

Al margen Escudo del Estado de México.

Expediente: ACU-006/2021
Numero de Oficio: 22400101L/004489/2021
Fecha: 25 OCT 2021

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Arquitecto

Eduardo de la Isla Corry

Representante Legal de la Empresa

“Casas Javier de México”, S.A. de C.V.

Domicilio: Av. Gustavo Baz Número 309,

Centrum Park Edificio “E”, Planta Baja, Colonia La Loma

Municipio de Tlalnepantla, Estado de México.

Teléfono: 55 44 04 07 93

Correo Electrónico: esantillan@javer.com.mx

P r e s e n t e

Me refiero al formato y escrito, recibidos en la oficialía de partes de esta unidad administrativa con folio No. 5629/2021, a los que se les asignó el número de expediente ACU-006/2021, mediante los cuales solicitó a esta Dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, la autorización para llevar a cabo el proyecto de Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional de Interés Social, Comercial y de Servicios) denominado “**JARDINES DE MAGNOLIAS III**”, para desarrollar 3,100 viviendas; así como una superficie de 12,400.00 m² (doce mil cuatrocientos metros cuadrados) de Centro Urbano Regional (C.U.R.) y 7,181.89 m² (siete mil ciento ochenta y uno punto ochenta y nueve metros cuadrados) para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.), sumando un total de 19,581.89 m² (diecinueve mil quinientos ochenta y uno punto ochenta y nueve metros cuadrados) para comercio y servicios; en una superficie total de terreno de 342,601.775 m². (trescientos cuarenta y dos mil seiscientos uno punto setecientos setenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Viaducto Paseo Bicentenario, número 3001, Pueblo de San Bartolo Cuautlalpan, Municipio de Zumpango, Estado de México, y;

CONSIDERANDO

1. Que la empresa “**Casas Javier de México**”, **S.A. de C.V.**, inició los trámites al amparo del decreto número 230 por el que se reforman diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México en fecha cinco de enero de dos mil veintiuno y al acuerdo por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el mismo periódico en fecha siete de julio de dos mil veintiuno, el trámite será resuelto con los ordenamientos legales en mención.
2. Que el Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 5.3 fracción XVII, define al **conjunto urbano** como “la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables”.
3. Que el mismo ordenamiento legal, en su artículo 5.38 fracción VIII, establece que la autorización del conjunto urbano **comprenderá** según el caso, las autorizaciones relativas a condominios, subdivisiones, fusiones y apertura, ampliación o modificación de vías públicas, usos específicos del suelo y sus normas de aprovechamiento, cambios de uso del suelo, de densidad de vivienda, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones.
4. Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica**, según consta en la Escritura Pública número 76,713 de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Notario Público no. 111 de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, con el folio mercantil electrónico no. 123120 de fecha veintitrés de julio de dos mil dieciocho, así mismo se identifica con Pasaporte número G14048785, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a favor del C. Eduardo de la Isla Corry.

5. Que se encuentra acreditada la **constitución de su representada**, según consta en la Escritura Pública no. 24,003 de fecha veintidós de octubre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público no. 111 de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con el folio mercantil electrónico no. 123120*1 de fecha veintinueve de octubre de dos mil diez.
6. Que se acreditó la **propiedad** del terreno objeto de desarrollo mediante la siguiente:
- I. Escritura Pública no. 64,987 de fecha doce de febrero de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Notario Público no. 122 de la Ciudad de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Zumpango, con el folio real electrónico no.00108905 de fecha veintitrés de abril de dos mil veinte y carta anuencia del acreedor a favor de la empresa "Casas Javier de México", S.A de C.V.
7. Que la Dirección General de la Comisión de Impacto Estatal del Estado de México, expidió el **Dictamen Único de Factibilidad** con número 120-15-05147-COIME-2021 de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno.
8. Que el Municipio de Zumpango, a través de su Dirección de Desarrollo Urbano otorgó **opinión favorable**, mediante oficio no. DUM/OF/2021/392 de fecha dieciséis de abril de dos mil veintiuno.
9. Que el Municipio de Zumpango, a través de su Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la **Licencia de Uso de Suelo** con número de expediente: DUM/LUS/2021/054 de fecha treinta de julio de dos mil veintiuno.
10. Que el Municipio de Zumpango, a través de su Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la **Constancia de Alineamiento** con número: DUM/AL/2021/022 de fecha veintisiete de enero de dos mil veintiuno.
11. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, emitió la **Constancia de Número Oficial** mediante documento de fecha veintisiete de enero de dos mil veintiuno.
12. Que el Municipio de Zumpango, a través de su Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, otorgó el **Dictamen de Factibilidad de existencia de servicios** mediante oficio de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiuno y oficio no. ODAPAZ/DG/0269/2021 de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, para el proyecto en comento. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), emitió la **Evaluación Técnica de Impacto procedente** a través del oficio no. 219C110000000/FAC/030/2021 de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno.
13. Que la Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Estado de México, emitió la **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana procedente** mediante oficio no. 22400101L/02822/2021 de fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno.
14. Que la Coordinación General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió la respectiva **Evaluación Técnica de Factibilidad de Protección Civil**, mediante oficio no. 20505000L/3801/2021 de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno.
15. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente emitió la **Evaluación Técnica de Factibilidad de Impacto Ambiental en sentido favorable** mediante oficio no. 22100007L/DGOIA/RESOL/268/2021 de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno.
16. Que la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de México, expidió la respectiva **Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial**, mediante oficio no. 22000001A/1119/2021 de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno.
17. Que el Jefe de Oficina de Atención a Solicitudes, División Valle de México Norte, Zona de Distribución Cuautitlán, Departamento de Planeación y Construcción de la Comisión Federal de Electricidad, emitió la factibilidad de suministro de **energía eléctrica** mediante oficio no. PLN-SYA-ZCTT-042/2020 de fecha veintisiete de abril de dos mil veinte.
18. Que esta Dirección General de Operación Urbana emitió la **Aprobación del Proyecto de Lotificación** a través del oficio no. 22400101L/004250/2021 de fecha once de octubre de dos mil veintiuno, en términos de lo establecido por el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
19. Que esta Dirección General de Operación Urbana, a través del oficio no. 22400101L/004453/2021 de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, manifestó a su representada que puede continuar con el trámite de

autorización del proyecto de conjunto urbano de referencia, ello en virtud de que esta, no contraviene el lineamiento dispuesto en la fracción XVI del artículo 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

20. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, a través de la Oficina Registral de Zumpango, expidió el **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes** para el predio objeto de estudio, mediante documento con número de folio real electrónico: 00108905 de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.

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** 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 en comento.

Así mismo y 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 publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el veintinueve de septiembre de dos mil veinte; 5.3 fracción XVII, 5.5, 5.6, 5.9 fracción IV, 5.37 fracciones I inciso b) y III; 5.38 fracciones I, II, VIII, IX, X y XVI y 5.39 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57,58,59 y 109 de su Reglamento; 81 fracción I, 118, 119 fracción I y 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios; 3 fracción III y 10 fracción I del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el ocho de abril de dos mil quince y a la reforma de fecha cuatro de agosto de dos mil diecisiete; igualmente y conforme a la atribución establecida en la fracción XVII del artículo 6 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, que me fue delegada por el entonces Secretario, mediante acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Zumpango, apoyar la generación de vivienda en sus diversas modalidades en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la empresa "**Casas Javier de México**", **S.A. de C.V.**, representada por usted, el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional de Interés Social, Comercial y de Servicios) denominado "**JARDINES DE MAGNOLIAS III**", para desarrollar 3,100 viviendas; así como una superficie de 12,400.00 m² (doce mil cuatrocientos metros cuadrados) de Centro Urbano Regional (C.U.R.) y 7,181.89 m² (siete mil ciento ochenta y uno punto ochenta y nueve metros cuadrados) para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.), sumando un total de 19,581.89 m² (diecinueve mil quinientos ochenta y uno punto ochenta y nueve metros cuadrados) para comercio y servicios; en una superficie total de terreno de 342,601.775 m². (trescientos cuarenta y dos mil seiscientos uno punto setecientos setenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Viaducto Paseo Bicentenario, número 3001, Pueblo de San Bartolo Cuautlalpan, Municipio de Zumpango, Estado de México, conforme a los Planos de Lotificación 1 de 6, 2 de 6, 3 de 6, 4 de 6, 5 de 6 y 6 de 6, los cuales forman parte integral del presente acuerdo de autorización para todos los efectos legales, los cuales señalan las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	189,149.02 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE (C.P.S.B.):	7,181.89 M ²
SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL VENDIBLE (C.U.R.):	12,400.00 M ²
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO (INCLUYE 9,963.35 M ² DE DONACIÓN ADICIONAL):	57,246.63 M ²
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS (INCLUYE 2,580.61 M ² DE ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA):	59,712.375 M ²
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN POR VIALIDAD:	16,911.86 M ²
SUPERFICIE DEL CONJUNTO URBANO:	342,601.775 M²
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	342,601.775 M²

NÚMERO DE MANZANAS:	24
NÚMERO DE LOTES:	321
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	3,100

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción VIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano “**JARDINES DE MAGNOLIAS III**”, incluye como autorizaciones del mismo **la apertura de vías públicas y subdivisión de lotes y condominios** (con superficie de vía privada de 22,569.16 m² y banqueta de 7,934.32 m²; así como una superficie de cajones de estacionamiento y andadores de 27,071.03 m², mismas que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación 1 de 6, 2 de 6, 3 de 6, 4 de 6, 5 de 6 y 6 de 6, que forman parte del presente acuerdo de autorización.

Emitida la presente autorización, no se podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse el número de lotes y/o viviendas aprobadas, conforme lo señala el artículo 5.38 fracción IX del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEGUNDO. Con fundamento en lo establecido en los artículos: 5.38 fracción X, incisos a), b), c), d) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 50 fracciones V inciso C) y VIII, 55, 57, 58, 59, 60, 61 y 62 fracciones III y VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en atención a lo planteado en su solicitud de autorización, las **áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento** correspondientes al desarrollo serán:

I. ÁREAS DE DONACIÓN.

Deberá **ceder al Municipio de Zumpango**, Estado de México, un área de **59,712.375 m²** (cincuenta y nueve mil setecientos doce punto trescientos setenta y cinco metros cuadrados), destinada para **vías públicas y áreas verdes**.

Igualmente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 fracciones V inciso C) y VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cederle un área de **57,246.63 m²** (cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y seis punto sesenta y tres metros cuadrados) **para equipamiento urbano**, superficie que se encuentra conformada por: **46,500.00 m²** (cuarenta y seis mil quinientos metros cuadrados), por las 3,100 viviendas previstas, **783.28 m²** (setecientos ochenta y tres punto veintiocho metros cuadrados) por las áreas comerciales y de servicios vendibles y **9,963.35 m²** (nueve mil novecientos sesenta y tres punto treinta y cinco metros cuadrados) de donación adicional por proyecto, destinadas también para equipamiento urbano, espacios verdes e infraestructura. Para la entrega de estas áreas de donación municipal, identificadas en el respectivo plano de lotificación 2 de 6, deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción, lo anterior se formalizará mediante la suscripción de los respectivos contratos de donación con el Municipio de Zumpango para su correspondiente transmisión, los cuales se celebrarán en cuanto se haya constatado en Acta de Supervisión un setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso, de Infraestructura Primaria, y ejecutadas en dichas áreas; mismos que deberán ser inscritos por el donatario en el Instituto de la Función Registral correspondiente dentro de los treinta días siguientes a su celebración, esto en términos de lo dispuesto por los artículos 55 fracción VII inciso E) y 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Asimismo, deberá **cederle al Gobierno del Estado de México**, fuera del desarrollo pero dentro del territorio estatal, un área equivalente a **9,887.46 m²** (nueve mil ochocientos ochenta y siete punto cuarenta y seis metros cuadrados) superficie que se encuentra conformada por: **9,300.00 m²** (nueve mil trescientos metros cuadrados) por las 3,100 viviendas previstas y **587.46 m²** (quinientos ochenta y siete punto cuarenta y seis metros cuadrados) por las superficies destinadas con uso comercial y de servicios del desarrollo, ello de conformidad con lo previsto por los artículos 50 fracciones VI inciso A) y VIII, 57 y 59 del Reglamento del Libro

Quinto del Código Administrativo del Estado de México; estas áreas deberán cumplir con lo establecido en los artículos citados anteriormente, y deberán tener un valor equivalente al que tendría en caso de ubicarse dentro del desarrollo una vez urbanizado conforme al estudio de valores unitarios del suelo emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, donación que se utilizará de conformidad con lo previsto por los artículos 57 y 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, debiendo formalizar su entrega dentro del plazo de **6 meses** contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" a través de la suscripción de los respectivos contratos de donación, que deberán ser inscritos por su representada en el Instituto de la Función Registral correspondiente dentro de los treinta días a su celebración, en términos de lo dispuesto por el artículo 60 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 o en su caso cumplir con esta obligación a través del pago en numerario.

II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X inciso c) del Libro Quinto del Código Administrativo del estado de México y 61 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes **obras de urbanización al interior del desarrollo**, considerando en los proyectos ejecutivos y su construcción las previsiones para personas con discapacidad, conforme lo establece el Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y 44 de la Ley para la Protección, Integración y Desarrollo de las Personas con Discapacidad del Estado de México:

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reúso y tratamiento del agua; asimismo, instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el conjunto urbano.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración 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 con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permitan la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan el Dictamen Único de Factibilidad.
- F). Pavimento en arroyo de calles; para el caso de estacionamientos y andadores con material que permita la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan el Dictamen Único de Factibilidad.
- G). Jardinería y forestación de acuerdo con las evaluaciones técnicas de impacto correspondientes que sustentan el Dictamen Único de Factibilidad.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías públicas, andadores y plazas, debidamente aprobado por el Municipio, y
- I). Señalamiento vial vertical y horizontal.
- J). Las obras de Infraestructura Primaria, que se requieren para incorporar al conjunto urbano al área urbana y sus servicios, estarán sujetas a lo establecido en la factibilidad de servicios y demás evaluaciones.

Adicionalmente, conforme a lo señalado en el artículo 109 fracciones I y III inciso A), numeral 5, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México con:

- A). Frente a vía pública existente no menor a nueve metros.
- B). Conexión directa a redes de infraestructura pública, en el entendido que **no se permite la conexión de infraestructura entre condominios**.
- C). El terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación. También podrán delimitarse con cualquier otra estructura acorde a la imagen del conjunto urbano.
- D). Los condominios verticales de treinta o más viviendas deberán contemplar al menos la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores para basura, tableros de control, de energía eléctrica, gas y agua, entre otras.

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 existencia de servicios** expedido por la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Zumpango, mediante oficio de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiuno y oficio no. ODAPAZ/DG/0269/2021 de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno; así como en lo que corresponda a lo señalado en el oficio no. 219C110000000/FAC/030/2021 de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, 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 la Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial emitida por la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de México, a través del oficio no. 22000001A/1119/2021 de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 48 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México las autoridades en el ámbito de sus competencias darán seguimiento al cumplimiento de estas obligaciones y condicionantes previstas en las evaluaciones de impacto que sustentan el Dictamen Único de Factibilidad.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 62 fracciones III y VI, 63, 64, 65 fracciones I, II y IV, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como a lo planteado en su solicitud de autorización y a su alcance de fecha veintidós de octubre de dos mil veintiuno su representada se compromete a construir en las áreas de donación correspondientes al desarrollo, con excepción del equipamiento urbano regional, las siguientes obras de equipamiento urbano, **que responderán a los programas arquitectónicos que en seguida se indican**, además a lo solicitado por el Municipio de Zumpango mediante oficio no. DUM/OF/2021/1250 de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las provisiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establece el Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, así como las disposiciones de los artículos 65 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 44 de la Ley para la Protección, Integración y Desarrollo de las Personas con Discapacidad del Estado de México.

- A. UN JARDÍN DE NIÑOS DE 9 AULAS**, en una superficie de terreno de 3,651.35 m² (tres mil seiscientos cincuenta y uno punto treinta y cinco metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,195.86 m² (un mil ciento noventa y cinco punto ochenta y seis metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- 9 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
 - Aula cocina (que incluya cocineta e instalaciones).
 - Dirección con área administrativa.
 - Intendencia (casa de conserje).
 - Bodega.
 - Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:
 - Alumnos hombres: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 4 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 mingitorios y 1 tarja.
 - Alumnos mujeres: 9 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 4 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad) y 1 tarja.
 - Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
 - Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo.
 - Un salón de usos múltiples, en dimensiones equivalentes a dos aulas didácticas.
 - Pórtico con techo.
 - Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
 - Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 m² por aula).
 - Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 11 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (de los cuales, considerar 1 cajón para la dirección y 1 para personas con discapacidad).
 - Área con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
 - Juegos múltiples, uno por cada tres aulas.
 - Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
 - Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
 - Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 9.00 m³, además considerar mínimo 5 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
 - Timbre electrónico o campana para simulacros.
 - 9 lavaderos.
- B. ESCUELA PRIMARIA DE 18 AULAS**, en una superficie de terreno de 5,577.70 m² (cinco mil quinientos setenta y siete punto setenta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,953.85 m² (un mil novecientos cincuenta y tres punto ochenta y cinco metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 18 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte- sur.
- Dirección con área administrativa.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Tres núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles:
 - Alumnos hombres: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja, por núcleo.

- Alumnos mujeres: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja, por núcleo.
- Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
- Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 m² por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 20 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (de los cuales se deberá considerar 1 cajón para personas con discapacidad y 1 para la dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 4 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- 2 canchas múltiples de 22.00 x 30.00 metros cada una, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 18.00 m³, además considerar mínimo 9 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Prever o en su caso, construir núcleo de escaleras de 4.00 x 8.00 metros.
- Timbre electrónico y campana para simulacros.

C. ESCUELA SECUNDARIA DE 19 AULAS, en una superficie de terreno de 5,571.04 m² (cinco mil quinientos setenta y uno punto cero cuatro metros cuadrados), con una superficie de construcción de 2,064.98 m² (dos mil sesenta y cuatro punto noventa y ocho metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 12 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte- sur.
- 2 talleres de computación con instalaciones requeridas (equivalente a un aula didáctica cada una).
- 1 taller multidisciplinario con instalaciones requeridas (equivalente a dos aulas didácticas).
- 1 laboratorio con instalaciones requeridas (equivalente a dos aulas didácticas).
- 1 biblioteca con instalaciones requeridas (equivalente a un aula didáctica).
- Dirección con área administrativa.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Tres núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles:
 - Alumnos hombres: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja, por núcleo.
 - Alumnos mujeres: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja, por núcleo.
 - Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo, por núcleo.
 - Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo, por núcleo.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 m² por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 21 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (considerar 1 cajón para personas con discapacidad y 1 para la dirección).

- Áreas verdes que incluyan como mínimo 4 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- 2 canchas múltiples de 22.00 x 30.00 metros cada una, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 19.00 m³, además considerar mínimo 10 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Prever o en su caso, construir núcleo de escaleras de 4.00 x 8.00 metros.
- Timbre electrónico y campana para simulacros.

D. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL, por 651.00 m² (seiscientos cincuenta y un metros cuadrados), de construcción que conforme a lo establecido en el artículo 63 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinará por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, a petición expresa del Municipio de Zumpango, conforme a las necesidades del municipio, siendo este quien: determine su localización, las reciba y administre, dichas obras podrán ser las siguientes: unidad médica, biblioteca pública, casa de la cultura, escuela de artes, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para adultos mayores, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, entre otros), gimnasio deportivo, lechería, caseta o comandancia de policía, guardería, escuela especial para personas con discapacidad, centro administrativo municipal y otras que al efecto se determinen, en términos del artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General Operación Urbana, autorizará los proyectos arquitectónicos de estos equipamientos, con la opinión de la dependencia u organismo auxiliar a que corresponda conforme a la materia, quienes contarán con treinta días para emitir su opinión, vencido el plazo, la Secretaría con base en el análisis de las unidades administrativas respectivas, procederá a emitir la autorización.

El Titular podrá presentar propuesta sobre la determinación de obras de equipamiento urbano municipal, debiendo hacerla del conocimiento al municipio y éste dispondrá de treinta días para pronunciarse sobre la aprobación de la propuesta. En caso de ser aprobada expresamente, dentro de los cinco días siguientes, el municipio o el Titular deberán informarla a la Secretaría para los efectos legales conducentes. En caso de negativa, la autoridad municipal deberá justificar su resolución y señalar las obras de equipamiento urbano que deberán realizarse, informándolo al Titular y a la Secretaría.

Se entenderá como consentimiento tácito a las obras propuestas por el Titular el silencio de la autoridad municipal, siempre y cuando las obras de equipamiento urbano se realicen dentro de las áreas de donación municipal del conjunto urbano, esta situación deberá hacerse del conocimiento a la Secretaría por parte del Titular de la autorización.

E. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL por 294.00 m² (doscientos noventa y cuatro metros cuadrados) de construcción, cantidad que incluye los metros cuadrados de construcción correspondientes al equipamiento de guardería y centro administrativo de servicios que se genera por el uso comercial y de servicios, ello en términos de lo establecido en el artículo 62, fracción VI último párrafo; y conforme a lo señalado en el artículo 64 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinará por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, de acuerdo a las necesidades de la respectiva zona o región, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado, que para el caso que nos ocupa se

localizaran fuera del conjunto urbano y serán entregadas a la Secretaría de Finanzas para su asignación correspondiente y podrán ser las siguientes: hospitales y/o clínicas, oficinas administrativas estatales y municipales, instalaciones de educación media y superior, centros culturales, parques metropolitanos, instalaciones deportivas, instalaciones de seguridad pública, incluyendo videocámaras y el sistema para su operación, otras que al efecto se determinen. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana, autorizará los programas arquitectónicos de estos equipamientos, con la opinión de la dependencia u organismo a que corresponda conforme a la materia, para la determinación de la superficie en la que se desarrollarán las obras que se establezcan, por cada metro cuadrado de construcción se requiere como mínimo 2.53 m² de terreno, con excepción de las obras que se destinen para actividades educativas en las que se aplicarán las normas del artículo 62 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

F. JARDÍN VECINAL Y ÁREA DEPORTIVA.

Jardín Vecinal de 12,703.49 m² (doce mil setecientos tres punto cuarenta y nueve metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Zonas verdes (70 % de la superficie del predio).
- Jardines: césped, barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 m² de terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie del predio): senderos, veredas, andadores y plazuelas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales.
- Riego de las áreas verdes con agua tratada.

Área Deportiva de 22,417.55 m² (veintidós mil cuatrocientos diecisiete punto cincuenta y cinco metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 5 canchas múltiples de 22.00 x 30.00 metros, con contracancha mínimo de 1.00 metro.
- 3 canchas de fútbol rápido de 22.00 x 53.00 metros.
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Áreas verdes (1 árbol por cada 50.00 m² de terreno), así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Área 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 área deportiva, considerar uno para personas con discapacidad).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales.
- Tomas de riego y agua tratada que sean necesarias.

Asimismo, el equipamiento destinado a educación establecidos en los incisos A., B. y C., deberán cumplir con lo establecido en el artículo 66 segundo párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá estar **concluido** a la fecha de **solicitud del tercer permiso de enajenación**; así mismo y en términos del artículo 67 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dicho equipamiento deberá ser entregado dotado del siguiente mobiliario básico y sus instalaciones:

- A. Un pintarrón de 1.20 x 2.40 metros, por aula;

- B. Un equipo para operar un sistema de acceso a información educativa por vía electrónica, consistente en una computadora personal y un equipo de proyección por aula;
- C. Un escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla por aula;
- D. Cuarenta mesabancos por aula de escuela primaria;
- E. Cuarenta sillas con paleta por aula de secundaria, de las cuales un cinco por ciento serán para alumnos zurdos;
- F. Seis mesas redondas con seis sillas cada una o nueve mesas redondas con cuatro sillas cada una, por aula de jardín de niños o su equivalente en mesas trapezoidales;
- G. Un escritorio y silla para Dirección, y
- H. Dos escritorios con sus sillas para el área secretarial.

Deberá **presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano**, así como la constancia de haber presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes, de las obras antes señaladas, en un plazo no mayor a **noventa días hábiles** contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización, conforme a lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, inciso d) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 55 fracción VII inciso B), de su Reglamento.

Por otro lado, deberá **informar** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, según lo señalado por el artículo 55 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Asimismo, deberá llevar y resguardar una **bitácora** de obras, en la que se registrará el avance físico financiero y circunstancias de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de infraestructura primaria, conforme a lo señalado por el artículo 55 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Su representada deberá **iniciar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano** que refiere el presente acuerdo, en un **plazo máximo de nueve meses** contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en los términos señalados en el presente acuerdo de autorización, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.38 fracción X inciso e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para lo cual deberá cumplimentar con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

TERCERO. Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** señaladas por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México, en su oficio no. 22100007L/DGOIA/RESOL/268/2021 de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, el cual obra en el expediente del conjunto urbano, para los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo, deberá dar cumplimiento a las **medidas de seguridad** de protección civil emitidas por la Coordinación General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, contenidas en el oficio no. 20505000L/3801/2021 de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra en el expediente del conjunto urbano, para los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 55 fracciones VI inciso L) y VII inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo de **90 días hábiles** contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, para que presenten a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y **proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano**, así como la constancia de haberse presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes; así mismo deberá presentar en un plazo de **9 meses** contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización del conjunto urbano, los

comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos SÉPTIMO y NOVENO del presente acuerdo, conforme lo establece el artículo 5.38 fracción X inciso e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Para iniciar la **ejecución de las obras** de urbanización, equipamiento e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, la autorización correspondiente en términos de lo establecido en el artículo 70 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO.

En términos de lo dispuesto por el artículo 55 fracción VII inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se otorga el **plazo de 36 meses**, de acuerdo con el programa de obras presentado; para concluir las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, dicho plazo comenzará a computarse a partir de la fecha de autorización del inicio de obras.

Una vez concluidas, se deberán entregar las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria que se mencionan en este acuerdo, las cuales deberán incluir lugares para bases, sitios o lanzaderas, bahías de ascenso y descenso, paraderos y demás obras que permitan la operación de vehículos del servicio del transporte público, a la autoridad Municipal y/o Estatal según corresponda, acreditando dicha circunstancia ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo anterior de conformidad con el artículo 55 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Conforme a lo señalado en el artículo 55 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá **informar** a la Secretaría, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el acuerdo.

SEXTO.

Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 55 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B) y 73 fracción I de su Reglamento, otorgará en un plazo no mayor de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha de publicación del presente acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, una **fianza o garantía hipotecaria** 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 \$182,514,000.00 (ciento ochenta y dos millones quinientos catorce mil pesos 00/100 M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las instalaciones y de las obras de infraestructura complementarias para la operación del desarrollo, según correspondan, tales como: pozo profundo de agua potable, cisterna de almacenamiento, tanque elevado, líneas de conducción de suministro de agua potable, planta de tratamiento, cárcamo de bombeo, línea de conducción de aguas residuales, puntos de descarga, tanque de tormenta y pozos de absorción y demás que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos a los que haya lugar, así como de las obras de infraestructura primaria de incorporación vial correspondientes, otorgará en un plazo no mayor de **90 días hábiles** contados a partir de la fijación del monto de las mismas por la autoridad correspondiente, una **fianza o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Código Administrativo del Estado de México; 55 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B) y 73 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SÉPTIMO.

De acuerdo a lo establecido por los artículos 55 fracción VIII inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, los montos de: **\$1,672,770.00** (un millón seiscientos setenta y dos mil setecientos setenta pesos 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 1% por el tipo habitacional de interés social, del presupuesto de dichas obras, aprobado por esta Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de

\$167,277,000.00 (ciento sesenta y siete millones doscientos setenta y siete mil pesos 00/100 M.N.); así mismo pagará la cantidad de **\$304,740.00** (trescientos cuatro mil setecientos cuarenta pesos 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 2% por el tipo comercial y de servicios, del presupuesto de dichas obras, aprobado por esta Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$15,237,000.00** (quince millones doscientos treinta y siete mil pesos 00/100 M.N.).

Pagará asimismo el costo de los derechos de **supervisión** de las instalaciones y de las obras de infraestructura complementarias para la operación del desarrollo, tales como: líneas de conducción de agua potable, cisterna de almacenamiento, tanque elevado, líneas de conducción de suministro de agua potable, planta de tratamiento, cárcamo de bombeo, línea de conducción de aguas residuales, puntos de descarga, tanque tormenta y pozos de absorción y demás que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos a los que haya lugar, debiendo acreditar el pago ante la Dirección General de Operación Urbana, previo a la ejecución de las mismas.

De igual forma, pagará en su caso el costo de **supervisión** de las obras de infraestructura primaria de agua potable y drenaje y de incorporación vial, señaladas en las respectivas evaluaciones, cuyo monto será determinado por la autoridad gubernamental correspondiente, debiendo acreditar dicho pago ante esta dependencia, previa ejecución de estas.

OCTAVO.

Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá presentar en un plazo de **noventa días hábiles** contados a partir de la publicación del presente acuerdo de autorización del conjunto urbano en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, el comprobante de pago emitido por el Municipio de Zumpango, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, por las siguientes cantidades: **\$3,167,170.80** (tres millones ciento sesenta y siete mil ciento setenta pesos 80/100 M.N.), que corresponde a 11.40 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por las 3,100 viviendas de interés social previstas en este desarrollo; así mismo pagará **\$141,000.22** (ciento cuarenta y un mil pesos 22/100 M.N.) que corresponde a 126.88 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización por cada 1,000 m² de superficie vendible por el uso comercial y de servicios; de igual forma, deberá pagar al Municipio de Zumpango la cantidad de **\$193,092.29** (ciento noventa y tres mil noventa y dos pesos 29/100 M.N.), que corresponde a 30 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por cada 100 m² de superficie vendible para uso de comercio de productos y servicios básicos.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL inciso B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de interés social que se construyan en el desarrollo serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un valor entre **\$391,506.00** (trescientos noventa y un mil quinientos seis pesos 00/100 M.N.) y menor o igual a **\$508,960.00** (quinientos ocho mil novecientos sesenta pesos 00/100 M.N.), 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; deberá pagar **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$1,238,165.27 (un millón doscientos treinta y ocho mil ciento sesenta y cinco pesos 27/100 M.N.), que corresponde a 0.0445 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por el tipo habitacional de interés social; así mismo pagará la cantidad de \$427,684.87 (cuatrocientos veintisiete mil seiscientos ochenta y cuatro pesos 87/100 M.N.) que corresponde a 0.1485 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por el tipo comercial y de servicios; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de \$1,377,284.96 (un millón trescientos setenta y siete mil doscientos ochenta y cuatro pesos 96/100 M.N.) que corresponde a 0.0495 el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por el tipo habitacional de interés social y la cantidad de \$570,246.49 (quinientos setenta mil doscientos cuarenta y seis 49/100 M.N.) que corresponde a 0.1980 veces la unidad de medida y actualización (\$89.62) por el tipo comercial y de servicios.

Asimismo, pagará 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.

DÉCIMO.

Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del Municipio de Zumpango, una **fianza** por un monto igual al **20% del valor de las obras a la fecha de su recepción y por un período de 2 años**, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega parcial o total y de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 55 fracción VI inciso M) y 73 fracción II de su Reglamento.

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

DÉCIMO PRIMERO.

En atención a lo dispuesto en el artículo 55 fracción XI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le indica que en caso de que solicite **prórroga** para concluir 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 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana.

DÉCIMO SEGUNDO.

De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México; 70 y 71 fracción VI 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 y una vez que se acredite la disponibilidad del servicio de agua potable, se otorgaran los permisos de venta de la siguiente manera:

- a) Un primer permiso por el cincuenta por ciento al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura.
- b) Un segundo permiso por el veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cincuenta por ciento de las obras señaladas.
- c) El restante veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cien por ciento de dichas obras.

No se otorgará permiso de venta alguno si no se acredita previamente la garantía de las obras de urbanización, equipamiento o infraestructura faltantes.

Para la venta de lotes o vivienda nueva en que intervenga una desarrolladora de conjuntos urbanos, se deberá acreditar por esta ante fedatario público con quien se formalice la operación, estar al corriente en el pago del impuesto predial y de derechos por el suministro de agua, en concordancia con lo establecido en los artículos 107 y 129 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, requisito sin el cual no podrá verificarse la compraventa. 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 dotados de **obras terminadas de urbanización y equipamiento** y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica, conforme lo dispone el artículo 48 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI incisos a) y c) del Código Administrativo del Estado de México, son solidariamente **responsables** del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este acuerdo de autorización su representada; así como sus causahabientes y los compradores de lotes en bloque.

**DÉCIMO
CUARTO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de los lotes, así como en la **publicidad comercial** del conjunto urbano, el tipo y denominación, fechas de emisión y publicación del presente acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, la dirección electrónica para acceder a la página de internet en la que se difunda y dé a conocer, así como la autoridad que lo emite, de acuerdo con lo previsto por los artículos 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, 55 fracción VI inciso G) y 70 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, **agregará a los contratos que celebre, copia del presente acuerdo y de los correspondientes planos de lotificación; así como de la autorización de la Dirección General de Operación Urbana para la venta de lotes.**

**DÉCIMO
QUINTO.**

Se **prohíbe la propaganda engañosa** que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva, y será de tal naturaleza, que permita una adecuada orientación al adquirente conforme lo establece el artículo 5.38 fracción XII 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 y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
SEXTO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "**JARDINES DE MAGNOLIAS III**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional, comercial y de servicios que se autorizan, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para los lotes vendibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.56 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. 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 (Centro Urbano Regional y Comercio de Productos y Servicios Básicos), deberán obtener la Evaluación de Impacto Estatal, siempre y cuando por el uso general y específico que se dé a estas, se requiera de conformidad a la Tabla General de Usos de Suelo del Municipio de Zumpango, vigente al momento de su aprovechamiento y desarrollo.

El **diseño estructural** de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Coordinación General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, para la obtención de la Evaluación Técnica de Factibilidad de Protección Civil expedida con oficio No. 20505000L/3801/2021 de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Zumpango.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos y obligaciones establecidos en el presente acuerdo de autorización, así como la lotificación consignada en los Planos de Lotificación 1 de 6, 2 de 6, 3 de 6, 4 de 6, 5 de 6 y 6 de 6, que forman parte de esta autorización.

Deberá mantener y conservar las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, así como **prestar gratuitamente los servicios públicos** de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean concluidas y entregadas al municipio correspondiente, en forma parcial o total las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento necesarias para la prestación de dichos servicios, en casos de entrega parcial seguirá prestando tales servicios de forma proporcional, de conformidad

con lo establecido en los artículos 5.38 fracción X inciso o) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 48 fracción IV y 55 fracción VI inciso H) de su Reglamento.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

En atención a lo dispuesto en el artículo 55 fracción XI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se hace de su conocimiento que para **transferir o ceder** los derechos del presente acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, atendiendo lo establecido en el artículo 83 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.

**DÉCIMO
NOVENO.**

Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 55 fracción VI inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá **protocolizar** ante Notario Público e **inscribir** el presente acuerdo y sus correspondientes planos de lotificación, en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que el acuerdo surta sus efectos, es decir, un día después de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, lo anterior **deberá hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana dentro del mismo plazo**, de no presentar lo anterior, su representada estará imposibilitada para solicitar la autorización del inicio de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo.

VIGÉSIMO.

Deberá colocar en el término de 30 días contados a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, y mantener hasta la entrega-recepción, en un murete situado en el acceso principal, en lugar visible al público, una **placa metálica** de 1.00 metro por 1.00 metro, que cite el tipo, denominación del conjunto urbano, municipio donde se ubique, autoridad que lo emite, fechas de emisión y publicación del acuerdo de autorización, la dirección electrónica para acceder a la página de internet en la que se difunda y dé a conocer, así como las obras de equipamiento y en su caso de las obras de infraestructura primaria del conjunto urbano y colocar en cada una de estas, un murete situación en el acceso principal de la obra con una **placa metálica** de al menos 2.00 metros por 2.00 metros, que contenga la información que dicha obra fue realizada como una obligación derivada de la autorización del conjunto urbano, conforme lo dispone el artículo 55 fracción VI incisos E) y F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

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.

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

El presente acuerdo de autorización del Conjunto Urbano de tipo mixto (Habitacional de Interés Social, Comercial y de Servicios) denominado "**JARDINES DE MAGNOLIAS III**", ubicado en el Municipio de Zumpango, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo su representada cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación en términos de lo dispuesto por los artículos 5.38 fracción X inciso i) del Código Administrativo del Estado de México y 54 fracción IV último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **dicha publicación tendrá efectos de notificación.**

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, a los veinticinco días del mes de octubre del dos mil veintiuno.

Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.