

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/6598/2022
Toluca de Lerdo México;
9 de diciembre de 2022
ACU-008/2022

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Fuente de Pago con Derechos de Reversión identificado con el número CIB/3227, por conducto del Arquitecto Eduardo de la Isla Corry Apoderado legal de la empresa “Casas Javier de México”, S.A. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario segundo. Av. Gustavo Baz número 309, edificio E, Planta Baja, Colonia La Loma, Municipio de Tlalnepantla, Estado de México. esantillan@javer.com.mx
P r e s e n t e

Me refiero al formato de solicitud y oficio, recibidos en la oficialía de partes de esta unidad administrativa con folio no. 6383/2022, a los que se les asignó el número de expediente ACU-008/2022, mediante los cuales solicité a esta Dirección General de Operación y Control Urbano, 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 GIRASOLES II**”, para desarrollar 1,290 viviendas, así como una superficie de 2,035.79 m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 5,160.00 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 7,195.79 m² (siete mil ciento noventa y cinco punto setenta y nueve metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie de Conjunto Urbano de 142,814.32 m² (ciento cuarenta y dos mil ochocientos catorce punto treinta y dos metros cuadrados) de un total de terreno de 149,495.87 m² (ciento cuarenta y nueve mil cuatrocientos noventa y cinco punto ochenta y siete metros cuadrados), ubicado en calle camino a Valle Hermoso, número 651 y Viaducto Paseo Bicentenario Zumpango, número 601, Barrio de San Miguel, 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 los siguientes instrumentos:

- 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 capital de 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 veintiséis de julio de 2018.
- Escritura Pública no. 34,683 de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Notario Público no. 19 del Estado de Nuevo León, el Poder que otorga delegados fiduciarios de "CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE", a favor de su representada "CASAS JAVIER DE MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", para que ejercite, conjunta o separadamente, a través de sus apoderados o representantes legales; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del entonces Distrito Federal, por medio del folio mercantil electrónico no. 384235-1 de fecha cinco de noviembre de dos mil veinte.

Así mismo se identifica mediante Pasaporte de nacionalidad mexicana no. G14048785 expedido a favor del C. De la Isla Corry Eduardo, por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

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 Monterrey, Nuevo León, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, por medio del 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 los siguientes instrumentos:

- Escritura Pública no. 54, 892 de fecha veintiuno de junio de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Notario Público no. 24 de Toluca, Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00088418 de fecha cinco de octubre de dos mil dieciocho.
- Escritura Pública no. 56, 102 de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Notario Público no. 24 de Toluca, Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00088418 de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve.
- Escritura Pública no. 39, 195 de fecha siete de septiembre de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Notario Público no. 19 de Monterrey, Estado de Nuevo León, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00088418 de fecha dos de diciembre de dos mil veinte.
- Escritura Pública no. 58, 427 de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público no. 24 de Toluca, Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con los folios reales electrónicos nos. 00000496 y 00016764, ambos de fecha veintiocho de enero de dos mil veintidós.
- Escritura Pública no. 58, 866 de fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Notario Público no. 24 de Toluca, Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00172914 de fecha trece de julio de dos mil veintidós.
- Escritura Pública no. 58, 870 de fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Notario Público no. 24 de Toluca, Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00016764 de fecha trece de julio de dos mil veintidós.
- Escritura Pública no. 58, 871 de fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Notario Público no. 24 de Toluca, Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00000496 de fecha trece de julio de dos mil veintidós.

7. Que la Dirección General de la Comisión de Impacto Estatal del Estado de México, expidió la respectiva **Evaluación de Impacto Estatal**, según documento no. 120-15-06113-COIME-2022 de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintidós.
8. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, emitió las **Licencias de Uso de Suelo**, mediante documentos nos. DUM/LUS/2022/142, DUM/LUS/2022/143 y DUM/LUS/2022/144, todos de fecha diez de octubre de dos mil veintidós.
9. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, emitió las **Constancias de Alineamiento**, mediante documentos nos. DUM/AL/2022/204 y DUM/LUS/2022/205 de fecha once de abril de dos mil veintidós, y no. DUM/AL/2022/407 de fecha diez de junio de dos mil veintidós.
10. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, emitió las **Constancias de Número Oficial**, mediante documentos nos. DUM/NO/2022/136 de fecha once de abril de dos mil veintidós, DUM/NO/2022/361 de fecha diez de junio de dos mil veintidós y DUM/OF/2022/531 de fecha 23 de junio de dos mil veintidós.
11. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Zumpango, emitió el **Dictamen de Factibilidad** mediante oficio no. ODAPAZ/DG/187/2022 de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintidós. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), emitió la **Evaluación Técnica de Impacto Estatal procedente** a través del oficio no. 219C0110000000/FAC/109/2022 de fecha doce de septiembre de dos mil veintidós.
12. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano 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. 22400105L/004771/2022 de fecha seis de septiembre de dos mil veintidós.
13. Que la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió la respectiva **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil**, mediante oficio no. 2050060000000L/7413/2022 de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós.
14. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México, emitió la **Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental Procedente**, mediante oficio no. 22100007L/DGOIA/RESOL/507/2022 de fecha diez de agosto de dos mil veintidós.
15. Que la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de México, expidió la respectiva **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial**, mediante oficio no. 22000001A/1734/2022 de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintidós.
16. Que el Departamento de Planeación y Construcción E.F. Zona de Distribución Cuautitlán de la Comisión Federal de Electricidad, emitió la **Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica**, mediante oficio no. PLN-SYA-ZCTT-0056/2022 de fecha doce de mayo de dos mil veintidós.
17. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, emitió la correspondiente **Aprobación del Proyecto de Lotificación** a través del oficio no. 22400105L/6205/2022 de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintidós, conforme a lo establecido por el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
18. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano, a través del oficio no. 22400105L/6578/2022 de fecha ocho de diciembre de dos mil veintidós, 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 el artículo 5.38 fracción XVI del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
19. Que la Oficina Registral de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los **Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes**, mediante documentos con folios reales electrónicos nos. 00000496, 00172914 y 00016764, todos de fecha ocho de noviembre de dos mil veintidós.

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.

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 publicada 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 y 119 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, así como al artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios para el ejercicio fiscal 2022; 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, 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 GIRASOLES II**", para desarrollar 1,290 viviendas, así como una superficie de 2,035.79 m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 5,160.00 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 7,195.79 m² (siete mil ciento noventa y cinco punto setenta y nueve metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie de Conjunto Urbano de 142,814.32 m² (ciento cuarenta y dos mil ochocientos catorce punto treinta y dos metros cuadrados) de un total de terreno de 149,495.87 m² (ciento cuarenta y nueve mil cuatrocientos noventa y cinco punto ochenta y siete metros cuadrados), ubicado en calle camino a Valle Hermoso, número 651 y Viaducto Paseo Bicentenario Zumpango, número 601, Barrio de San Miguel, Municipio de Zumpango, Estado de México, conforme a los Planos de Lotificación 1 de 5, 2 de 5, 3 de 5, 4 de 5 y 5 de 5, los cuales forman parte integrante del presente Acuerdo de Autorización para todos los efectos legales, que especifican las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	86,038.27 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLES(C.P.S.B.):	2,035.79 M ²
SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL VENDIBLE(C.U.R.):	5,160.00 M ²
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO (INCLUYE 871.68 M ² DE DONACIÓN ADICIONAL):	20,505.38 M ²
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS: (INCLUYE 254.89 M ² DE SERVIDUMBRE DE PASO)	29,074.880 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	142,814.32 M²
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACIÓN:	6,681.55 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	149,495.87 M²
NÚMERO DE MANZANAS:	12
NÚMERO DE LOTES:	104
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	1,290

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 denominado "**JARDINES DE GIRASOLES II**", incluye como autorizaciones de este, la fusión de lotes, la apertura de vías públicas y subdivisión en lotes que se autorizan y condominios (con superficie de vía privada de 11,503.52 m² y banqueta de 4,020.29 m²; así como una superficie de cajones de estacionamiento de 11,750.56 m² y andador de 860.81m²), mismas que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación 3 de 5, 4 de 5 y 5 de 5, 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) y d) del Libro Quinto 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 **29,074.880 m²** (veintinueve mil setenta y cuatro punto ochenta y ocho metros cuadrados), destinados para **vías públicas**.

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 20,505.38 m²** (veinte mil quinientos cinco punto treinta y ocho metros cuadrados) **para equipamiento urbano**, superficie que se encuentra conformada por: **19,350.00 m²** (diecinueve mil trescientos cincuenta metros cuadrados) por las 1,290 viviendas previstas de tipo interés social, **287.83 m²** (doscientos ochenta y siete punto ochenta y tres metros cuadrados) por las áreas comerciales y de servicios vendibles y **871.68 m²** (ochocientos setenta y uno punto sesenta y ocho metros cuadrados) de donación adicional. Para la entrega de estas áreas de donación municipal, identificadas en el respectivo Plano de Lotificación 2 de 5, 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 **4,085.87 m²** (cuatro mil ochenta y cinco punto ochenta y siete metros cuadrados), superficie que se encuentra conformada por: **3,870.00 m²** (tres mil ochocientos setenta metros cuadrados) por las 1,290 viviendas previstas de tipo interés social, y **215.87 m²** (doscientos quince punto ochenta y siete 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 máximo 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 siguientes 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 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del artículo 61 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes **obras de urbanización al interior del desarrollo**, considerando como corresponda, 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 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 en términos de lo dispuesto en el artículo 5.38 fracción X inciso c) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- 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 la Evaluación de Impacto Estatal.
- F). Pavimento en arroyo de calles; para el caso de estacionamientos y andadores con material que permitan la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal.
- G). Jardinería y forestación de acuerdo con las evaluaciones técnicas de impacto correspondientes que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal.
- 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, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá cumplir 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, con base en el **Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje** expedido por Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Zumpango, mediante el oficio no. ODAPAZ/DG/187/2022 de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintidós, así como lo correspondiente a lo señalado en el oficio no. O.D.A.P.A.Z./DG/305/2022 de fecha 12 de octubre de dos mil veintidós; de igual modo en lo que corresponda a lo señalado en el oficio no. 219C0110000000/FAC/109/2022 de fecha doce de septiembre de dos mil veintidós, 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 Impacto en Materia 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/1734/2022 de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintidós.

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 la Evaluación de Impacto Estatal.

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, y contemplando lo planteado en el oficio de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango no. DUM/OF/2022/789 de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil veintidós, y a su solicitud de autorización, deberá construir en las áreas de donación pertenecientes 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**, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones 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) **JARDÍN DE NIÑOS DE 6 AULAS**, en una superficie mínima de terreno de 1,932.00 m² (mil novecientos treinta y dos metros cuadrados), con una superficie de construcción de 726.00 m² (setecientos veintiséis metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 6 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: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja.
 - Alumnas: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad) y 1 tarja.
 - Maestras y maestros: 1 excusado y 1 lavabo cada uno.
- 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).
- Estacionamiento de vehículos con capacidad de 8 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 6.00 m³, además considerar mínimo 3 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Timbre electrónico y campana para simulacros.
- Un lavadero por cada aula.

B) ESCUELA PRIMARIA DE 13 AULAS, en una superficie mínima de terreno de 3,770.00 m² (tres mil setecientos setenta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,404.00 m² (mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 13 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 cada uno:
 - Alumnos: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja.
 - Alumnas: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja.
 - Maestros: 1 excusado y 1 lavabo.
 - Maestras: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
- Estacionamiento de vehículos con capacidad para 15 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (de los cuales, 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.
- Dos canchas múltiples de 22.00 x 30.00 metros cada una.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 13.00 m³, además considerar mínimo 7 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 o campana para simulacros.

C) OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL por 379.00 m² (trescientos setenta y nueve metros cuadrados) de construcción, cantidad que incluye los metros cuadrados de construcción correspondientes al equipamiento de guardería infantil y centro administrativo de servicios que se genera por el uso comercial y de servicios, ello en términos de lo establecido en los artículos 62 fracción VI último párrafo y 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 y Control Urbano, de acuerdo a las necesidades de la respectiva zona o región, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado y serán entregadas a la Secretaría de Finanzas para su asignación correspondiente, las cuales 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 video cámaras y el sistema para su operación, y otras que al efecto se determinen. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, 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.

D) JARDÍN VECINAL.

Jardín Vecinal de 4,128.00 m² (cuatro mil ciento veintiocho 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 plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales.
- Riego de las áreas verdes preferentemente con agua tratada.

E) ÁREA DEPORTIVA

Área Deportiva de 6,192.00 m² (seis mil ciento noventa y dos metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Tres canchas múltiples de veintidós por treinta metros, con contracancha mínimo de un metro;
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre;
- Pistas para trotar;
- Áreas verdes (un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas de ornato y arbustos;
- Estacionamiento con cajones de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno (un cajón por cada trescientos metros cuadrados de terreno para zona deportiva, considerando uno para personas con discapacidad, en los términos que establezcan las disposiciones legales aplicables);
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales, y
- Riego de las áreas verdes preferentemente con agua tratada.

Asimismo, el equipamiento destinado a educación establecido en los incisos A) y B), deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 66 primer 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. 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.
- F. Un escritorio y silla para Dirección, y
- G. Dos escritorios con sus sillas para el área secretarial.

Deberá **presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano**, 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.

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/507/2022 de fecha diez de agosto de dos mil veintidós, el cual obra agregado al expediente formado 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 y Gestión Integral de Riesgo de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, contenidas en el oficio no. 2050060000000L/7413/2022 de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós, y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra agregado al expediente formado del desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

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 **noventa 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 y Control Urbano 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 **nueve 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 70 del Reglamento 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 y Control Urbano, la autorización correspondiente en términos de lo establecido en los artículos 5.38 fracción X inciso e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 70 de su Reglamento.

QUINTO. En términos de lo dispuesto por el artículo 55 fracciones VII inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se otorgará 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.

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 por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente Acuerdo.

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.

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 y Control Urbano, la autorización correspondiente en términos de lo establecido en los artículos 5.38 fracción X inciso e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 70 de su Reglamento.

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.

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 **noventa 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 **\$86,057,000.00** (ochenta y seis millones cincuenta y siete 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 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 **noventa 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 55 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B), 61 fracción IX segundo párrafo 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, el monto de: **\$799,990.00** (setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa pesos 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 1% (uno por ciento) por el tipo habitacional de interés social, del presupuesto de dichas obras, aprobado por esta Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$79,999,000.00 (setenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil pesos 00/100 M.N.); así como, el monto de: **\$121,160.00** (ciento veinte un mil ciento sesenta pesos 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 2% (dos por ciento) por el tipo comercial y de servicios, del presupuesto de dichas obras, aprobado por esta Dirección General de

Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$6,058,000.00 (seis millones cincuenta y ocho 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 de 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 y Control Urbano, 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: **\$1,415,011.32** (un millón cuatrocientos quince mil once pesos 32/100 M.N.), que corresponde a 11.40 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$96.22) por las 1,290 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo; de igual forma pagará **\$62,995.31** (sesenta y dos mil novecientos noventa y cinco pesos 31/100 M.N.), que corresponde a 126.88 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$96.22) por cada 1,000.00 m² de superficie vendible por el uso comercial y de servicios. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Zumpango la cantidad de **\$58,765.11** (cincuenta y ocho mil setecientos sesenta y cinco pesos 11/100 M.N.), que corresponde a 30 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$96.22) por cada 100.00 m² de superficie vendible por el uso de comercio de productos y servicios básicos.

Así mismo, 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 Zumpango, la cantidad de **\$2,992.44** (dos mil novecientos noventa y dos pesos 44/100 M.N.) que corresponde a 15.55 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$96.22) por concepto de la **fusión de dos** predios que por el presente se autoriza.

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 tipo interés social que se construyan en el desarrollo, serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un **valor entre \$439,897.00 pesos y menor o igual a \$571,867.00 pesos**; 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 para el ejercicio fiscal 2022; **deberá pagar al Municipio de Zumpango por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de **\$564,293.04** (quinientos sesenta y cuatro mil doscientos noventa y tres pesos 04/100 M.N.), que corresponde a 0.0445 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$96.22) por el tipo habitacional de interés social; así como la cantidad de **\$157,536.44** (ciento cincuenta y siete mil quinientos treinta y seis pesos 44/100 M.N.), que corresponde a 0.1485 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$96.22) por el tipo comercial y de servicios; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de **\$627,696.75** (seiscientos veintisiete mil seiscientos noventa y seis pesos 75/100 M.N.), que corresponde a 0.0495 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$96.22) por el tipo habitacional de interés social; así como la cantidad de **\$210,048.59** (doscientos diez mil cuarenta y ocho pesos 59/100 M.N.), que corresponde a 0.1980 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$96.22) 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 total y definitiva 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 con 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 y Control Urbano.

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 y Control Urbano, la cual previo a acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable, se otorgará 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 Libro Quinto 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 Libro Quinto 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 1 de 5, 2 de 5, 3 de 5, 4 de 5 y 5 de 5; así como de la autorización de la Dirección General de Operación y Control Urbano 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del Conjunto Urbano, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO
SEXTO.**

En los lotes del Conjunto Urbano denominado "**JARDINES DE GIRASOLES II**", 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 y Gestión Integral de Riesgo de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, para la obtención de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil expedida con oficio no. 20500600000000L/7413/2022 de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós, 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 1 de 5, 2 de 5, 3 de 5, 4 de 5 y 5 de 5, 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 y Control Urbano, 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 **noventa 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 esta Dirección General de Operación y Control Urbano 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 treinta 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 situado en el acceso principal de la obra con una **placa metálica** de al menos 2.00 metros por 2.00 metros 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 GIRASOLES II**" 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 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 nueve días del mes de diciembre de dos mil veintidós.

Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.