



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

# Periódico Oficial

## Gaceta del Gobierno

Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NÚM. 001 1021 CARACTERÍSTICAS 113282801

Director General: Lic. Aarón Navas Alvarez

[edomex.gob.mx](http://edomex.gob.mx)

[legislacion.edomex.gob.mx](http://legislacion.edomex.gob.mx)

Mariano Matamoros Sur núm. 308 C.P. 50130

A: 202/3/001/02

Fecha: Toluca de Lerdo, Méx., jueves 29 de noviembre de 2018

“2018. Año del Bicentenario del Natalicio de Ignacio Ramírez Calzada, El Nigromante”.

### Sumario

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y  
METROPOLITANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA  
EMPRESA "CASAS JAVIER", S.A. DE C.V., EL  
CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO  
(HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL,  
COMERCIAL Y DE SERVICIOS)  
DENOMINADO "JARDINES DE  
BUGAMBILIAS", UBICADO EN EL  
MUNICIPIO DE ZUMPANGO, ESTADO DE  
MÉXICO.

Tomo CCVI  
Número

104

SECCIÓN TERCERA

Número de ejemplares impresos: 250

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

### ARQUITECTO

EDUARDO DE LA ISLA CORRY

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

"CASAS JAVER", S.A. DE C.V.

P R E S E N T E

Me refiero a su escrito recibido con folio No. 15225/2018, mediante el cual solicitó a la Dirección General de Operación Urbana dependiente de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, la autorización para llevar a cabo el proyecto de Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios) denominado "JARDINES DE BUGAMBILIAS", para desarrollar 3,010 viviendas, 12,040.00 m<sup>2</sup> de Centro Urbano Regional y 6,134.06 m<sup>2</sup> para Comercio de Productos y Servicios Básicos, en terrenos con superficie de 363,810.88 M<sup>2</sup>. (TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIEZ PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de un total de 369,327.18 M<sup>2</sup>. (TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS), ubicados en Carretera a Nextlalpan número 320, Pueblo de San Sebastián, Municipio de Zumpango, Estado de México, y

### CONSIDERANDO

Que la empresa "Casas Javer", S.A. de C.V., inició los trámites al amparo del Libro Quinto del Código Administrativo publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el primero de septiembre de dos mil once y del Reglamento publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el veintiocho de julio de dos mil dieciséis, por lo que el trámite será resuelto con los mismos.

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, ordenar 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 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 en la Escritura Pública No. 3,325 de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fe del Notario Público número 51 de la Ciudad de Monterrey capital de Nuevo León, la cual se encuentra inscrita en registro Público de la Propiedad y Comercio primer Distrito Monterrey Nuevo León, bajo el número 2,645 volumen 428, Libro 3 segundo auxiliar, escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, en fecha treinta y uno de noviembre de mil novecientos noventa y seis.

Escritura Pública No. 10,173 de fecha veintiséis de enero de dos mil seis, otorgada ante la fe del Notario Público número 111 del Estado de Monterrey, N.L. con ejercicio en el primer distrito del Estado, la cual se encuentra inscrita en registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico, número 57891\*9 en fecha veintiséis de enero de dos mil seis.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica** según Escritura Pública No. 69,359 de fecha veintidós de febrero de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público No. 111 de Monterrey, Nuevo León, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del Estado de Nuevo León, oficina registral de Monterrey, con los Folios Mercantiles Electrónicos Nos. 102848\*1, 93065\*1, 123401\*1 y 57891\*9 todos fecha primero de marzo de dos mil diecisiete.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica** según Escritura Pública No. 76,712 de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 111 de Monterrey, Nuevo León, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio, de Monterrey, con número único de documento 76712 de fecha veintiséis de julio de dos mil dieciocho.

Que se acreditó la **propiedad** de los terrenos objeto de desarrollo mediante las siguientes:

Escritura Pública No. 55,343 de fecha diez de mayo de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público No. 86 del entonces Distrito Federal actual Ciudad de México, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango, Estado de México, con los folios reales electrónicos 00132077, 00082335, 00082264, 00069402, 00067489, 00069425, 00109428, 00109427, 00109414, 00111889, 00109413, 00109454 y 00109455, todos de fecha veintisiete de julio de dos mil diecisiete.

Escritura Pública No. 20,719 de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe de la Notaria Pública número 68 del Patrimonio Inmueble Federal del Estado de México con residencia en Toluca, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango, Estado de México, con los folios reales electrónicos 00109454, 00109455, 00109413, 00111889, 00109414, 00109427, 00109428, 00069425, 00067489, 00069402, 00082335 y 00132077, todos de fecha diez de julio de dos mil dieciocho.

Escritura Pública No. 55,075 de fecha dieciséis de agosto de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe de Notario Público No. 24 del Estado de México y del Patrimonio del Inmueble Federal, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango, Estado de México, con los folios reales electrónicos 00109455, 00069402, 00109454, 00109413, 00111889, 00109414, 00109427, 00109428, 00069425, 00082264, 00082335 y 00132077, todos de fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho.

Escritura Pública No. 55,339 de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 24 del Estado de México y del Patrimonio del Inmueble Federal.

Que esta Dirección General de Operación Urbana, expidió la respectiva **Constancia de Viabilidad** del proyecto que nos ocupa, según oficio No. 224020000/2063/2018 de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho.

Que el Municipio de Zumpango, a través de su Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante oficio No DUM/OF/2017/465 de fecha veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, otorgó la **opinión favorable** para desarrollar el proyecto de conjunto urbano que nos ocupa.

Que el mismo Municipio de Zumpango a través de su Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, emitió las correspondientes **Licencias de Uso del Suelo** mediante documentos con Nos. DUM/LUS/2018/064, DUM/LUS/2018/065, DUM/LUS/2018/066, DUM/LUS/2018/067, DUM/LUS/2018/068, DUM/LUS/2018/069, DUM/LUS/2018/070, DUM/LUS/2018/071, DUM/LUS/2018/072, DUM/LUS/2018/073, DUM/LUS/2018/074, DUM/LUS/2018/075, DUM/LUS/2018/076, todas de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, para los predios objeto del desarrollo.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Zumpango, emitió las respectivas **constancias de alineamiento** para los predios objeto del desarrollo, mediante documentos con números de expediente DUM/AL/2017/255, DUM/AL/2017/256, DUM/AL/2017/257, DUM/AL/2017/258, DUM/AL/2017/259, DUM/AL/2017/260, todos de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete y DUM/OF/2017/914 de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciocho; asimismo emitió la **constancia de números oficiales** mediante oficios números DUM/NO/2017/192 de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete y DUM/OF/2017/589 de fecha seis de octubre de dos mil diecisiete.

Que el Municipio de Zumpango, a través del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, mediante oficio No. ODAPAZ/DOCMG/222/2017 de fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete, otorgó la factibilidad de **servicios de agua potable y drenaje** para el proyecto de desarrollo. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través de los oficios Nos. 230B10000/FAC/032/2018 de fecha dos de abril de dos mil dieciocho y 230B10000/FAC/041/2018 de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, emitió la correspondiente opinión técnica favorable para la autorización del desarrollo.

Que mediante oficio No. SGG/CGPC/O-7792/2018 de fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, la Coordinación General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió la respectiva evaluación técnica de **protección civil** para llevar a cabo las viviendas del conjunto urbano denominado "JARDINES DE BUGAMBILIAS", municipio de Zumpango.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, mediante oficio No. 212090000/DGOIA/RESOL/458/17 de fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete, autorizó en materia de **impacto ambiental** la realización del proyecto de conjunto urbano "JARDINES DE BUGAMBILIAS", municipio de Zumpango.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió la respectiva evaluación técnica de **incorporación e impacto vial**, mediante oficio No. 23109A000/1507/2018 de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

Que mediante oficio No. PLN-SYA-ZCTT-477/2017 de fecha doce de agosto de dos mil diecisiete, expedido por la Jefatura de la Oficina de Atención a Solicitudes Zona Cuautitlán, División Valle de México Norte, de la Comisión Federal de Electricidad, emitió la factibilidad de suministro de **energía eléctrica** para el proyecto que nos ocupa.

Que en términos de lo establecido por el artículo 48 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, esta Dirección General de Operación Urbana emitió la correspondiente **aprobación del proyecto de lotificación** a través del oficio No. 224020000/3241/2018 de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho.

Que esta Dirección General de Operación Urbana a través del oficio No. 224020000/3286/2018 de fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciocho, emitió a su representada la **Constancia de No Adeudo** de Obligaciones, por lo que puede continuar con el trámite de autorización del proyecto de conjunto urbano que nos ocupa, en términos de lo establecido en la fracción XI del artículo 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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; 5.3 fracción XVII, 5.5, 5.6, 5.9 fracción IV, 5.37 fracción I inciso b) y fracción III; 5.38 fracción III, VII, VIII y X, 5.39 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el primero de septiembre de dos mil once, 45, 46, 48, 49, 50 y 102 de su Reglamento, así como en lo dispuesto por los artículos 81, 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 III y 6 fracción XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano, publicado en el "Periódico Oficial" Gaceta del Gobierno de fecha ocho de abril de dos mil quince, considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Zumpango, 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 "**CASAS JAVER**", S.A. de C.V., representada por usted, el **Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios) denominado "JARDINES DE BUGAMBILIAS"**, en terrenos con superficie de 363,810.88 M<sup>2</sup>. (TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIEZ PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de un total de 369,327.18 M<sup>2</sup>. (TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS), ubicados en Carretera a Nextlalpan número 320, Pueblo de San Sebastián, Municipio de Zumpango, Estado de México, para que lleve a cabo su desarrollo para alojar 3,010 viviendas, 12,040.00 m<sup>2</sup> de Centro Urbano Regional y 6,134.06 m<sup>2</sup> para Comercio de Productos y Servicios Básicos, conforme a los Planos de Lotificación 1 de 8, 2 de 8, 3 de 8, 4 de 8, 5 de 8, 6 de 8, 7 de 8 y 8 de 8, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	208,501.99 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE:	6,134.06 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL (CUR):	12,040.00 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO: (INCLUYE 6,219.71 M <sup>2</sup> . DE DONACIÓN ADICIONAL)	52,096.67 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS: (INCLUYE 4,467.22 M <sup>2</sup> . DE SUPERFICIE Y/O RESTRICCIÓN POR VIALIDAD)	85,038.16 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE DEL CONJUNTO URBANO:</b>	<b>363,810.88 M<sup>2</sup>.</b>
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACIÓN:	5,516.30 M <sup>2</sup> .
<b>SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO:</b>	<b>369,327.18 M<sup>2</sup>.</b>
NÚMERO DE MANZANAS:	25
NÚMERO DE LOTES:	377
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS:</b>	<b>3,010</b>

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción VIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano "**JARDINES DE BUGAMBILIAS**", incluye como autorizaciones del mismo, la fusión de predios, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y condominios, mismas que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación 1 de 8, 2 de 8, 3 de 8, 4 de 8, 5 de 8, 6 de 8, 7 de 8 y 8 de 8 que forman parte de esta autorización.

No se podrá aumentar la superficie enajenable ni excederse el número de lotes y/o viviendas aprobadas, conforme lo señala el artículo 5.38 fracción IX del Libro Quinto del Código Administrativo.

**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; 44 fracción V inciso c) y fracción VIII, 50, 52, 53, 54, 55, 56 y 57 fracciones III y VI 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 Zumpango**, Estado de México, un área de 85,038.16 M<sup>2</sup> (OCHENTA Y CINCO MIL TREINTA Y OCHO PUNTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 52,096.67 M<sup>2</sup> (CINCUENTA Y DOS MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) para **equipamiento urbano**, la cual está conformada por 45,876.96 M<sup>2</sup> (CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), que le corresponden por reglamento de las 3,010 viviendas previstas (45,150.00 m<sup>2</sup>) y por las áreas comerciales y de servicios vendibles y 6,219.71 M<sup>2</sup> (SEIS MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS) de donación adicional por proyecto, destinadas también para equipamiento urbano, espacios verdes e infraestructura. Estas donaciones deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción, con la aprobación de la Dirección General de Operación Urbana y se encuentran identificadas en el respectivo plano de lotificación 2 de 8.

Asimismo, deberá **cederle al Gobierno del Estado de México**, un área equivalente a 9,575.22 M<sup>2</sup> (NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS), que le corresponden por reglamento por las 3,010 viviendas previstas (9030.00 M<sup>2</sup>) y por las áreas destinadas a comercio y servicios vendibles (545.22), debiendo cumplir con las formalidades del caso, donación que

se utilizará de conformidad con lo previsto por los artículos 44 fracción VI inciso A) y fracción VIII, y 52 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 55 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta donación deberá estar debidamente habilitada para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción, con la aprobación de la Dirección General de Operación Urbana.

## II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes **obras de urbanización al interior del desarrollo** y conforme al artículo 56 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; 57 fracción III y VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 44 de la Ley para la Protección, Integración y Desarrollo de las Personas con Discapacidad del Estado de México:

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reúso y tratamiento del agua. Asimismo, instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el conjunto urbano.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.
- E). Guarniciones y banquetas con material que permita la filtración pluvial, conforme a los dictámenes en materia de impacto ambiental y/o de servicios de agua y drenaje, emitidos por la Secretaría del Medio Ambiente y la Secretaría de Infraestructura, respectivamente.
- F). Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores con material que permita la filtración pluvial, conforme a los dictámenes en materia de impacto ambiental y/o de servicios de agua y drenaje, emitidos por la Secretaría del Medio Ambiente y la Secretaría de Infraestructura, respectivamente.
- G). Jardinería y forestación de acuerdo al dictamen de impacto ambiental que emita la autoridad correspondiente en razón del proyecto arquitectónico que se presente.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías públicas, andadores y plazas.
- I). Señalamiento vial vertical y horizontal.
- J). Obras de Infraestructura Primaria.

Adicionalmente, los lotes destinados a condominios deberán contar conforme a lo señalado en el artículo 102 fracción I con:

- A). Frente a vía pública existente no menor a nueve metros.
- B). Conexión directa a redes de infraestructura pública, en el entendido que no se permite la conexión de infraestructura entre condominios.
- C). El lote objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación. También podrán delimitarse con cualquier otra estructura acorde a la imagen del conjunto urbano.

Las obras referidas deberán observar lo dispuesto por las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

## 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 Zumpango, a través del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, mediante oficio No. ODAPAZ/DOCMG/222/2017 de fecha treinta

de noviembre de dos mil diecisiete, y en lo que corresponda al oficio Nos. 230B10000/FAC/032/2018 de fecha dos de abril de dos mil dieciocho y 230B10000/FAC/041/2018 de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

**VIALIDAD.-** Deberá realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesarias para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, mismas que se señalan en el dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad a través del oficio No. 23109A000/1507/2018 de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

#### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 57 fracciones III y VI, 58 y 60 fracciones I, II y IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir en las áreas de donación correspondientes al desarrollo, con excepción del equipamiento urbano regional, las siguientes obras de equipamiento urbano, que responderán a los programas arquitectónicos que en seguida se indican, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establece el Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, así como las disposiciones del artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 44 de la Ley para la Protección, Integración y Desarrollo de las Personas con Discapacidad del Estado de México.

- A). UN JARDÍN DE NIÑOS DE 9 AULAS**, en una superficie de terreno de 2,898.00 M<sup>2</sup> (DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 1,188.00 M<sup>2</sup> (UN MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

##### PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- 9 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Aula cocina (que incluya cocineta e instalaciones).
- Dirección con área administrativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:  
Alumnos hombres: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 4 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 mingitorio y 1 tarja.  
Alumnos mujeres: 9 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 4 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad) y 1 tarja.  
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.  
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Un salón de usos múltiples, en dimensiones equivalentes a dos aulas didácticas.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 M<sup>2</sup> por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 11 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (considerar 1 cajón para la dirección y 1 para personas con discapacidad).
- Área con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- Juegos múltiples, uno por cada tres aulas.
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 9.00 M<sup>3</sup>, además de al menos 4 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Timbre electrónico o campana para simulacros.

- B) ESCUELA PRIMARIA DE 18 AULAS**, en una superficie de terreno de 5,220.00 M<sup>2</sup> (CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 1,944.00 M<sup>2</sup> (UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

##### PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA CADA ESCUELA.

- 18 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección con área administrativa.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Tres núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles:

Alumnos hombres: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja, por núcleo.  
 Alumnos mujeres: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja, por núcleo.  
 Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.  
 Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.

- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 20 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (considerar 1 cajón para personas con discapacidad y 1 para la dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- 2 multicanchas de 28.70 x 15.30 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 sistema de bombeo) con capacidad de 18.00 M<sup>3</sup>, además de al menos 9 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Prever o en su caso, construir núcleo de escaleras de 4.00 x 8.00 metros.
- Timbre electrónico y campana para simulacros.

- C). ESCUELA SECUNDARIA DE 18 AULAS**, en una superficie de terreno de 5,220.00 M<sup>2</sup> (CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 1,944.00 M<sup>2</sup> (UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA CADA ESCUELA.**

- 15 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte- sur.
- 1 Taller de Cómputo (equivalente a dos aulas didácticas).
- 1 Laboratorio (equivalente a una aula didáctica).
- Dirección con área administrativa.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Tres núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles:  
 Alumnos hombres: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja, por núcleo.  
 Alumnos mujeres: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja, por núcleo.  
 Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.  
 Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 20 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (considerar 1 cajón para personas con discapacidad y 1 para la dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- 2 multicanchas de 28.70 x 15.30 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 sistema de bombeo) con capacidad de 18.00 M<sup>3</sup>, además de al menos 9 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Prever o en su caso, construir núcleo de escaleras de 4.00 x 8.00 metros.
- Timbre electrónico y campana para simulacros.

- B) OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL** por 723.00 M<sup>2</sup> (SETECIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS) de construcción, que conforme lo establece el artículo 59 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, de acuerdo a las necesidades de la respectiva zona o región, se construirán en las áreas de donación destinadas al Estado para éste efecto, fuera del conjunto urbano y serán entregadas a la Secretaría de Finanzas para su asignación correspondiente y podrán ser las

siguientes: hospitales y clínicas, oficinas administrativas estatales y municipales, instalaciones de educación media y superior, centros culturales, parques metropolitanos, instalaciones deportivas, instalaciones de seguridad pública, incluyendo cámaras y el sistema para su operación, otras que al efecto se determinen. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General Operación Urbana autorizará los programas arquitectónicos de estos equipamientos, con la opinión de la dependencia u organismo auxiliar a que corresponda la materia.

**C). JARDÍN VECINAL Y ZONA DEPORTIVA.**

**Jardín Vecinal** de 9,632.00 M<sup>2</sup> (NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) de superficie.

**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.**

- Zonas verdes (70 % de la superficie del predio).
- Jardines: césped, barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie del predio): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales.
- Riego de las áreas verdes con agua tratada.

**Zona Deportiva** de 14,448.00 M<sup>2</sup> (CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de superficie.

**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.**

- Ocho multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo, con contracancha mínima de 1.00 metro.
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Áreas verdes (1 árbol por cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno), así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Área de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por cada 300.00 M<sup>2</sup> de terreno para zona deportiva, considerar uno para personas con discapacidad).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales.
- Riego de áreas verdes con agua tratada.

**D). GUARDERÍA INFANTIL** con 91.00 M<sup>2</sup> (NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS) de construcción, considerando 2.53 M<sup>2</sup> de terreno por cada metro cuadrado de construcción, con la aprobación de esta Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo el programa arquitectónico.

**E). CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS** con 91.00 M<sup>2</sup> (NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS) de construcción, considerando 2.53 M<sup>2</sup> de terreno por cada metro cuadrado de construcción, con la aprobación de esta Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo el programa arquitectónico.

El equipamiento destinado a educación deberá estar **concluido** a la fecha de solicitud del tercer permiso de enajenación y se entregará dotado de las instalaciones y mobiliario básico para su funcionamiento, conforme lo establecen los artículos 61 y 62 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, e incluirá 1 pintarrón de 1.20 x 2.40 metros y un equipo para operar un sistema de acceso a información educativa por vía electrónica, 1 escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria, 40 sillas con paleta por aula de secundaria, de las cuales un cinco por ciento serán para alumnos zurdos, seis mesas redondas con seis sillas cada una o nueve mesas redondas con cuatro sillas cada una, por aula de jardín de niños, además de un escritorio y silla para Dirección y dos escritorios con sus sillas para secretarías.

Deberá presentar los **proyectos ejecutivos** aprobados por las instituciones gubernamentales competentes, de las obras antes señaladas, en un plazo no mayor a ciento veinte días contados a partir de la fecha en que el presente Acuerdo entre en vigor, conforme a lo establecido en el artículo 50 fracción VII inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por otro lado, deberá **informar mensualmente** a la Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, según lo señalado por el artículo 50 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Asimismo, deberá llevar y resguardar una **bitácora** de obras, en la que se registrará el avance físico financiero y circunstancias de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de infraestructura primaria, conforme a lo señalado por el artículo 50 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.



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

**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, mediante oficio No. 212090000/DGOIA/RESOL/458/17 de fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete, 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 entonces Coordinación General de Protección Civil Estatal, contenidas en el oficio No. SGG/CGPC/O-7792/2018 de fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, 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 50 fracción VI inciso K) y fracción VII inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo de 120 días hábiles contados a partir de la fecha en que el Acuerdo se haya emitido, para que paguen y presenten a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, debiendo en un plazo de seis meses contados a partir de la publicación del Acuerdo de autorización del conjunto urbano, presentar los comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos SÉPTIMO y NOVENO de este Acuerdo, conforme lo establece el artículo 65 fracción I.

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 de lo dispuesto por el artículo 50 fracción VI inciso I) y fracción VII inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 36 meses**, del programa de obras presentado por usted; contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, para que termine y entregue a la autoridad Municipal y/o Estatal correspondiente, a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Control Urbano, las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria en su caso, que incluyan lugares para bases, sitios o lanzaderas, bahías de ascenso y descenso, paraderos y demás obras que permitan la operación de vehículos del servicio del transporte público, que se mencionan en este Acuerdo.

Conforme a lo señalado en el artículo 50 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá **informar mensualmente** a las Direcciones Generales de Operación Urbana y Control Urbano, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente Acuerdo.

**SEXTO.**

Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción VII inciso A) y fracción VIII inciso B) y 68 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 o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$180'438,000.00 (CIENTO OCHENTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las instalaciones y de las obras de infraestructura complementarias para la operación del desarrollo, según correspondan, tales como: pozo profundo de agua potable, cisterna de almacenamiento, tanque elevado, líneas de conducción de suministro de agua potable, planta de tratamiento, cárcamo de bombeo, línea de conducción de aguas residuales, puntos de descarga, tanque de tormenta y pozos de absorción y demás que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos a los que haya lugar, así como de las obras de infraestructura primaria de incorporación vial correspondientes, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fijación del monto de las mismas por la autoridad correspondiente, una **fianza o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los citados artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción VII inciso A) y fracción VIII inciso B) y 68 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código invocado.

**SÉPTIMO.**

De acuerdo a lo establecido por el artículo 50 fracción VIII inciso A) 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 \$1'689,760.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) y la cantidad de \$229,240.00 (DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.),

para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 1% (UNO POR CIENTO) por tratarse de un desarrollo con vivienda de interés social y 2% (DOS POR CIENTO) por el tipo comercial y de servicios respectivamente, del presupuesto de dichas obras, aprobado por esta Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$168,976,000.00 (CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) por las viviendas de interés social y por la suma de \$11'462,000.00 (ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por el tipo comercial y de servicios, respectivamente.

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

De igual forma, pagará en su caso el costo de **supervisión** de las obras de infraestructura primaria de agua potable y drenaje y de incorporación vial, señaladas en los respectivos dictámenes, cuyo monto será determinado por la Dirección General de Operación Urbana, debiendo acreditar dicho pago ante esta dependencia, previa ejecución de las mismas.

**OCTAVO.**

Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá presentar en un plazo de **noventa días** contados a partir de la publicación del presente Acuerdo de autorización del conjunto urbano, el comprobante de pago emitido por el Municipio Zumpango, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$2'765,708.40 (DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS 40/100 M.N.), cantidad que corresponde a 11.4 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización por las 3,010 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo y la cantidad de \$123,127.40 (CIENTO VEINTITRÉS MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS 40/100 M.N.) que corresponde a 126.88 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización por cada 1000 M<sup>2</sup> de superficie vendible por el uso comercial y de servicios. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Zumpango la cantidad de \$148,321.57 (CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTIUN PESOS 57/100 M.N.), que corresponde a 30 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización por cada 100 M<sup>2</sup> 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 Zumpango, la cantidad de \$16,293.29 (DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 29/100 M.N.) por concepto de la **fusión** de trece predios que en el presente se autoriza.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL inciso B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo interés social que se construyan en el desarrollo, serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un **valor** entre \$348,439 pesos y menor o igual a \$452,973 pesos, norma que igualmente deberá observarse por los adquirentes de lotes.

**NOVENO.**

Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Zumpango **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$1'200,229.08 (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 08/100 M.N.), por el tipo habitacional de interés social y la cantidad de \$349,229.97 (TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 97/100 M.N.) por el tipo comercial y de servicios; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de \$1'335,086.28 (UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHENTA Y SEIS PESOS 28/100 M.N.) por el tipo habitacional interés social y la cantidad de \$465,639.96 (CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 96/100 M.N.) por el tipo comercial y de servicios.

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

**DÉCIMO.**

Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del Municipio de Zumpango, una **fianza** por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un período de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 50 fracción VI inciso L) y 68 fracción II de su Reglamento.

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

**DÉCIMO  
PRIMERO.**

En 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 67 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 los artículos 65 y 66 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la **venta de lotes**, opción de venta o efectuar contratos o actos que impliquen el traslado del dominio o posesión de cualquier parte o sección del conjunto urbano, se requerirá autorización expresa de la Dirección General de Operación Urbana, la cual se otorgarán de manera proporcional al avance que presenten 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 dotados de obras terminadas de urbanización y equipamiento y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica, conforme lo dispone el artículo 42 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO  
TERCERO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI incisos a) del Código Administrativo del Estado de México, son solidariamente **responsables** del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Acuerdo de Autorización su representada; así como sus causahabientes.

**DÉCIMO  
CUARTO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de los lotes, así como en la **publicidad comercial** del conjunto urbano, el tipo y denominación, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado, así como la autoridad que lo emite, de acuerdo con lo previsto por el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y artículos 50 fracción VI inciso F) y 65 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, de los correspondientes planos 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 "**JARDINES DE BUGAMBILIAS**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional, comercial y de servicios que se autorizan, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para los lotes vendibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.56 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Previo al aprovechamiento de los lotes deberá obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan; asimismo, para el aprovechamiento de los lotes destinados a comercio y servicios (centro urbano regional) y comercio de productos y servicios básicos, previamente deberá obtener los dictámenes de protección civil, impacto ambiental y vialidad, en apego a lo que señala la tabla de usos del suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zumpango, vigente al momento de su desarrollo.

Es importante señalar que en las áreas destinadas a Centro Urbano Regional en ningún caso se podrán autorizar, la construcción de **ningún tipo** de vivienda, u hospedaje que permita el alojamiento esporádico o permanente, tales como hoteles, moteles, chalets, bungalows, hostales o similares.

El **diseño estructural** de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la entonces Dirección General de Protección Civil Estatal, conforme al dictamen de riesgos de protección civil (antes dictamen de protección civil) expedida con oficio No. SGG/CGPC/O-7792/2018 de fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Zumpango.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como la lotificación consignada en el Plano de Lotificación 1 de 8, 2 de 8, 3 de 8, 4 de 8, 5 de 8, 6 de 8, 7 de 8 y 8 de 8, que forman parte de esta autorización.

Deberá mantener y conservar las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, así como **prestar** gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura del desarrollo, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean entregadas al municipio correspondiente las obras de urbanización y de equipamiento necesarias para la prestación de dichos servicios, de conformidad con lo establecido por el artículo 42 fracción IV y 50 fracción VI inciso G) 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 78 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 50 fracción VI inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá protocolizar ante Notario Público e **inscribir** el presente Acuerdo y los correspondientes planos de lotificación en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que el Acuerdo surta sus efectos, es decir, un día después de la publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado, lo anterior deberá hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana dentro del mismo plazo, adjuntando la escritura pública No. 55,339 de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 24 del Estado de México y del patrimonio del inmueble federal debidamente protocolizada e inscrita; de no presentar lo anterior, su representada estará imposibilitada para solicitar la autorización del inicio de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo.

**VIGÉSIMO.**

Deberá colocar en el término de 30 días contados a partir de la publicación del presente Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, y mantener hasta la entrega-recepción, en un murete situado en el acceso principal, en lugar visible al público, una **placa metálica** de 2 por 1.50 metros, que cite el tipo y denominación del conjunto urbano, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de equipamiento y en su caso de las obras de infraestructura primaria del conjunto urbano, así como la autoridad que lo emite, conforme lo dispone el artículo 50 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO  
PRIMERO.**

El presente Acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento exijan una autorización específica.

**VIGÉSIMO  
SEGUNDO.**

El presente Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios) denominado "**JARDINES DE BUGAMBILIAS**", ubicado en el Municipio de Zumpango, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, debiendo su representada cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción X inciso i) del Código Administrativo del Estado de México y artículo 49 fracción III inciso G) último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha publicación tendrá efectos de notificación. La Dirección General de Planeación Urbana enviará copia de este y de los Planos de Lotificación 1 de 8, 2 de 8, 3 de 8, 4 de 8, 5 de 8, 6 de 8, 7 de 8 y 8 de 8, a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Zumpango, Estado de México.

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

**A T E N T A M E N T E**

**MAESTRO ENRIQUE EDGARDO JACOB ROCHA**  
**SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**  
(RÚBRICA).