



331

000002

" 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO "

*Recibi original
 2/VIII/99
 [Signature]*

Oficio No. 206112/843/99.

Toluca, Méx., a 30 de julio de 1999.

*2 Agosto
 Atecelco
 13:25*

ASUNTO: DICTAMEN DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE CONJUNTO URBANO "LOMAS DE SAN FRANCISCO TEPOJACO", MUNICIPIO, CUAUTITLAN IZCALLI, MEXICO.

C. RICARDO FUNTANET MANGE
 REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
 CONSTRUCTORA PROFUSA CUAUTITLAN, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E

Me refiero a su escrito por el que solicita a la Dirección General de Desarrollo Urbano, el dictamen de factibilidad en términos del artículo 70 de la Ley de Asentamientos Humanos del estado de México, para el desarrollo del proyecto del conjunto urbano de tipo social progresivo denominado "LOMAS DE SAN FRANCISCO TEPOJACO", con superficie de 2'201,315.918 M2., donde pretende realizar un total de 11,400 viviendas, ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, y

CONSIDERANDO

1. Que anexaron a la citada solicitud, la documentación siguiente:

a). **TITULOS DE PROPIEDAD.**

Contrato de Asociación en participación de fecha 24 de mayo de 1997.
 Diligencia de apeo y deslinde fecha 10 de junio de 1999.

b). **ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD.**

Escritura No. 26,003 de fecha 28 de abril de 1997.
 Escritura No. 20,014 de fecha 24 de mayo de 1997.

c). **ORTOFOTO.**

Ubicación del predio en ortofoto, en la que se precisa su entorno, con radio de cobertura de al menos 1 kilómetro.

d). **PLANO DE LEVANTAMIENTO** de la poligonal.

[Circular stamp with handwritten signature and date]
 Sonia
 2/8/99 13:30

[Handwritten signature]



330

000003

" 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO "

2

- e). MEMORIA DESCRIPTIVA del anteproyecto del conjunto urbano.
- f). ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS avalado por un perito responsable.
- g). AUTORIZACION DE IMPACTO AMBIENTAL expedido por la Secretaría de Ecología.
- h). DICTAMEN INTEGRAL de la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda.

2. Que del análisis efectuado a la citada documentación se desprende lo siguiente:

a). Títulos de propiedad:

Mediante oficios 206110300/UJDU-746/99 de fecha de 22 de junio de 1999 y 206110300/UJDU-1065/99 de fecha 21 de julio de 1999, el Jefe de la Unidad Jurídica de Desarrollo Urbano emitió su opinión respecto al Conjunto Urbano denominado "Lomas de San Francisco Tepojaco", ubicado en el municipio de Cuautitlán Izcalli México, que promueve la Empresa Constructora Profusa Cuautitlán S.A. de C.V., y del análisis realizado se desprende lo siguiente:

El 24 de mayo de 1997, celebraron contrato de asociación y participación "Constructora Profusa Cuautitlán, S.A. de C.V.", representada por los CC. Ricardo Funtanet Mange y Francisco Javier Funtanet Mange, a quienes se les denomina "La Asociante", y por otra "Inmobiliaria Ejidal San Francisco Tepojaco, S.A. de C.V." representada por el Lic. Edgar Hernández Molina, a quien se le denomina "El Asociado", con la concurrencia de los demás integrantes del Consejo de Administración, quienes convienen en asociarse para urbanizar, lotificar y vender los terrenos que resulten del inmueble señalado en la escritura antes referida. "El Asociado" aporta el inmueble a los fines de la asociación en participación sin transmitir su propiedad, con el objeto de que el asociante pueda efectuar sobre el mismo, la tramitación, gestión y obtención a nombre del asociante (Constructora Profusa Cuautitlán, S.A. de C. V., de todas las licencias, autorizaciones, aprobaciones, permisos y demás trámites que se requieran para realizar la urbanización y lotificación del inmueble.

La referida escritura se presentó en original y copia simple para su cotejo, con la concurrencia de los integrantes del Consejo de Administración, por lo que se considera correcta.

En cuanto a la diligencia de apeo y deslinde judicial de fecha 10 de junio de 1999, practicada por el C. Juez Tercero de lo Civil de Cuautitlán con residencia en Cuautitlán Izcalli, México sobre el terreno que formo parte del Ejido de San Francisco Tepojaco,



321

000012

* 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO *

11

- Por los usos comercial y de servicios, los siguientes:

- I. **GUARDERIA INFANTIL:** 1 metro cuadrado construido por cada 2,000 metros cuadrados de superficie.
- II. **CENTRO ADMINISTRATIVO DE SERVICIOS:** 1 metro cuadrado construido por cada 2,000 metros cuadrados de superficie.
- III. **AREA JARDINADA:** Uno por ciento del área de donación.

El equipamiento se construirá en un plazo perentorio, el educativo deberá entregarse dotado de las instalaciones y mobiliario básico para su funcionamiento. Los programas arquitectónicos se especificarán en su caso, en el Acuerdo de Autorización correspondiente.

h). **OPINION DEL H. AYUNTAMIENTO.**

Mediante el oficio SA/1105/99 de fecha 11 de mayo de 1999, el C Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Cuautitlán Izcalli emite certificación de Acta de Cabildo con la opinión favorable por unanimidad para cambiar los usos de suelo "HB" Habitacional baja densidad, "HM" Habitacional media densidad, deporte y recreación, y usos productivos al de "HA" Habitacional alta densidad.

Se emite opinión favorable para llevar a cabo el desarrollo del conjunto urbano de tipo social progresivo, que contempla 11,400 viviendas y una superficie comercial y de servicios de 100,000 m².

El frente mínimo de los lotes habitacionales unifamiliares deberá de ser de 6.00 m.

4. Que una vez realizado el estudio de la información presentada y evaluados los elementos técnicos y legales y de planeación conducentes, se procede a emitir el siguiente



320

000013

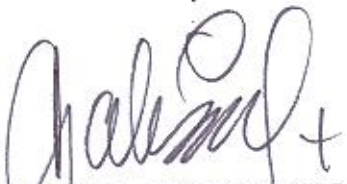
" 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO "

12

D I C T A M E N

- PRIMERO.** Con fundamento en el Artículo 70 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y considerando la documentación que integra el expediente formado al respecto, se dictamina factible el Conjunto Urbano de tipo social progresivo denominado "Lomas de San Francisco Tepojaco" con superficie de 2'201,315.918 M2. en el cual se pretende alojar 11,400 viviendas, así como una superficie de 100,000.00 M2 con uso de suelo comercial y de servicios, localizado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, dando estricto cumplimiento a la normatividad y condiciones vertidas en el presente.
- SEGUNDO:** El presente dictamen tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha de su expedición. Después de este tiempo y a juicio de esta Dirección, los dictámenes deberán ser actualizados.
- TERCERO:** Este dictamen no constituye ninguna autorización, ni otorga a su titular derecho alguno para dividir, vender o llevar a cabo el desarrollo del predio en los términos planteados por el solicitante, debiéndose para tal efecto obtener las autorizaciones conducentes.

ATENTAMENTE


VICTOR. GABRIEL ORTIZ MONDRAGON
DIRECTOR DE COORDINACION E
INSTRUMENTACION URBANA

C.c.p. Arq. Oscar Villafañá Esquivel.- Director General de Desarrollo Urbano.
Lic. Eduardo Rodríguez González.- Jefe de la Unidad Jurídica de Desarrollo Urbano.
Expediente.

DIFCAPUT



329

000004

" 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO "

3

municipio de Cuautitlán Izcalli, México, se hace constar que quedan excluidas de la poligonal envolvente del terreno las parcelas números 223, 224, 112, 227, 228 y 236, así como la superficie de uso común que aparece marcada dentro de dicha poligonal, circunstancia que deberá considerarse en el proyecto respectivo

La referida diligencia fue presentada en copia certificada con el plano relativo, por lo que se considera correcta; sin embargo cabe mencionar que si bien la diligencia no precisa la superficie, ésta se contiene en el plano respectivo.

b). Acta Constitutiva de la Sociedad:

Mediante la escritura pública No. 26,003 de fecha 28 de abril de 1999, tirada ante la fe del Notario Público No. 7 del Distrito Judicial de Toluca, México se hace constar que el contrato de sociedad, por el que se constituye "Constructora Profusa Cuautitlán, S.A. de C.V.", que formulan los CC. Ricardo Funtanet Mange, Francisco Javier Funtanet Mange y Eduardo Funtanet Martí, teniendo como objeto social entre otros la realización de todo tipo de obras, sean públicas o privadas, relacionadas con la construcción, así como la administración, compraventa, financiamiento, lotificación, administración y urbanización de fraccionamientos industriales, residenciales, populares, urbanos, campestres, obras públicas y privadas y en general cualquier clase o tipo, confiando la administración de la sociedad a un Consejo de Administración, integrado por el C. Ricardo Funtanet Mange, Presidente; Angel G. Gamboa y Palma, Secretario y designando como apoderados a los CC. Eduardo Funtanet Martí, Ricardo Funtanet Mange, Francisco Javier Funtanet Mange y Aquiles Morales Mejía, quienes gozaran con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, entre otros:

Dicha escritura se presentó en original y copia simple para su cotejo por lo que la misma se considera ajustada a derecho.

Mediante escritura pública No. 20,014 de fecha 24 de mayo de 1997, tirada ante la fe de notario público No. 9 del Distrito Judicial de Cuautitlán Izcalli, México, se hace constar la constitución de la Sociedad denominada "Inmobiliaria Ejidal San Francisco Tepojaco, S.A. de C.V.", que formulan los CC. Juan Flores Vega, Alberto Ramírez Viveros y otros, representados por los CC. Edgar Hernández Molina, Gabriel Ramírez Hernández, Luis Juárez Urbán, Agustín Hernández Serrano, Nicolás Salgado Fuentes y Lucas Pérez Fuentes, en su carácter de delegados de la Asamblea, teniendo como objeto social entre otros, urbanizar, fraccionar, lotificar, comprar, vender y en general comerciar en toda clase de terrenos y bienes inmuebles. La administración de la Sociedad fue conferida a un Consejo de Administración, designando para tal efecto a los CC. Edgar Hernández Molina, Presidente; Gabriel Ramírez Hernández, Secretario; Luis Perea Urbán, Tesorero; Lucas Pérez Fuentes, Primer Vocal; Agustín Hernández Serrano, Segundo Vocal y Nicolás Salgado Fuentes como Tercer Vocal.



328

000005

* 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO *

4

A dicha inmobiliaria se aportó una superficie de terreno de 2'201,315.918 m²., sujeta a la condición suspensiva de que dicha escritura se inscriba en el Registro Agrario Nacional y al Registro Pública de la Propiedad correspondiente.

La escritura fue presentada en copia simple y no refiere datos de inscripción, por lo que deberá solicitarse al promotor el original y copia para su cotejo o bien una copia certificada por Notario Público, en la que consten los datos de su inscripción en el Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad.

c). De la ubicación del predio en ortofoto se observó lo siguiente:

El terreno colinda al norte con los ejidos la Piedad y San José Huilango, al sur con la zona urbana de las Manzanas, la Av. Hidalgo y carretera Nicolás Romero, al oriente con ejido de San Francisco Tepojaco y Zona Urbana de San Francisco Tepojaco. Y al poniente con el ejido de Santa María Tianguistenco.

d). Del plano de levantamiento de la poligonal:

Presentado, se pudo observar que la superficie del proyecto está conformada por una fracción de 2'201,315.918 m².

El predio es afectado por una superficie expropiada por la C.F.E., mismo que queda fuera del área aportada.

e). De la memoria descriptiva se destaca:

Se pretende construir un desarrollo habitacional de 11,400 viviendas en un terreno de forma irregular, de 25 lados con una superficie Total de 232.41 hectáreas de las cuales se tiene una superficie útil de 220,13 hectáreas, ya que dentro de la primera superficie señalad se alojan camino, líneas de energía eléctrica de la CFE, un canal y seis propiedades privadas.

Los accesos al conjunto actualmente se da por la carretera que va del poblado de San Francisco Tepojaco al poblado de San Pedro, misma que atraviesa el predio en la parte sur - poniente del mismo, es importante señalar que este terreno tiene acceso hacia el norte y sur por la carretera mencionada en un tramo de 837 m.

El proyecto de lotificación, para la vivienda progresiva, para lotes unifamiliares Profusa ha diseñado un proyecto tipo de vivienda para ser construido por etapas, el mismo se entregará a títulos gratuitos a los que adquieran los terrenos que así lo deseen para autoconstruir su casa de acuerdo a este modelo.



32

000006

" 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO "

5

- f). En relación con la seguridad del suelo, el promotor presentó un Estudio de mecánica de suelos.

El estudio de Mecánica de Suelos presentado, es correcto, avalado y firmado por el Ing. Civil Eduardo Colín Millán, perito responsable de obra privada (categoría I), presentando registro No. 1-94-2859 y No. de credencial 1849 con vigencia al 13 de agosto del 2000.

- g). Autorización de impacto ambiental:

La Dirección General de Planeación Ambiental, mediante oficio No. DGPA/21201A000/N-0776/99 de fecha 01 de julio de 1999, expide autorización en materia de Impacto Ambiental, con una vigencia de 18 meses.

- h). Dictamen integral de factibilidad habitacional:

Mediante Oficio No. 20611A/1597/99 de fecha 30 de julio de 1999, se emitió el dictamen No. CE/0103/99, la Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda expidió el Dictamen Técnico integral de la Factibilidad habitacional positiva, para desarrollar 11,300 viviendas, en una superficie de 2'201,315.918 m².

3. Que con la anterior documentación se desprende la factibilidad del desarrollo en cuanto:

- a). **ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO.**- La Dirección de Planeación Urbana mediante memorándums Nos EIU-170/99, EIU-171/99 e EIU-172/99 los tres de fecha 19 de julio de 1999, emite los estudios de impacto urbano concluyendo lo siguiente:

- Cambio de densidad de baja densidad a alta densidad, para la zona con superficie de 401,666.32 m².

CONCLUSION:

Por lo anteriormente expuesto y como resultado del análisis realizado, en términos de impacto urbano se considera viable otorgar el cambio de densidad, específicamente de habitacional de baja densidad a habitacional de alta densidad, para zona de 401,666.32 m²., perteneciente al conjunto urbano denominado "Lomas de San Francisco Tepojaco", ya que éste no altera ni modifica la estructura urbana de la zona prevista por el Plan de Centro de Población Estratégico de Cuautitlán Izcalli, siempre y cuando cumpla con el procedimiento que se establece en el Artículo 33 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México vigente, que señala que se deberá de contar con los dictámenes favorables, hidráulico, sanitario y ambiental; así como también con la opinión favorable del H. Ayuntamiento a través del Cabildo.



326

000007

* 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO *

6

Cabe señalar que la factibilidad del cambio de densidad de baja densidad a alta densidad deberá contemplar la siguiente normatividad:

Uso general del suelo: Habitacional, comercio de productos y servicios básicos e instalaciones de infraestructura.

Uso específico del suelo: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar; establecimiento para la venta de abarrotes y comestibles; expendio de alimentos sin preparar (frutas, hortalizas, granos y semillas, productos lácteos, avícolas, cárnicos, pescados y mariscos); venta de comida elaborada: tortillería, panadería, dulcería, rosticería; venta de ropa y calzado; farmacia y droguería; papelería, periódicos, revistas y libros; taquerías vidrierías, tlapalerías, salón de belleza y peluquerías, lavandería y tintorería, servicios de sastrería, costura y reparación de calzado; servicio de reparación y mantenimiento de aparatos domésticos; así como también la instalación de bombas, pozos, cárcamos, subestaciones y plantas de tratamiento.

Dentro del uso habitacional de alta densidad, se podrá construir hasta una vivienda por cada 90 m²., de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como mínimo una intensidad de construcción equivalente a 2.0 veces la superficie del predio. Deberá dejarse libre de construcción cuando menos el 20% de la superficie del lote; y la altura máxima sin incluir tinacos será de 3 niveles o 9 m. Los lotes resultantes de la subdivisión de predios tendrán como mínimo una superficie de 90 m²., y un frente de 7 m. Se deberá contemplar en el predio o la edificación en vivienda unifamiliar un cajón de estacionamiento por vivienda prevista, en vivienda plurifamiliar un cajón de vivienda más un cajón para visitas por cada cuatro viviendas y en casas menores de 100 m²., construidos, un cajón por cada seis viviendas.

- Cambio de densidad de media densidad a alta densidad, para la zona con superficie de 1'104,709.29 m².

CONCLUSION:

Por lo anteriormente expuesto y como resultado del análisis realizado, en términos de impacto urbano se considera viable otorgar el cambio de densidad, específicamente de habitacional de media densidad a habitacional de alta densidad, para la zona de 1'104,709.29 m²., perteneciente al conjunto urbano denominado "Lomas de San Francisco Tepojaco", ya que éste, no altera ni modifica la estructura urbana de la zona prevista por el Plan de Centro de Población Estratégico de Cuautitlán Izcalli, siempre y cuando cumpla con el procedimiento que se establece en el Artículo 33 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México vigente, que señala que se deberá de contar con



325

030008

* 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO *

7

los dictámenes favorables, hidráulica, sanitario y ambiental; así como también de la opinión favorable del H. Ayuntamiento a través del Cabildo.

Cabe señalar que la factibilidad del cambio de densidad de media densidad a alta densidad deberá contemplar con la siguiente normatividad

Uso general del suelo: Habitacional, comercio de productos y servicios básicos e instalaciones de infraestructura.

Uso específico del suelo: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar; establecimiento para la venta de abarrotes y comestibles; expendio de alimentos sin preparar (frutas, hortalizas, granos y semillas, productos lácteos, avícolas, cárnicos, pescados y mariscos); venta de comida elaborada: tortillería, panadería, dulcería, rosticería; venta de ropa y calzado; farmacia y droguería; papelería, periódicos, revistas y libros; taquerías vidrierías, tlapalerías, salón de belleza y peluquerías, lavandería y tintorería, servicios de sastrería, costura y reparación de calzado; servicio de reparación y mantenimiento de aparatos domésticos; así como también la instalación de bombas, pozos, cárcamos, subestaciones y plantas de tratamiento.

Dentro del uso habitacional de alta densidad, se podrá construir hasta una vivienda por cada 90 m²., de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como mínimo una intensidad de construcción equivalente a 2.0 veces la superficie del predio. Deberá dejarse libre de construcción cuando menos el 20% de la superficie del lote y la altura máxima sin incluir tinacos será de 3 niveles o 9 m. Los lotes resultantes de la subdivisión de predios tendrán como mínimo una superficie de 90 m²., y un frente de 7 m. Se deberá contemplar en el predio o la edificación en vivienda unifamiliar un cajón de estacionamiento por vivienda prevista, en vivienda plurifamiliar un cajón de vivienda más un cajón para visitas por cada cuatro viviendas y en casas menores de 100 m²., construidos, un cajón por cada seis viviendas.

- Cambio de ubicación de dos áreas de 182,400.06 y 35,286.74 m²., que suman 217,686.80 m²., con uso de suelo de deporte y recreación (Parque Municipal).

CONCLUSION:

Por lo anteriormente expuesto y como resultado del análisis realizado, en términos de Impacto Urbano se considera viable otorgar el cambio de ubicación de las áreas determinadas por el Plan de Centro de Población Estratégico de Cuautitlán Izcalli con uso de suelo de deporte y recreación (Parque Municipal), a las correspondientes de Jardín Vecinal, Unidad Deportiva y Areas complementarias que suman 217,686.80 m²., pertenecientes al Conjunto Urbano denominado

[Firma manuscrita]



324

032009

* 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO *

8

"Lomas de San Francisco Tepojaco", ya que esto no altera ni modifica la estructura urbana de la zona prevista por el Plan, siempre y cuando cumpla con el procedimiento que se establece en el Artículo 33 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México. Lo anterior, por encontrarse dentro del límite de crecimiento urbano y estar destinado a equipamiento.

Cabe señalar que la factibilidad del cambio de ubicación de las áreas con uso del suelo de Deporte y Recreación (Parque Municipal), a las correspondientes de Jardín Vecinal, Unidad Deportiva y Areas complementarias deberá contemplar la siguiente normatividad:

- Se permitirá la instalación de equipamientos correspondientes a Jardín Vecinal, Areas Verdes y Canchas Deportivas.
- Sólo se permitirá la construcción definitiva o provisional necesaria para el funcionamiento de los usos anteriores, así como las indispensables para el mantenimiento y vigilancia de los mismos.
- Las áreas destinadas a este uso deberán permanecer libres de construcción permitiendo así la infiltración del agua al subsuelo.

Mediante oficio No. 20611A/1587/99 de fecha 27 de julio de 1999 la Dirección General de Desarrollo Urbano determinó viable el cambio de frente mínimo para los lotes privativos de 7.00 a 6.00 metros.

b). **EXISTENCIA, DOTACION DE AGUA, SISTEMA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.**

Mediante oficio No. 206B15000/1755/98 de fecha 11 de septiembre de 1998, La Comisión Estatal de Agua y Saneamiento (CEAS) hace de conocimiento que con oficio 206B15000/0673/97 de fecha 8 de mayo de 1997, emitió el dictamen de factibilidad relativa al suministro de agua potable y descarga de aguas negras y pluviales, el cual a la fecha sigue vigente.

Mediante Oficio No. SA/1105/99 de fecha 11 de mayo de 1999, el C. Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Cuautitlán Izcalli emite certificación de Acta de Cabildo en donde se destaca entre otros aspectos que en virtud de que los terrenos que ocupará el mencionado desarrollo cuentan con la factibilidad expedida por la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento del Gobierno del Estado de México, para el abastecimiento de agua potable y alojamiento de aguas servidas, y con el objeto de que exista mayor seguridad para el suministro de agua potable al desarrollo se establece la obligación a Constructora Profusa, S.A. de C.V. de perforar dos pozos de agua potable debidamente equipados que permitan tener una fuente de abastecimiento independiente del Sistema Cutzamala. Para estos fines el Organismo público Descentralizado Municipal denominada "OPERAGUA", proporcionará los dos permisos requeridos por las Autoridades Federales para estos fines, mismos que



323

000010

* 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO *

9

actualmente tienen en su poder y que se encuentran fuera de uso, de los cuales OPERAGUA determinará su ubicación.

Los pozos deberán ser entregados al Organismo Operador, equipados, para su correcto funcionamiento.

Mediante Oficio No. 206B42000/0620/99 de fecha 5 de julio de 1999 la C.A.E.M. ratifica su dictamen de fecha 8 de mayo de 1997.

c). **SEGURIDAD DEL SUELO.**

El estudio de mecánica de suelos presentado, se consideró correcto, por lo cual en caso de autorizarse el conjunto urbano solicitado, deberán de apegar a los resultados y valores que el propio estudio determina para el calculo y diseño de cimentaciones y pavimentos.

d). **PRESERVACION Y PROTECCION DE LOS ELEMENTOS NATURALES.**

Deberá cumplir con todas las condicionantes que señaló la Dirección General de Planeación Ambiental, en su oficio No. DGPA/21201A000/N-0776/99 de fecha 01 de julio de 1999, con el objeto de preservar y proteger los elementos naturales.

e). **INTEGRACION A LA IMAGEN URBANA.**

El Conjunto Urbano de tipo social progresivo, deberá contemplar la siguiente normatividad:

- Los tinacos, tanques estacionarios o demás elementos se deberán ocultar mediante muros o celosías.
- Se evitara situar al frente de las viviendas patios de servicios, y cuando no sea posible, hacerlo a su interior y no deberá quedar expuesto a la vista desde la vía pública o las áreas comunes en su caso.
- No se permitirá la construcción con elementos provisionales, como muros de madera o lámina, y techos de lámina de cartón o madera
- Por otra parte los acabados de las fachadas deberán ser de aplanados con pintura o bien recubiertos con algún material pétreo que ofrezca una vista agradable.
- El cambio de pavimento en cocheraš se permitirá siempre y cuando sea de materiales permeables como el adocreto, adopasto, etc.



322

000011

* 1999 AÑO DEL 175 ANIVERSARIO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO *

10

- Los pavimentos en arrollo de calles, estacionamientos y andadores deberán construirse con materiales que permitan la infiltración del agua pluvial en el suelo.

f). **INCORPORACION A LA ESTRUCTURA VIAL.**

La Dirección General de Vialidad, Autopistas y Servicios Conexos en su oficio No. 21101/358/99, de fecha 8 de marzo de 1999, señala entre otros aspectos que deberá realizar el proyecto ejecutivo de la Av. San Antonio con una sección de 40.00 m., considerando banquetas de 3.00 m. arroyos de 10.50 m. y camellón de sección variable, incluyendo el proyecto de protección de los canales de riego existentes, así como la realización del proyecto estructural sobre el Río Cuautitlán, de acuerdo al esquema anexo, en el tramo: del límite poniente del desarrollo hasta la conexión con Av. de los Parques, el cual será revisado por esta Dirección General, siendo necesaria la autorización por la Comisión Nacional del Agua, la cual será gestionada por el Promotor.

Del proyecto anterior, realizar la reconstrucción de un cuerpo de la vialidad, incluyendo toda su infraestructura complementaria, drenaje pluvial, alumbrado, señalamiento horizontal y vertical, trámite del límite del predio hasta la Av. de los Parques, según esquema anexo.

g). **EQUIPAMIENTO URBANO.**

Las obras de este carácter que procede realizar por las 11,400 viviendas previstas, conforme al Artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, son las siguientes:

- I. **JARDIN DE NIÑOS** de 34.20 aula, con servicios sanitarios y anexos.
- II. **ESCUELA PRIMARIA** de 136.85 aulas, con servicios sanitarios y anexos.
- III. **LOCAL COMERCIAL** de 1,710.00 m². de construcción.
- IV. **UNIDAD MEDICA** con 684.00 m². de construcción.
- V. **JARDIN VECINAL** en una superficie de 45,600.00 M². (terreno)
- VI. **ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES** en una superficie de 91,200.00 m². (terreno).
- VII. **LOCAL DE USOS MULTIPLES** equivalente a 0.5 m². de construcción por vivienda, en el área de uso común de cada condominio, a partir de 25 viviendas.