,978 de fecha diez de septiembre de dos mil ocho, 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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 761, Volumen 266, Libro 1°, Sección Primera, de fecha nueve de octubre de dos mil ocho.

- Escritura Pública No. 71,767 de fecha cinco de junio de dos mil nueve, 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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 1123-1250, Volumen 283, Libro Primero, Sección Primera, de fecha once de junio de dos mil nueve.

- Escritura Pública No. 72,543 de fecha seis de marzo de dos mil diez, 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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 24, Volumen 304, Libro 1°, Sección Primera, de fecha once de marzo de dos mil diez.

- Escritura Pública No. 72,544 de fecha seis de marzo de dos mil diez, 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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 23, Volumen 304, Libro 1°, Sección Primera, de fecha once de marzo de dos mil diez.

Que la Dirección General de Planeación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante oficio No. LUS/047-006/2010 de fecha diecisiete de mayo de dos mil diez, emitió la respectiva **Licencia de Uso del Suelo** para los predios objeto del desarrollo.

Que la Dirección Jurídica del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tecámac (ODAPAS), mediante oficio No. OPD/FAC/JUR/00013/2010 de fecha veintinueve de abril de dos mil diez, expidió la factibilidad de **dotación de los servicios** de agua potable y drenaje para el desarrollo. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/25/2010 de fecha doce de marzo de dos mil diez, emitió su opinión técnica favorable para la autorización del desarrollo.

Que mediante oficio No. SGG/ASE/DGPC/O-1400/2010 de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, la Dirección General de **Protección Civil** de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió el dictamen sobre riesgos para el desarrollo.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, otorgó la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental,** mediante oficio No. 212130000/DGOIA/RESOL/075/10 de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, la cual se complementa con el diverso No. 212130000/DGOIA/OF/668/10 de fecha cinco de abril de dos mil diez, emitido por la misma dependencia.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial** para el proyecto, mediante oficio No. 21101A000/1134/2010 de fecha veintiocho de abril de dos mil diez.

Que la Dirección General Centro S.C.T. Estado de México, se pronunció respecto del **derecho de vía** de la Carretera denominada Ecatepec-Ozumbilla, que afecta el proyecto del desarrollo, a través del oficio No. SCT.6.10.415.270/2006 de fecha nueve de junio de dos mil seis.

Que la Comisión Federal de Electricidad a través del Coordinador de Atención de Solicitudes Bajo el Régimen de Aportaciones, mediante oficio No. 46/2010 de fecha diecinueve de enero de dos mil diez, otorgó la factibilidad de dotación del 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 Operación Urbana emitió el correspondiente **Informe Técnico** a través del oficio No. 22402A000/1185/2010 de fecha veinte de mayo de dos mil diez, para el desarrollo.

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 de referencia.

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, 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, 7 y 10 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano vigente, 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 de interés social, popular y comercial y de servicios), denominado "REAL DEL CID QUINTA ETAPA"**, como una unidad espacial integral, para que en el terreno con superficie de 116,451.18 M² (CIENTO DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS) dentro de una superficie de 123,297.30 M² (CIENTO VEINTITRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS), ubicado en las Parcelas 113 Z-2 P1/1, 117 Z-2 P1/1, 131 Z-2 P1/1, 166 Z-2 P1/1, 172 Z-2 P1/1, 240 Z-1 P1/1, 241 Z-1 P1/1 y tres superficies de 1,880.31 M²;

2,610.33 M² y 20,448.67 M² fuera de autorización del Conjunto Urbano "Real del Cid Cuarta Etapa", localizado en el Ex ejido de San Francisco Cuautliquixca, Municipio de Tecámac, Estado de México, lleve a cabo un desarrollo para alojar 780 viviendas (352 de tipo interés social y 428 de tipo popular), conforme a los Planos de Lotificación Nos. 1 de 2 y 2 de 2, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	71,226.80 M²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	923.18 M²
SUPERFICIE DE COMERCIO Y SERVICIOS VENDIBLE:	7,418.83 M²
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO: (Incluye 125.56 M² adicionales)	9,782.31 M²
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	27,100.06 M²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	**116,451.18 M²**
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACION:	6,846.12 M²
SUPERFICIE TOTAL DE LOS PREDIOS:	**123,297.30 M²**
NUMERO DE MANZANAS:	10
NUMERO DE LOTES:	51
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	**780**
NUMERO DE VIVIENDAS INTERES SOCIAL:	352
NUMERO DE VIVIENDAS POPULARES:	428

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 denominado "REAL DEL CID QUINTA ETAPA", 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 Nos. 1 de 2 y 2 de 2, 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 fracciones II y V 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 27,100.06 M² (VEINTISIETE MIL CIEN PUNTO CERO SEIS METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 9,656.75 M² (NUEVE MIL

SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) que le corresponden por Reglamento y dona adicionalmente 125.56 M² (CIENTO VEINTICINCO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) por razón de proyecto, la cual suma una superficie de 9,782.31 M² (NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS), misma que será destinada **a equipamiento urbano, 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 los respectivos planos de lotificación.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área de 4,902.56 M² (CUATRO MIL NOVECIENTOS DOS PUNTO CINCUENTA Y SEIS 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, su ubicación será definida por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación Urbana, debiendo formalizar su entrega dentro del plazo de 6 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta donación deberá estar debidamente habilitada para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se encuentra identificada en los respectivos planos de lotificación.

II. **OBRAS DE URBANIZACION**.

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

A). Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria 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), mediante oficio No. OPD/FAC/JUR/00013/2010 de fecha veintinueve de abril de dos mil diez, y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/25/2010 de fecha doce de marzo de dos mil diez, 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. 21101A000/1134/2010 de fecha veintiocho de abril de dos mil diez.

IV. **OBRAS DE EQUIPAMIENTO.**

Para cumplir con lo previsto en los artículos 59 fracciones II y V y 61 fracciones II y IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y conforme a su solicitud de autorización, 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 la Dirección General de Operación 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), con 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 con coordinación.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios con el siguiente número de muebles:
  Alumnos hombres: 2 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 1 mingitorio 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 con altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.00 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 cajón para personas con capacidad diferentes y 1 para la dirección).
- 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 9 AULAS, en una superficie de terreno de 2,610.00 M² (DOS MIL SEISCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 972.00 M² (NOVECIENTOS SETENTA Y DOS 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.
- Dirección.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- 2 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 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 núcleo.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.

- 2 Canchas de 28.70 x 15.30 metros como mínimo cada una, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.00 metro de barandal.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100.00 M² por aula).
- Area de estacionamiento de vehículos con capacidad de 10 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (destinar 1 cajón para la dirección y 1 cajón para personas con capacidades diferentes).
- Areas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, señalamientos, botes para basura y arbotantes.
- Cisterna con capacidad de 9.00 M³.

C). **OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO** por 414.00 M² (CUATROCIENTOS CATORCE 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 Operación 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 2,496.00 M² (DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- Zonas verdes (70 % de la superficie del predio).
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 M² de terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie del predio): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

Area Deportiva de 3,744.00 M² (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) de superficie.

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.

E). **GUARDERIA INFANTIL** con 37.00 M² (TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS) de construcción, considerando 2.53 M² de terreno por cada metro cuadrado de construcción, con la aprobación de la Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo el programa arquitectónico.

F). **CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS** con 37.00 M² (TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS) de construcción, considerando 2.52 M² de terreno por cada metro cuadrado de construcción, con la aprobación de la Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo el programa arquitectónico.

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 1 pizarrón de 1.20 x 2.40 metros y 1 escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos (incluir cuatro para zurdos) por aula de escuela primaria, y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una o 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, por aula de jardín de niños. Se podrá considerar en la primaria hasta cuarto grado mesas trapezoidales.

El equipamiento que no fuera posible realizar dentro de las áreas de donación del desarrollo, podrá llevarse a cabo fuera del mismo, en terrenos de propiedad municipal en el lugar que indique la autoridad municipal competente con aprobación de la Dirección General de Operación 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, contenidas en el oficio No. 212130000/DGOIA/RESOL/075/10 de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, la cual se complementa con el diverso No. 212130000/DGOIA/OF/668/10 de fecha cinco de abril de dos mil diez, los cuales obran agregados al expediente para 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 el oficio No. SGG/ASE/DGPC/O-1400/2010 de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, 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 Operación Urbana o a la autoridad municipal competente de Tecámac, para su aprobación, la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras, 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.

Para la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente.

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 de equipamiento, para que termine y entregue a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Control Urbano, 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 V 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 $67'511,500.00 (SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS ONCE 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 V 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 $406,455.00 (CUATROCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) y la cantidad de $118,280.00 (CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.), para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del uno 1% (UNO POR CIENTO) por tratarse de un desarrollo con vivienda de interés social y popular, y 2% (DOS POR CIENTO) por el tipo comercial y de servicios respectivamente, del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de $40'645,500.00 (CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por las viviendas de tipo interés social y popular, y la suma de $5'914,000.00 (CINCO MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por el tipo comercial y de servicios.

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 $218,577.22 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS VEINTIDOS CENTAVOS M.N.), que corresponde a 11.4 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano por las 352 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo y la cantidad de $433,624.78 (CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS SETENTA Y OCHO CENTAVOS M.N.), que corresponde a 18.6 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano por las 428 viviendas de tipo popular previstas en este desarrollo. Asimismo, deberá pagar al Municipio de Tecámac la cantidad de $51,272.67 (CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS SESENTA Y SIETE CENTAVOS M.N.), que corresponde a 126.88 veces el monto del salario mínimo diario por cada 1,000 M^2 de superficie vendible destinada a Comercio y Servicios. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Tecámac la cantidad de $15,085.68 (QUINCE MIL OCHENTA Y CINCO PESOS SESENTA Y OCHO CENTAVOS M.N.), que corresponde a 30 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M^2 de superficie vendible para uso de comercio de productos y servicios básicos.

Asimismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá pagar al Municipio de Tecámac la suma de $7,623.08 (SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PESOS OCHO CENTAVOS M.N.), por los derechos de **fusión** de predios que en el presente se autoriza.

Conforme a lo establecido por el artículo 3 fracción XL, 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 la construcción o adquisición tengan un valor mayor a $236,752 pesos y menor o igual a $307,777 pesos, y las viviendas de tipo popular que se construyan en este desarrollo, serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un valor mayor a $307,777 pesos y menor o igual a $449,828 pesos, normas que igualmente deberán observarse por los adquirentes de lotes.

NOVENO. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Tecámac, **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de $115,514.94 (CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS M.N.) por el tipo habitacional de interés social; la cantidad de $156,225.85 (CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS OCHENTA Y CINCO CENTAVOS M.N.) por el tipo habitacional popular, y $87,789.71 (OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS SETENTA Y UN CENTAVOS M.N.) por el tipo comercial y de servicios; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de $128,494.15 (CIENTO VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS QUINCE CENTAVOS M.N.) por el tipo habitacional de interés social; la cantidad de $171,690.64 (CIENTO SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS SESENTA Y CUATRO CENTAVOS M.N.) por el tipo habitacional popular, y $117,052.95 (CIENTO DIECISIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS NOVENTA Y CINCO CENTAVOS M.N.) por el tipo comercial y de servicios.

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 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 VI 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

período de vigencia de la prórroga, debiendo sujetarse a las reglas que al efecto establece el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación 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 Operación Urbana, la cual se emitirá en porcentajes del 25%, conforme al avance en la ejecución de las obras de urbanización, de 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 Operación 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, conforme 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 la Dirección General de Operación 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 Operación Urbana.

DECIMO SEPTIMO. En los lotes del Conjunto Urbano **"REAL DEL CID QUINTA ETAPA"**, 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 para los lotes habitacionales, de conformidad con lo establecido en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Previo al aprovechamiento de los lotes deberá obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan; asimismo, para el aprovechamiento de los lotes destinados a comercio y servicios, deberá obtener previamente las licencias de uso del suelo y los dictámenes de protección civil, impacto ambiental, vialidad y energía eléctrica, en su caso el dictamen de impacto regional, en apego a lo que señala la tabla de usos del suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac.

El diseño estructural de las edificaciones del desarrollo 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/ASE/DGPC/O-1400/2010 de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, 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 Nos. 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 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 a través de la Dirección General de Operación 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 VIII 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 Nos. 1 de 2 y 2 de 2, en la oficina registral correspondiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante el 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, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana dentro del mismo plazo.

VIGESIMO PRIMERO. Deberá colocar una **placa metálica** de al menos 80 X 80 cm. en cuatro muretes, 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 de los muretes se especifica en el Plano de Lotificación No. 1 de 2, con frente a la vía pública.

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

VIGESIMO TERCERO. El presente Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, popular y comercial y de servicios) denominado **"REAL DEL CID QUINTA ETAPA"**, ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente al 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 Planeación Urbana enviará copia del mismo y de los Planos de Lotificación Nos. 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 veintiséis días del mes de mayo de dos mil diez.

A T E N T A M E N T E

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