



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial

Gaceta del Gobierno

Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NÚM. 0011021 CARACTERÍSTICAS 113282801

Director: Lic. Aarón Navas Alvarez
legislacion.edomex.gob.mx

Mariano Matamoros Sur núm. 308 C.P. 50130

A: 202/3/001/02

Fecha: Toluca de Lerdo, Méx., lunes 19 de diciembre de 2016

“2016. Año del Centenario de la Instalación del Congreso Constituyente”

Sumario

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA EMPRESA “DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI”, S.A. DE C.V., EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL MEDIO DENOMINADO “LOS HÉROES CHALCO II B”, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHALCO, ESTADO DE MÉXICO.

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA EMPRESA “DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI”, S.A. DE C.V., EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LOS HÉROES CHALCO III”, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHALCO, ESTADO DE MÉXICO.

Tomo CCII
Número

119

SECCIÓN DÉCIMA

Número de ejemplares impresos:

300

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO



ARQUITECTO

VÍCTOR GABRIEL ORTÍZ MONDRAGÓN

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

“DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI”, S.A. DE C.V.

P R E S E N T E

Me refiero a su formato y escrito recibidos con números de folios ACU-018/2016 y 4684, mediante los cuales solicitó a esta Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, autorización para llevar a cabo el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado “**LOS HÉROES CHALCO II B**”, para el desarrollo de 190 viviendas, en terrenos con superficie total de 40,202.78 M² (CUARENTA MIL DOSCIENTOS DOS PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), ubicados en Carril sin nombre y sin número, Ejido de San Gregorio Cuautzingo, Municipio de Chalco, Estado de México, y

CONSIDERANDO

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”.

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 los 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.

Que se encuentra acreditada la **constitución** de su representada, según consta con los siguientes documentos.

- Escritura Pública No. 93,619 de fecha veintidós de agosto de dos mil tres, otorgada ante la fe del Notario Público No. 56 del entonces Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del mismo lugar, en el Folio Mercantil No. 190035 de fecha veintiuno de octubre de dos mil tres.
- Escritura Pública No. 68,277 de fecha doce de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del Notario Público No. 56 del entonces Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del mismo lugar, en el Folio Mercantil No. 190035 de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica** a través de la Escritura Pública No. 97,101 de fecha veintitrés de agosto de dos mil cinco, otorgada ante la fe del Notario Público No. 56 del entonces Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del mismo lugar, en el Folio Mercantil No. 190035 de fecha veinticinco de noviembre de dos mil cinco.

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

- Escritura Pública No. 9,618 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 580, Volumen 547, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha uno de septiembre de dos mil once.
- Escritura Pública No. 9,619 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 80, Volumen 547, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha treinta de marzo de dos mil once.

- Escritura Pública No. 30,662 de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, en el folio real electrónico 00032929 de fecha diez de julio de dos mil trece.
- Escritura Pública No. 9,620 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 581, Volumen 547, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha uno de septiembre de dos mil once.
- Escritura Pública No. 30,661 de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, en el folio real electrónico 00032804 de fecha diez de julio de dos mil trece.
- Escritura Pública No. 9,621 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 238, Volumen 544, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha tres de marzo de dos mil once.
- Escritura Pública No. 9,622 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 363, Volumen 547, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha siete de abril de dos mil once.
- Escritura Pública No. 9,623 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 243, Volumen 544, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha tres de marzo de dos mil once.
- Escritura Pública No. 9,624 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 362, Volumen 547, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha siete de abril de dos mil once.
- Escritura Pública No. 32,269 de fecha nueve de diciembre de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, en el folio real electrónico 00044993 de fecha cuatro de febrero de dos mil quince.
- Escritura Pública No. 9,625 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 241, Volumen 544, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha tres de marzo de dos mil once.
- Escritura Pública No. 12,599 de fecha dieciocho de junio de dos mil doce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, en el folio real electrónico 00026351 de fecha quince de noviembre de dos mil doce.
- Escritura Pública No. 30,666 de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, en el folio real electrónico 00032928 de fecha ocho de julio de dos mil trece.
- Escritura Pública No. 9,626 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 576, Volumen 547, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha uno de septiembre de dos mil once.
- Escritura Pública No. 9,627 de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público Provisional No. 126 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, bajo la Partida Número 361, Volumen 547, Libro 1º, Sección 1ª, de fecha siete de abril de dos mil once.
- Escritura Pública No. 30,774 de fecha doce de julio de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, en el folio real electrónico 00022372 de fecha doce de septiembre de dos mil trece.

Que la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección General de Operación Urbana, expidió la respectiva **Constancia de Viabilidad** para el proyecto que nos ocupa, según oficio No. 224020000/1564/2016 de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis.

Que la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano del Municipio de Chalco, expidió las correspondientes licencias **de uso del suelo**, para los predios objeto de desarrollo, mediante licencias de uso del suelo con números de folio: DPDU/2385/2015, DPDU/2386/2015, DPDU/2387/2015, DPDU/2388/2015, DPDU/2389/2015, DPDU/2390/2015, DPDU/2391/2015, DPDU/2392/2015, DPDU/2393/2015, DPDU/2394/2015, DPDU/2395/2015, DPDU/2396/2015, DPDU/2397/2015, DPDU/2398/2015, DPDU/2399/201 y DPDU/2400/2015, todas de fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince, las cuales se complementan con los oficios: sin número de fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince y DDU/DIR/1528/2016 de fecha ocho de diciembre de dos mil dieciséis.

Que la Dirección General del Organismo Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Chalco, emitió la factibilidad de dotación de los **servicios** de agua potable y drenaje para el desarrollo pretendido, mediante los oficios números DG/665/2015 de fecha veinte de noviembre de dos mil quince y DG/01170/2016 de fecha dos de diciembre de dos mil dieciséis. Por su parte la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 229B10000/FAC/0051/2016 de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciséis, emitió la correspondiente opinión técnica favorable para la autorización del desarrollo.

Que la Coordinación General de **Protección Civil** del Estado de México, mediante oficio No. SGG/CGPC/O-6112/2016 de fecha veintiocho de julio de dos mil dieciséis, emitió el respectivo dictamen favorable sobre riesgos para el proyecto de conjunto urbano.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental** a través del oficio No. 212090000/DGOIA/RESOL/825/16 de fecha trece de septiembre de dos mil dieciséis.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante oficio No. 22912A000/2441/2016 de fecha ocho de septiembre de dos mil dieciséis.

Que la entonces Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Chalco, mediante oficio No. DPDU/SPU/1309/15 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil quince, otorgó su **no inconveniente** para la realización del proyecto de conjunto urbano que nos ocupa.

Que mediante oficio No. ODPZV-0040/16 de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciséis, expedido por el Jefe de Departamento de Planeación-Construcción de la Zona de Distribución Volcanes, División Valle de México Sur, de la Comisión Federal de Electricidad, emitió la factibilidad del suministro de **energía eléctrica** para el proyecto de conjunto urbano de referencia.

Que la Dirección General del Organismo de Cuenca Aguas del Valle de México de la Comisión Nacional del Agua, mediante oficio No. BOO.R01.04.02.01.-1278 de fecha 7 de mayo de 2008 y planos anexos, indicó a la empresa la Delimitación de la **Zona Federal** del afluente del río San Rafael, el cual colinda con los terrenos objeto del desarrollo.

Que en términos de lo establecido por el artículo 47 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Directora General de Operación Urbana y en su carácter de Secretaria Técnica de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió el correspondiente **Informe Técnico** a través del oficio No. 224020000/3470/2016 de fecha diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis.

Que la Dirección General de Operación Urbana aprobó el **proyecto de lotificación** del desarrollo mediante oficio No. 224020000/3548/2016 de fecha veinticinco de noviembre del dos mil dieciséis, conforme a lo señalado en el artículo 50 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que la Dirección General de Operación Urbana a través del oficio No. 224020000/2259/2016 de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis, manifestó a la empresa promotora que es procedente otorgar la **constancia de no adeudo**, en términos de lo establecido en la fracción VII del artículo 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que la empresa "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", S.A. de C.V., **inició los trámites** al amparo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el 13 de marzo de dos mil dos, por lo que el trámite será resuelto con el mismo, en apego a lo indicado en el Sexto Transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en vigor.

Que una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como legal, se llegó a la **conclusión** de que se encuentran satisfechos los requisitos que señala el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para la autorización del conjunto urbano de referencia.

Que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.37 fracción I, inciso d); 5.38 fracción VIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 52 de su Reglamento y Sexto Transitorio del Reglamento del Libro Quinto en vigor, publicado el veintiocho de julio de dos mil dieciséis, así como en lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y con **fundamento** en lo establecido por los artículos 3 fracción II, 7 y 10 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano vigente, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del Municipio de Chalco, apoyar la oferta de suelo para la generación de viviendas en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la empresa “**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI**”, S.A. de C.V., representada por usted, el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado “**LOS HÉROES CHALCO II B**”, para desarrollar 190 viviendas, en terrenos con superficie de 40,202.78 M² (CUARENTA MIL DOSCIENTOS DOS PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), ubicado en Carril sin nombre y sin número, Ejido de San Gregorio Cuautzingo, Municipio de Chalco, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 190 viviendas, conforme al Planos de Lotificación 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3, los cuales forma parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	26,126.32 M ² .
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE:	206.54 M ² .
SUPERFICIE DE DONACIÓN MUNICIPAL: (Incluye 720.38 M ² de donación adicional).	3,570.38 M ² .
SUPERFICIE DE AFECTACIÓN POR DERECHO DE VÍA DEL RÍO SAN RAFAEL Y VIALIDAD PREVISTA:	976.12 M ² .
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS:	9,323.42 M ² .
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	40,202.78 M²
NÚMERO DE MANZANAS:	5
NÚMERO DE LOTES:	10
NÚMERO DE VIVIENDAS:	190

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción VIII del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano denominado “**LOS HÉROES CHALCO II B**”, incluye como autorizaciones del mismo, la fusión de predios, la subdivisión de predios, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y condominios, mismos que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3, anexos a esta autorización.

SEGUNDO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, incisos a), b), c) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 42 fracción IV, 54, 58 y 59 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a su solicitud, las **áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento** correspondientes al desarrollo serán:

I. ÁREAS DE DONACIÓN.

Deberá **ceder al Municipio de Chalco**, Estado de México, un área de 9,323.42 M² (NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 3,570.38 M² (TRES MIL QUINIENTOS SETENTA PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS), la cual está conformada por 2,850.00 M² (DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), que le corresponden por reglamento por las 190 viviendas previstas y 720.38 M² (SETECIENTOS VEINTE PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de donación adicional por proyecto destinada para infraestructura y áreas verdes. Estas

donaciones deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se encuentran identificadas en el Plano de Lotificación 2 de 3.

Asimismo, deberá **cederle al Gobierno del Estado de México**, un área fuera del desarrollo equivalente a 950.00 M² (NOVECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), por las 190 viviendas del desarrollo, la cual se utilizará de conformidad con lo previsto por los artículos 42 fracción V y 54 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 fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes **obras de urbanización** al interior del desarrollo conforme al artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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; 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes:

- A). Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reuso y tratamiento del agua, debiendo 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, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías públicas.
- I). Señalamiento vial.
- J). Delimitación del lote objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación.

III. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.-

Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al conjunto urbano, en base al dictamen de factibilidad de servicios expedido por el Municipio de Chalco, a través de su Organismo Operador Municipal, mediante los oficios números DG/665/2015 de fecha veinte de noviembre de dos mil quince y DG/01170/2016 de fecha dos de diciembre de dos mil dieciséis y en lo que corresponda al oficio No. 229B10000/FAC/0051/2016 de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciséis, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

VIALIDAD.- Deberá realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesarias para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, mismas que se señalan en el dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad Estatal a través del oficio No. 22912A000/2441/2016 de fecha ocho de septiembre de dos mil dieciséis.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 59 fracción II, 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como a su solicitud, deberá construir en las áreas de donación del desarrollo, excepto el equipamiento urbano educativo y básico, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana, las siguientes obras de equipamiento 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; 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

- A). UN AULA DE JARDIN DE NIÑOS** con sus respectivos anexos y servicios sanitarios, en la escuela pública más próxima al desarrollo que determine la autoridad competente del Municipio de Chalco, con aprobación de la Dirección General de Operación Urbana.
- B). TRES AULAS DE ESCUELA PRIMARIA O SECUNDARIA**, con sus respectivos anexos y servicios sanitarios, en la escuela pública más próximo al desarrollo que determine la autoridad competente del Municipio de Chalco, con aprobación de la Dirección General de Operación Urbana.
- C). OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO** por 48.00 M² (CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de construcción, que conforme lo establece el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinará por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo los programas arquitectónicos correspondientes y que podrán consistir en las siguientes: unidad médica, biblioteca pública, casa de la cultura, escuela de artes, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones, plaza cívica, gimnasio deportivo, lechería, caseta o comandancia de policía, guardería infantil, escuela especial para atípicos u otros que al efecto se determinen. La Secretaría podrá autorizar que la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano básico, sea canalizada a la construcción del equipamiento urbano regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice este desarrollo, en la proporción que resulte.
- D). JARDÍN VECINAL, ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES.**

Jardín Vecinal de 760.00 M² (SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

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

Zona Deportiva de 912.00 M² (NOVECIENTOS DOCE METROS CUADRADOS) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 1 Multicancha de 11.00 x 15.00 metros mínimo.
- 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 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 zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

Juegos Infantiles de 608.00 M² (SEISCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- Andadores y plazoletas.
- Pistas para patines, triciclos y bicicletas.
- Arenero.
- Área con juegos: columpios, resbaladillas, escaleras horizontales (pasamanos), barras de equilibrio y otros.
- Áreas verdes (1 árbol por cada 50.00 M² de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

El equipamiento destinado a educación deberá estar concluido a la fecha de ocupación de las viviendas y se entregará dotado de las instalaciones y **mobiliario básico** para su funcionamiento, conforme lo establecen los artículos 62 párrafo segundo y 63 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, e incluirá 1 pizarrón de 1.20 x 2.40 metros y 1 escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria o secundaria, considerar 4 para zurdos por aula y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una o 9 mesas redondas con 4 sillas cada una por aula de jardín de niños.

Su representada deberá **iniciar las obras** de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que refiere el presente acuerdo, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de 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.

TERCERO.

Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, contenidas en el oficio No. 212090000/DGOIA/RESOL/825/16 de fecha trece de septiembre de dos mil dieciséis, el cual obra agregado al expediente formado al 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** del Estado de México, mediante oficio No. SGG/CGPC/O-6112/2016 de fecha veintiocho de julio de dos mil dieciséis y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra igualmente agregado al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

CUARTO.

Con base en lo establecido en el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, para que presente a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, debiendo en igual plazo presentar los comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos Séptimo, Octavo y Noveno de este Acuerdo, conforme lo establece la fracción XIV del artículo invocado.

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

QUINTO.

En términos del programa de obras presentado por usted, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, para que termine y entregue a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Control Urbano, las obras que se mencionan en este Acuerdo, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, una **fianza** a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$21'667,000.00 (VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA 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, tales como pozo profundo, tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias, así como de las obras de infraestructura primaria, otorgará en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de aprobación por las autoridades competentes de los proyectos de vialidad, agua potable y alcantarillado, una **fianza o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los citados artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Código Administrativo del Estado de México, 52 fracción XIV y 69 fracción I el Reglamento del Libro Quinto del Código invocado.

SÉPTIMO. De acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción X inciso l) del Código Administrativo del Estado de México, y 52 fracción XIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$433,340.00 (CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.), para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento urbano del desarrollo, a razón del 2% (UNO POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$21'667,000.00 (VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA 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 pozo profundo, tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias, las cuales serán determinadas por la autoridad competente, debiendo acreditar el pago ante esta Dirección General de Operación Urbana, previo a la autorización de inicio de las obras del desarrollo.

De igual forma, pagará el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, debiendo en igual forma acreditar dicho pago a esta dependencia.

OCTAVO. Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Chalco, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$499,593.60 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 60/100 M.N.), cantidad que corresponde a 36 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano por las viviendas previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Chalco la suma de \$4,525.70 (CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS 70/100 M.N.) que corresponde a 30 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M² de superficie vendible para uso de comercio de productos y servicios básicos.

Asimismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá pagar al Municipio de Chalco, la cantidad de \$ 18,172.35 (DIECIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS 35/100 M.N.) por concepto de fusión de dieciséis predios que en el presente se autoriza.

Como también, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá pagar al Municipio de Chalco, la cantidad de \$3,950.00 (TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de subdivisión en dos lotes que en el presente se autoriza.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL incisos D) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas medio que se construyan en el desarrollo serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un valor mayor a los \$595,956 y menor o igual a \$1'688,063 pesos, norma que igualmente deberán observarse por los adquirentes de lotes.

NOVENO. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Chalco **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$174,422.82 (CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 82/100 M.N.) por el tipo habitacional medio; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de \$188,811.23 (CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS 23/100 M.N.) por el tipo habitacional medio.

Pagará asimismo los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de **agua en bloque** proporcionada por las autoridades estatales, municipales o sus descentralizadas en el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley. El importe se determinará en función del caudal especificado en el proyecto de la red de agua potable aprobado por la autoridad competente.

DÉCIMO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del Municipio de Chalco, una **fianza** por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un período de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Código Administrativo del Estado de México y 69 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

**DÉCIMO
PRIMERO.**

En caso de que solicite **prórroga** para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento del desarrollo, se sujetará a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en los puntos Sexto y Séptimo del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el período de vigencia de la prórroga, debiendo sujetarse a las reglas que al efecto establece el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y al artículo 66 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la **venta de lotes o áreas privativas**, opción de venta o efectuar contratos o actos que impliquen el traslado del dominio o posesión de cualquier parte o sección del conjunto urbano, se requerirá autorización expresa de la Dirección General de Operación Urbana, la cual se otorgará de manera proporcional al avance que presente en su ejecución las obras de urbanización, de equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente acuerdo de autorización, cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de lotes que realice el Notario Público respectivo, deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La **ocupación** de los lotes objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el artículo 73 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) del Código Administrativo del Estado de México, será **solidariamente responsables** del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acuerdo de autorización, el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

**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 fecha de su autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado, de acuerdo con lo previsto por el artículo 5.38

fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y artículo 66 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo, del correspondiente plano de lotificación y 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 Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
SEXTO.**

En los lotes del Conjunto Urbano **“LOS HÉROES CHALCO II B”**, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas a los usos habitacionales, comerciales y de servicios básicos y equipamiento urbano que se autorizan, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para los lotes destinados a vivienda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Para el aprovechamiento de los lotes deberá obtener previamente las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan; asimismo, para el aprovechamiento de los **lotes destinados a comercio de productos y servicios básicos**, deberá obtener previamente los dictámenes de protección civil, impacto ambiental y vialidad.

El diseño estructural de las **edificaciones deberá ajustarse** invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Coordinación General de **Protección Civil** del Estado de México, mediante oficio No. SGG/CGPC/O-6112/2016 de fecha veintiocho de julio de dos mil dieciséis, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Chalco.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

Queda obligado formalmente a respetar y **cumplir todos y cada uno de los compromisos** establecidos en el presente Acuerdo, así como la lotificación consignada en los Planos de Lotificación 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3, anexos a esta autorización.

Del mismo modo deberá **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como **prestar gratuitamente** los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Control Urbano y el Municipio de Chalco, de conformidad con lo establecido por el artículo 40 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

Para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, conforme lo establece el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

**DÉCIMO
NOVENO.**

Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XVIII del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá **inscribir** el presente Acuerdo y los respectivos Planos de Lotificación, en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial **“Gaceta del Gobierno”** del Estado, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana, dentro del mismo plazo.

VIGÉSIMO. Deberá colocar una **placa metálica** de al menos 80 X 80 cm. en un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha de publicación en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del presente Acuerdo, así como el tipo del desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XIX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete se especifica en el Plano de Lotificación 2 de 3.

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, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XVI del Reglamento invocado.

VIGÉSIMO SEGUNDO. El presente Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado “LOS HÉROES CHALCO II B”, ubicado en el Municipio de Chalco, 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 el artículo 5.38 fracción X inciso i) del Código Administrativo del Estado de México y artículo 51 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana enviará copia del mismo y de los Planos de Lotificación a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Chalco, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, a los trece días del mes de diciembre de dos mil dieciséis.

ATENTAMENTE

LIC. MARTHA ARACELI CONTRERAS NAVARRETE
DIRECTORA GENERAL DE OPERACIÓN URBANA
(RÚBRICA).



ARQUITECTO
VÍCTOR GABRIEL ORTIZ MONDRAGÓN
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
“DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI”, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E

Me refiero al formato y escrito recibidos con números de folios ACU-017/2016 y 4303, mediante los cuales solicitó a la Dirección General de Operación Urbana dependiente de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, autorización para llevar a cabo el Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado “**LOS HÉROES CHALCO III**”, para desarrollar 1,219 viviendas, en terrenos con superficie total de 148,875.862 M² (CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS) de un total de 188,940.892 M² (CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PUNTO OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), ubicados en Carril Sin Nombre, números 891, 969, 970, 980, 1008, 1009, 1023, 1024, 1025, 1067, 1068, 1096, 1113, 1114, 1115, 1116, 1141, 1168, 2025, 2027, 2028 y 2029, Ex-Ejido de San Martín Cuautlalpan, Municipio de Chalco, Estado de México, y

CONSIDERANDO

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”.

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 los 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.

Que se encuentra acreditada la **constitución** de su representada, según consta con los siguientes documentos.

- Escritura Pública No. 93,619 de fecha veintidós de agosto de dos mil tres, otorgada ante la fe del Notario Público No. 56 del entonces Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil No. 190035 de fecha veintiuno de octubre de dos mil tres.
- Escritura Pública No. 68,277 de fecha doce de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del Notario Público No. 56 del entonces Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil No. 190035 de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica** a través de la Escritura Pública No. 97,101 de fecha veintitrés de agosto de dos mil cinco, otorgada ante la fe del Notario Público No. 56 del entonces Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil No. 190035 de fecha veinticinco de noviembre de dos mil cinco.

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

- Escritura Pública No. 32,495 de fecha veinte de marzo de dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00048887 de fecha doce de mayo de dos mil quince.
- Escritura Pública No. 31,456 de fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00039710 de fecha veintiuno de abril de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,335 de fecha doce de diciembre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038520 de fecha cuatro de febrero de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,763 de fecha dieciocho de julio de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00040609 de fecha quince de agosto de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,364 de fecha diecinueve de diciembre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038831 de fecha catorce de marzo de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,378 de fecha veintiuno de diciembre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038522 de fecha veinte de febrero de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,329 de fecha once de diciembre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038508 de fecha treinta de enero de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,607 de fecha diecinueve de mayo de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038523 de fecha veintiséis de junio de dos mil catorce.

- Escritura Pública No. 31,323 de fecha once de diciembre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038516 de fecha cuatro de febrero de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,317 de fecha once de diciembre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038527 de fecha treinta y uno de enero de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,423 de fecha catorce de febrero de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038515 de fecha nueve de abril de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,431 de fecha veintiuno de febrero de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038524 de fecha siete de abril de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 32,070 de fecha veintiuno de octubre de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00044642 de fecha cuatro de diciembre de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 32,755 de fecha quince de julio de dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00058902 de fecha uno de septiembre de dos mil quince.
- Escritura Pública No. 31,320 de fecha once de diciembre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038514 de fecha seis de febrero de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,435 de fecha veintiuno de febrero de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00038718 de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,325 de fecha once de diciembre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00037355 de fecha doce de febrero de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 31,324 de fecha once de diciembre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00037470 de fecha cuatro de febrero de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 32,167 de fecha siete de noviembre de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00045409 de fecha quince de diciembre de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 32,169 de fecha siete de noviembre de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00045394 de fecha quince de diciembre de dos mil catorce.

- Escritura Pública No. 32,170 de fecha siete de noviembre de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00045404 de fecha quince de diciembre de dos mil catorce.
- Escritura Pública No. 32,171 de fecha siete de noviembre de dos mil catorce, otorgada ante la fe del Notario Público No. 11 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, inscrita en la Oficina Registral de Chalco, Estado de México, con el folio real electrónico 00045398 de fecha quince de diciembre de dos mil catorce.

Que la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección General de Operación Urbana, expidió la respectiva **Constancia de Viabilidad** para el proyecto que nos ocupa, mediante oficio No. 224020000/0222/2016 de fecha dos de febrero de dos mil dieciséis.

Que la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano del Municipio de Chalco, expidió las correspondientes licencias **de uso del suelo**, para los predios objeto de desarrollo, mediante licencias de uso del suelo con números de folio: DPDU/2174/2015, DPDU/2178/2015, DPDU/2179/2015, DPDU/2180/2015, DPDU/2182/2015, DPDU/2183/2015, DPDU/2184/2015, DPDU/2185/2015, DPDU/2186/2015, DPDU/2188/2015, DPDU/2189/2015, DPDU/2190/2015, DPDU/2191/2015, DPDU/2192/2015, DPDU/2193/2015, DPDU/2194/2015, DPDU/2195/2015, DPDU/2196/2015, DPDU/2205/2015, DPDU/2207/2015, DPDU/2208/2015 y DPDU/2209/2015, todas de fecha dieciocho de noviembre de dos mil quince, las cuales se complementan con oficios sin número de fecha dieciocho de noviembre de dos mil quince.

Que la Dirección General del Organismo Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Chalco, emitió la factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y drenaje para el desarrollo pretendido, mediante oficio No. DG/600/2015 de fecha nueve de octubre de dos mil quince. Por su parte la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 229B10000/FAC/0219/2015 de fecha veintiocho de diciembre de dos mil quince, emitió la correspondiente opinión técnica favorable para la autorización del desarrollo.

Que la Coordinación General de **Protección Civil** del Estado de México, mediante oficio No. SGG/CGPC/O-3014/2016 de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, emitió el respectivo dictamen favorable sobre riesgos para el proyecto de conjunto urbano.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental** a través del oficio No. 212090000/DGOIA/RESOL/335/16 de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante oficio No. 22912A000/2523/2016 de fecha diecinueve de septiembre de dos mil dieciséis.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Chalco, mediante oficio No. DPDU/1227/15 de fecha veintidós de octubre de dos mil quince, otorgó su **no inconveniente** para la realización del proyecto de conjunto urbano que nos ocupa.

Que mediante oficio No. ODPZV-0041/16 de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciséis, expedido por la Jefatura de Departamento de Planeación-Construcción de la Zona de Distribución Volcanes, División Valle de México Sur, de la Comisión Federal de Electricidad, emitió la factibilidad del suministro de **energía eléctrica** para el proyecto de conjunto urbano de referencia.

Que en términos de lo establecido por el artículo 47 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Directora General de Operación Urbana y en su carácter de Secretaria Técnica de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió el correspondiente **Informe Técnico** a través del oficio No. 224020000/3207/2016 de fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.

Que la Dirección General de Operación Urbana aprobó el **proyecto de lotificación** del desarrollo mediante oficio No. 224020000/3254/2016 de fecha uno de noviembre del dos mil dieciséis, conforme a lo señalado en el artículo 50 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que la Dirección General de Operación Urbana a través del oficio No. 224020000/1469/2016 de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, manifestó a la empresa promotora que es procedente otorgar la **constancia de no adeudo**, en términos de lo establecido en la fracción VII del artículo 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que la empresa “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., inició los trámites al amparo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México el 13 de marzo de dos mil dos, por lo que el trámite será resuelto con el mismo, en apego a lo indicado en el Sexto Transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en vigor.

Que una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como legal, se llegó a la **conclusión** de que se encuentran satisfechos los requisitos que señala el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para la autorización del conjunto urbano de referencia.

Que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.37 fracción I, inciso b); 5.38 fracción VIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 52 de su Reglamento y Sexto Transitorio del Reglamento del Libro Quinto en vigor, publicado el veintiocho de julio de dos mil dieciséis, así como en lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y con **fundamento** en lo establecido por los artículos 2, 3 fracción II y 6 fracción XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del Municipio de Chalco, apoyar la oferta de suelo para la generación de viviendas en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la empresa “**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI**”, S.A. de C.V., representada por usted, el **Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social** denominado “**LOS HÉROES CHALCO III**”, como una unidad espacial integral para que en terrenos con superficie de 148,875.862 M² (CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS) de un total de 188,940.892 M² (CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PUNTO OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), ubicados en Carril sin nombre, números: 891, 969, 970, 980, 1008, 1009, 1023, 1024, 1025, 1067, 1068, 1096, 1113, 1114, 1115, 1116, 1141, 1168, 2025, 2027, 2028 y 2029, Ex-Ejido de San Martín Cuautlalpan, Municipio de Chalco, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 1,219 viviendas, conforme a los tres Planos de Lotificación, los cuales forma parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	104,862.550 M ² .
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE:	991.150 M ² .
SUPERFICIE DE DONACIÓN MUNICIPAL: (Incluye 580.38 M ² de donación adicional).	15,208.380 M ² .
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS:	27,813.782 M ² .
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	148,875.862 M².
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACIÓN:	40,065.030 M ² .
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	188,940.892 M².
NÚMERO DE MANZANAS:	10

NÚMERO DE LOTES:

70

NÚMERO DE VIVIENDAS:

1,219

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción VIII del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano denominado **“LOS HÉROES CHALCO III”**, incluye como autorizaciones del mismo, la fusión de predios, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y condominios, mismos que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación números 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3, anexos a esta autorización.

SEGUNDO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, incisos a), b), c) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 42 fracción IV, 54, 58 y 59 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a su solicitud, las **áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento** correspondientes al desarrollo serán:

I. AREAS DE DONACIÓN.

Deberá **ceder al Municipio de Chalco**, Estado de México, un área de 27,813.782 M² (VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TRECE PUNTO SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 15,208.38 M² (QUINCE MIL DOSCIENTOS OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS), la cual está conformada por 14,628.00 M² (CATORCE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS), que le corresponden por reglamento por las 1,219 viviendas previstas y 580.38 M² (QUINIENTOS OCHENTA PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de donación adicional por proyecto destinada para infraestructura y áreas verdes. Estas donaciones deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se encuentran identificadas en los respectivos Planos de Lotificación.

Asimismo, deberá **cederle al Gobierno del Estado de México**, un área equivalente a 7,314.00 M² (SIETE MIL TRESCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS), que le corresponden por reglamento por las 1,219 viviendas previstas, la cual se utilizará de conformidad con lo previsto por los artículos 42 fracción V y 54 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 fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes **obras de urbanización** al interior del desarrollo conforme al artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establecen las disposiciones correspondientes del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México; 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Discapacidad:

- A).** Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reuso y tratamiento del agua, debiendo 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, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.
- C).** Red de distribución de energía eléctrica.
- D).** Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.

- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías públicas.
- I). Señalamiento vial.
- J). Delimitación del lote objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación.

III. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.-

Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al conjunto urbano, en base al dictamen de factibilidad de servicios expedido por el Municipio de Chalco, a través de su Organismo Operador Municipal, mediante oficio número DG/600/2015 de fecha nueve de octubre de dos mil quince, y en lo que corresponda al oficio No. 229B10000/FAC/0219/2015 de fecha veintiocho de diciembre de dos mil quince, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

VIALIDAD.- Deberá realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesaria para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, misma que se señalan en el dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad Estatal a través del oficio No. 22912A000/2523/2016 de fecha diecinueve de septiembre de dos mil dieciséis.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 59 fracciones II y V, 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como a su solicitud, deberá construir en las áreas de donación del desarrollo, excepto el equipamiento urbano básico, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana, las siguientes obras de equipamiento 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; 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con discapacidad.

- A). **JARDÍN DE NIÑOS DE 3 AULAS**, en una superficie de terreno de 966.00 M² (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 345.00 M² (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 3 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Aula cocina.
- Dirección.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:
Alumnos hombres: 2 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 1 mingitorio y 1 tarja.
Alumnos mujeres: 3 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.

- Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.00 metro de barandal.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 M² por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 4 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes y 1 para la dirección).
- Área con juegos que incluya: resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- Arenero, chapoteadero y lavaderos.
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 3.00 M³.

- B). ESCUELA PRIMARIA DE 16 AULAS**, en una superficie de terreno de 4,640.00 M² (CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 1,728.00 M² (UN MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS), con opción a crecimiento a 18 aulas.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 16 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección con coordinación.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicio Médico.
- Tres núcleos de servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:
Alumnos hombres: 4 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 mingitorios y 1 tarja por núcleo.
Alumnos mujeres: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja por núcleo.
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.00 metro de barandal.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100 metros cuadrados por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 17 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (utilizar 1 cajón para personas con capacidades diferentes y 1 para la dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
- 2 multicanchas de 22.00 x 30.00 metros como mínimo cada una, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 16.00 M³.

- C). OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO** por 256.00 M² (DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) de construcción, que conforme lo establece el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinará por la Secretaría de Desarrollo Urbano y

Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo los programas arquitectónicos correspondientes y que podrán consistir en las siguientes: unidad médica, biblioteca pública, casa de la cultura, escuela de artes, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones, plaza cívica, gimnasio deportivo, lechería, caseta o comandancia de policía, guardería infantil, escuela especial para atípicos u otros que al efecto se determinen. La Secretaría podrá autorizar que la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano básico, sea canalizada a la construcción del equipamiento urbano regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice este desarrollo, en la proporción que resulte.

D). JARDÍN VECINAL Y ZONA DEPORTIVA.

Jardín Vecinal de 3,901.00 M² (TRES MIL NOVECIENTOS UN METROS CUADRADOS) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

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

Zona Deportiva de 5,851.00 M² (CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 3 multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo.
- 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 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 zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

El equipamiento destinado a educación deberá estar concluido a la fecha de ocupación de las viviendas y se entregará dotado de las instalaciones y **mobiliario básico** para su funcionamiento, conforme lo establecen los artículos 62 párrafo segundo y 63 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, e incluirá 1 pizarrón de 1.20 x 2.40 metros y 1 escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria o secundaria, considerar 4 para zurdos por aula y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una ó 9 mesas redondas con 4 sillas cada una por aula de jardín de niños.

Su representada deberá **iniciar las obras** de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que refiere el presente acuerdo, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de 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.

TERCERO.

Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, contenidas en el oficio No. 212090000/DGOIA/RESOL/335/16 de fecha dos de

mayo de dos mil dieciséis, el cual obra agregado al expediente formado al 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** del Estado de México, mediante oficio No. SGG/CGPC/O-3014/2016 de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra igualmente agregado al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, para que presente a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, debiendo en igual plazo presentar los comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos Séptimo, Octavo y Noveno de este Acuerdo, conforme lo establece la fracción XIV del artículo invocado.

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

QUINTO. En términos del programa de obras presentado por usted, se acuerda favorablemente el **plazo de 18 meses** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, para que termine y entregue a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Control Urbano, las obras que se mencionan en este Acuerdo, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, una **fianza** a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$66'597,500.00 (SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS 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, tales como pozo profundo, tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias, así como de las obras de infraestructura primaria, otorgará en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de aprobación por las autoridades competentes de los proyectos de vialidad, agua potable y alcantarillado, una **fianza o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los citados artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Código Administrativo del Estado de México, 52 fracción XIV y 69 fracción I el Reglamento del Libro Quinto del Código invocado.

SÉPTIMO. De acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción X inciso l) del Código Administrativo del Estado de México, y 52 fracción XIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$665,975.00 (SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento urbano del desarrollo, a razón del 1% (UNO POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$66'597,500.00 (SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS 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 pozo profundo, tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias, las cuales serán determinadas por la autoridad competente, debiendo acreditar el pago ante esta Dirección General de Operación Urbana, previo a la autorización de inicio de las obras del desarrollo.

De igual forma, pagará el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, debiendo en igual forma acreditar dicho pago a esta dependencia.

OCTAVO.

Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Chalco, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$1'495,800.77 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS 77/100 M.N.), cantidad que corresponde a 16.8 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano por las viviendas previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Chalco la suma de \$21,714.79 (VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 79/100 M.N.) que corresponde a 30 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M² de superficie vendible para uso de comercio de productos y servicios básicos.

Asimismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá pagar al Municipio de Chalco, la cantidad de \$ 24,986.98 (VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 98/100 M.N.) por concepto de **fusión** de veintidós predios que en el presente se autoriza.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL incisos 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 mayor a los \$313,661 y menor o igual a \$407,760 pesos, norma que igualmente deberán observarse por los adquirentes de lotes.

NOVENO.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Chalco **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$483,888.24 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 24/100 M.N.) por el tipo habitacional de interés social; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de \$538,257.70 (QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 70/100 M.N.) por el tipo habitacional de interés social.

Pagará asimismo los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de **agua en bloque** proporcionada por las autoridades estatales, municipales o sus descentralizadas en el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley. El importe se determinará en función del caudal especificado en el proyecto de la red de agua potable aprobado por la autoridad competente.

DÉCIMO.

Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del Municipio de Chalco, una **fianza** por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un período de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Código Administrativo del Estado de México y 69 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

**DÉCIMO
PRIMERO.**

En caso de que solicite **prórroga** para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento del desarrollo, se sujetará a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en los puntos Sexto y Séptimo del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el período de vigencia de la prórroga,

debiendo sujetarse a las reglas que al efecto establece el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y al artículo 66 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la **venta de lotes o áreas privativas**, opción de venta o efectuar contratos o actos que impliquen el traslado del dominio o posesión de cualquier parte o sección del conjunto urbano, se requerirá autorización expresa de la Dirección General de Operación Urbana, la cual se otorgará de manera proporcional al avance que presente en su ejecución las obras de urbanización, de equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente acuerdo de autorización, cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de lotes que realice el Notario Público respectivo, deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La **ocupación** de los lotes objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el artículo 73 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) del Código Administrativo del Estado de México, será **solidariamente responsables** del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acuerdo de autorización, el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

**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 fecha de su autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado, de acuerdo con lo previsto por el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y artículo 66 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo, del correspondiente plano de lotificación y 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 Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
SEXTO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "**LOS HÉROES CHALCO III**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas a los usos habitacionales que se autorizan, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para los lotes destinados a vivienda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Para el aprovechamiento de los lotes deberá obtener previamente las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan; asimismo, para el aprovechamiento de los **lotes destinados a comercio de productos y servicios básicos**, deberá obtener previamente los dictámenes de protección civil, impacto ambiental y vialidad.

El diseño estructural de las **edificaciones deberá ajustarse** invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Coordinación General de **Protección Civil** del Estado de México, mediante oficio No. SGG/CGPC/O-3014/2016 de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Chalco.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

Queda obligado formalmente a respetar y **cumplir todos y cada uno de los compromisos** establecidos en el presente Acuerdo, así como la lotificación consignada en los Planos de Lotificación, anexos a esta autorización.

Del mismo modo deberá **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como **prestar gratuitamente** los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Control Urbano y el Municipio de Chalco, de conformidad con lo establecido por el artículo 40 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

Para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, conforme lo establece el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

**DÉCIMO
NOVENO.**

Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XVIII del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá **inscribir** el presente Acuerdo y los Planos de Lotificación, en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana, dentro del mismo plazo.

VIGÉSIMO.

Deberá colocar una **placa metálica** de al menos 80 X 80 cm. en un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha de publicación en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del presente Acuerdo, así como el tipo del desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XIX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete se especifica en los Planos de Lotificación.

**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, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XVI del Reglamento invocado.

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

El presente Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "LOS HÉROES CHALCO III", ubicado en el Municipio de Chalco, 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 el artículo 5.38 fracción X inciso i) del Código Administrativo del Estado de México y artículo 51 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana enviará copia del mismo y de los Planos de Lotificación a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Chalco, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Metepec, Estado de México, a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil dieciséis.

A T E N T A M E N T E

JOSÉ ALFREDO TORRES MARTÍNEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO
(RÚBRICA).