



# GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México  
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130  
Tomo CLXXXII A:202/3/001/02  
Número de ejemplares impresos: 300

Toluca de Lerdo, Méx., martes 26 de diciembre del 2006  
No. 123

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL Y SOCIAL PROGRESIVO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO "GALAXIA TOLUCA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TOLUCA, ESTADO DE MEXICO.

## SUMARIO:

"2006. AÑO DEL PRESIDENTE DE MEXICO, BENITO PABLO JUAREZ GARCIA"

SECCION SEGUNDA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

### CONTADOR PUBLICO

JOSE CRUZ SOTELO MARTINEZ Y

LICENCIADO

JOSE EDUARDO MENDIETA SANTOYO

Representantes Legales de la Empresa

"Inmobiliaria Diarel", S.A. de C.V.

Presentes.

Me refiero a su escrito recibido con fecha 18 de diciembre del 2006, recibido con número de folio ACU-037/06, por el que solicitan a esta Secretaría de Desarrollo Urbano, autorización para llevar a cabo el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, social progresivo, comercial y de servicios) denominado "GALAXIA TOLUCA", para desarrollar 4,530 viviendas (1,030 de tipo social progresivo y 3,500 de tipo interés social) en un terreno con superficie de 710,740.336 M<sup>2</sup> (SETECIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA PUNTO TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS), ubicado en el camino de Cutzamala No. 101, San Pablo Autopan, Municipio de Toluca, Estado de México, y

### CONSIDERANDO

Que el Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 5.40, define al conjunto urbano como "una modalidad 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, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región".

Que el mismo ordenamiento legal, en su artículo 5.42 fracción III, establece que la autorización del conjunto urbano podrá comprender todas aquellas otras autorizaciones inherentes al desarrollo que sean necesarias para su total ejecución, como en el presente caso la fusión de predios, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen condominial.

Que se encuentra acreditada su personalidad jurídica, según consta en la Escritura Pública No. 91,232 de fecha 20 de mayo de 1999, otorgada ante la fe del Notario Público No. 9 del Distrito Federal,

México, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, México, en el Folio Mercantil No. 166520 de fecha 22 de junio del 1999.

Que mediante la Escritura Pública No. 70,765 de fecha 5 de junio de 1992, otorgada ante la fe del Notario Público No. 129 del Distrito Federal, México, se **constituyó** la empresa "FISARE", S.A. de C.V., la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, México, bajo el Folio Mercantil 166520 de fecha 5 de noviembre de 1992, la cual tiene como objeto social, entre otros, realizar, supervisar o contratar por cuenta propia o de terceros, toda clase de construcciones, edificaciones, conjuntos inmobiliarios, fraccionamientos, así como habitacionales.

Que a través de la Escritura Pública No. 119,042 de fecha 2 de junio de 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 129 del Distrito Federal, México, se hizo constar el **cambio de denominación** de la empresa "FISARE", S.A. de C.V., por el de "Inmobiliaria DIAREL", S.A. de C.V., la cual se encuentra inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio del Distrito Federal, México, en el Folio Mercantil No. 166520 de fecha 31 de agosto de 2005.

Que mediante la Escritura Pública No. 24,110 de fecha 26 de diciembre del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 220 del Distrito Federal, México, se hizo constar el **Contrato de Fideicomiso de Administración y Pago No. F/00303**, celebrado entre "Inmobiliaria DIAREL", S.A. de C.V., "Deutsche Bank México", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario en el fideicomiso F/292; "Banco J.P. Morgan", S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, como fiduciario "GMAC" Hipotecaria", S.A. de C.V., sociedad financiera de objeto limitado como fideicomisario y "SARE-HOLDING", S.A. de C.V., en el que se señala que terrenos objeto de desarrollo forman parte del patrimonio del fideicomiso, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, en el Libro Segundo, Sección Primera, Volumen 253, Partida No. 1068, del 10 de marzo del 2006.

Que a través de la Escritura Pública No. 29,229 de fecha 3 de octubre del 2006, otorgada ante la fe del Notario Público No. 227 del Distrito Federal, México, se hizo constar el **poder especial** que otorga "Banco J.P. Morgan", S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan, Grupo Financiero, División Fiduciaria, "Deutsche Bank México", S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso No. F/00303, a favor de la empresa "Inmobiliaria Diarel", S.A. de C.V.

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

- Escritura Pública No. 12,458 de fecha 18 de diciembre del 2003, otorgada ante la fe del Notario Público No. 68 y del Patrimonio Inmueble Federal del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, Estado de México, bajo la Partida No. 132-133, Volumen 474, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 12 de febrero del 2004.
- Escritura Pública No. 13,018 de fecha 20 de mayo del 2004, otorgada ante la fe del Notario Público No. 68 y del Patrimonio Inmueble Federal del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, Estado de México, bajo la Partida No. 387, Volumen 481, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 30 de julio del 2004.
- Escritura Pública No. 15,558 de fecha 22 de diciembre del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 68 y del Patrimonio Inmueble Federal del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, Estado de México, bajo la Partida No. 847, Volumen 509, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 17 de marzo del 2006.
- Escritura Pública No. 38,081 del 26 de junio del 2006, otorgada ante la fe del Notario Público No. 15 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, Estado de México, bajo la Partida No. 930, Volumen 515, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 21 de agosto del 2006.

- Escritura Pública No. 38,085 del 26 de junio del 2006, otorgada ante la fe del Notario Público No. 15 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, Estado de México, bajo la Partida No. 865, Volumen 514, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 8 de septiembre del 2006.
- Escritura Pública No. 16,600 del 4 de septiembre del 2006, otorgada ante la fe del Notario Público No. 68 y del Patrimonio Inmueble Federal del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, Estado de México, bajo la Partida No. 786, Volumen 518, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 29 de septiembre del 2006.
- Apeo y Deslinde Judicial de fecha 28 de junio del 2006, llevada a cabo por la Juez Séptimo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Toluca, Estado de México.

Que el H. Ayuntamiento de Toluca a través de su Dirección de Desarrollo Urbano expidió las **Licencias de Uso de Suelo** Nos. D.U./LUS/0392/2006 de fecha 13 de junio del 2006, D.U./LUS/0787/2006 de fecha 6 de julio del 2006 y D.U./LUS/0788/2006 de fecha 6 de julio del 2006.

Que el Organismo Agua y Saneamiento de Toluca (AST) mediante oficio No. D.G. 152/06 de fecha 27 de marzo de 2006, expidió la factibilidad de dotación de servicios de agua potable y drenaje para el desarrollo de las viviendas que nos ocupa, mismo que fue considerado por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través de sus oficios Nos. 206B10000/FAC/198/2005 del 28 de noviembre del 2005 y 206B10000/FAC/136/2006 del 14 de septiembre del 2006, quien indicó que la empresa promotora podrá continuar con los trámites de autorización del desarrollo con el número de viviendas previsto.

Que mediante folio No. C.V.-044/2005 de fecha 20 de octubre de 2006, el Director General de **Protección Civil** de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió el respectivo dictamen favorable, el cual se complementa con los oficios Nos. SGG/ASE/DGPC/O-4051/2006 de fecha 8 de noviembre del 2006 y SGG/ASE/DGPC/O-4297/2006 de fecha 4 de diciembre del 2006.

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**, según oficio No. 212080000/DOIA/RESOL/367/06 de fecha 9 de octubre del 2006.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante oficio No. 21111A000/2089/2006 de fecha 14 de julio del 2006, el cual fue ratificado y rectificado a través del diverso No. 21111A000/2653/2006 de fecha 24 de agosto del 2006. Asimismo, la misma dependencia aprobó los proyectos de la lanzadera de transporte público dentro del predio objeto de desarrollo, según oficio No. 211011000/218/2006 de fecha 31 de octubre del 2006.

Que la Dirección General del Sistema de Autopistas, Aeropuertos, Servicios Conexos y Auxiliares del Estado de México, mediante oficio No. 211D10000/477/2006 del 22 de noviembre del 2006, comunicó a la empresa promotora no tener inconveniente en que ésta construya el camino de acceso al desarrollo, en la franja norte del Libramiento Nororiente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca.

Que la Comisión Nacional del Agua mediante oficios Nos. BOO.E.12.4.1.20201486 de fecha 7 de junio de 2006 y BOO.E.12.4.1.33302489 de fecha 6 de septiembre de 2006, señaló a la empresa promotora del desarrollo los derechos de vía federal que habrán de respetarse, respecto a los escurrimientos superficiales existentes en el predio por desarrollar.

Que el Centro INAH Estado de México mediante los oficios Nos. 401-725-2/1027A.J./06 de fecha 26 de junio del 2006 y 401-725-2/1031A.J./06 de fecha 26 de junio de 2006, señaló que el predio no cuenta con presencia de material arqueológico.

Que la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. DMJ.1649 de fecha 30 de agosto de 2006, indicó la restricción federal por líneas de transmisión que atraviesan los terrenos por desarrollar.

Que la Subgerencia de Distribución y Operación de la Compañía de Luz y Fuerza del Centro mediante oficio No. 071300/592/06 de fecha 28 de noviembre de 2006, señaló la restricción con que cuenta la línea de transmisión de energía eléctrica ubicada en la colindancia suroeste de los terrenos objeto de desarrollo.

Que el Presidente del Consejo de Vigilancia y el Presidente del Comisariado, ambos del Ejido "La Providencia Villa Seca," se pronunciaron respecto del canal existente en parte de la colindancia norte de los predios a desarrollar, según escrito de fecha 12 de octubre de 2006.

Que mediante Convenio de Colaboración en efectivo y especie de fecha 31 de julio de 2006, celebrado entre la empresa "Inmobiliaria Diarel", S.A. de C.V. y el Organismo Público Descentralizado denominado Luz y Fuerza del Centro, esta última se compromete a otorgar el suministro de energía eléctrica al desarrollo.

Que en términos de lo establecido por el artículo 47 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Dirección General de Administración Urbana emitió el correspondiente **Informe Técnico** a través del oficio No. 22401A000/1498/2006 de fecha 8 de diciembre del 2006.

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.

Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.9 fracción XIV y 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 52 de su Reglamento, así como en lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios; 2 y 6 fracción XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el 10 de julio del 2006, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Toluca apoyar la oferta del 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 aprueba a la empresa "Inmobiliaria Diarel", S.A. de C.V., representada por ustedes, el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, social progresivo, comercial y de servicios) denominado "GALAXIA TOLUCA", como una unidad espacial integral, para que en el terreno con superficie de 710,740.336 M<sup>2</sup> (SETECIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA PUNTO TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS), ubicado en camino de Cutzamala No. 101, San Pablo Autopan, Municipio de Toluca, Estado de México, lleven a cabo un desarrollo en etapas, conforme a los Planos de Lotificación identificados con los números 1 de 2 y 2 de 2, 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: 293,235.922 M<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL (CUR) VENDIBLE: 38,902.317 M<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	9,278.368 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO: (Incluyen donaciones adicionales)	60,788.060 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE DERECHO DE VIA DE LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA DE ALTA TENSION:	21,476.307 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR LINEA DE ENERGIA ELECTRICA:	2,955.945 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO:	23,430.846 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE DERECHO DE VIA FEDERAL DE ESCURRIMIENTOS NATURALES:	8,201.099 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS: (INCLUYE ANDADORES PUBLICOS)	219,911.849 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE DEL CONJUNTO URBANO:</b>	<b>678,180.713 M<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACION:	32,559.623 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:</b>	<b>710,740.336 M<sup>2</sup></b>
NUMERO DE MANZANAS:	102
NUMERO DE LOTES:	1,149
<b>NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS:</b>	<b>4,530</b>
NUMERO DE VIVIENDAS INTERES SOCIAL:	3,500
NUMERO DE VIVIENDAS SOCIAL PROGRESIVO:	1,030

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano "GALAXIA TOLUCA", incluye como autorizaciones del mismo, la fusión de predios, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen condominial, mismas que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2 anexos a esta autorización.

**Se autoriza la Primera Etapa del conjunto urbano, la cual comprende únicamente las 4,530 viviendas de tipo social progresivo y de interés social, así como los lotes de comercio y servicios básicos, conforme a los respectivos planos de lotificación.**

Para la ejecución y aprovechamiento de las áreas vendibles de Centro Urbano Regional (CUR), deberán tramitar y obtener previamente de la Secretaría de Desarrollo Urbano la autorización correspondiente, previa acreditación de la disponibilidad de los servicios de agua potable, energía eléctrica y los dictámenes específicos de vialidad, protección civil y ecología.

**SEGUNDO.** Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.44 fracciones I y II del Código Administrativo del Estado de México, 54, 58 y 59 fracciones I y II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

**I. AREAS DE DONACION.**

Deberán ceder al Municipio de Toluca, Estado de México, un área de 219,911.849 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS ONCE PUNTO OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberán cederle un área de 60,788.060 M<sup>2</sup> (SESENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO CERO SESENTA METROS CUADRADOS), que será destinada a **espacios verdes y servicios públicos**. Esta donación deberá estar debidamente habilitada para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se encuentra identificada en el Plano de Lotificación 1 de 2.

Asimismo, deberán cederle al Gobierno del Estado de México, un área de 28,347.06 M<sup>2</sup> (VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO CERO SEIS METROS CUADRADOS), en el lugar que indique la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Administración Urbana, la cual se utilizará de conformidad con lo previsto por el artículo 54 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que deberán formalizar su entrega dentro del plazo de 6 meses contados a partir de la autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo, en términos del artículo 56 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta donación igualmente deberá estar debidamente habilitada para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción.

**II. OBRAS DE URBANIZACION.**

Deberán realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme lo establecen los artículos 5.64, 11.34 y 11.35 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.
- 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.

**III. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.**

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.-** Deberán 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 expedido por el Organismo Agua y Saneamiento de Toluca (AST), mediante oficio No. D.G. 152/06 de fecha 27 de marzo de 2006 y en lo que corresponda a lo dictaminado por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través de sus oficios Nos. 206B10000/FAC/198/2005 del 28 de noviembre del 2005 y 206B10000/FAC/136/2006 de fecha 14 de septiembre del 2006.

**VIALIDAD.-** Deberán 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. 21111A000/2089/2006 de fecha 14 de julio del 2006, el cual fue ratificado y rectificado con el diverso oficio No. 21111A000/2653/2006 de fecha 24 de agosto del 2006.

**IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.**

Para cumplir con lo previsto en los artículos 59 fracciones I y II y 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán 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 a través de la Dirección General de Administración Urbana, las siguientes obras de equipamiento que responderán a los programas arquitectónicos que enseguida se indican, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme lo establecen los artículos 5.64, 11.34 y 11.35 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). **DOS JARDINES DE NIÑOS DE 6 AULAS**, en una superficie de terreno de 1,932.00 M<sup>2</sup> (UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 726.00 M<sup>2</sup> (SETECIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS), cada uno.

**PROGRAMA ARQUITECTONICO POR JARDIN DE NIÑOS.**

- 6 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte sur.
- Aula cocina con tarja.
- Dirección con coordinación.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios con el siguiente número de muebles:  
Alumnos hombres: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 4 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 mingitorios (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.

Alumnos mujeres: 9 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 4 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 M<sup>2</sup> por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 7 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (destinar 1 cajón para personas con capacidades diferentes).
- 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 6.00 M<sup>3</sup>.

- B). DOS ESCUELAS PRIMARIAS DE 18 AULAS** cada una, 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 ARQUITECTONICO POR ESCUELA.**

- 18 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección.
- Servicio Médico con lavabo.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- 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) 1 tarja por núcleo.  
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.  
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro de una 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 M<sup>2</sup> por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 19 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por aula, destinar 1 cajón para personas con capacidades diferentes, más 1 cajón para la dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, con barreras de plantas y arbustos.



- 2 multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo cada una, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, señalamientos, botes para basura y arbotantes.
- Cisterna con capacidad de 18.00 M<sup>3</sup>.

**C). ESCUELA SECUNDARIA DE 19 AULAS**, en una superficie de terreno de 5,510.00 M<sup>2</sup> (CINCO MIL QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 2,052.00 M<sup>2</sup> (DOS MIL CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- 12 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre-ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección con coordinación.
- 1 taller multidisciplinario con sus respectivas instalaciones (equivalente a 2 aulas didácticas).
- 1 laboratorio con sus respectivas instalaciones (equivalente a 2 aulas didácticas).
- 1 taller para computación con sus respectivas instalaciones (equivalente a 2 aulas didácticas).
- 1 biblioteca (equivalente a 1 aula didáctica).
- Servicio médico con lavabo.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Dos 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 mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.  
Maestros hombres: 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 de 1,900.00 M<sup>2</sup>, con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 M<sup>2</sup> por aula).
- Area de estacionamiento de vehículos con capacidad de 20 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (destinar 1 cajón para personas con capacidades diferentes y 1 para la Dirección).
- Areas 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 cada una como mínimo, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 19.00 M<sup>3</sup>.

**D). OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO** por 735.00 M<sup>2</sup> (SETECIENTOS TREINTA Y CINCO 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 por conducto de la

Dirección General de Administración 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, 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.

**E). JARDIN VECINAL Y AREA DEPORTIVA.**

**Jardín Vecinal** de 13,672.00 M<sup>2</sup> (TRECE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- Zonas verdes (70 % de la superficie del jardín vecinal).
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie de jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

**Area Deportiva** de 20,508.00 M<sup>2</sup> (VEINTE MIL QUINIENTOS OCHO METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- 9 multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo cada una.
- Area de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Areas verdes (1 árbol por cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Area 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).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

**E). GUARDERIA INFANTIL**, en una superficie de terreno de 1,138.00 M<sup>2</sup> (UN MIL CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 450.00 M<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- Area de cunas (8 módulos de 9 camas cada uno).
- Sala de espera.
- Administración y trabajo social.
- Oficina Dirección, con área secretarial.
- Sala de juntas.
- Aulas descubiertas.
- Salón de usos múltiples.
- Lavandería.
- Servicios sanitarios para hombres y mujeres (con 2 excusados, utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 lavabo, cada uno.

- Cocina comedor.
- Atención médica.
- Conserjería.
- Area de juegos.
- Areas verdes que incluyan como mínimo 1 árbol cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno, así como barreras de plantas y arbustos.
- Area de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por cada módulo de cunas).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna (con capacidad de 15 litros por infante).

F). **CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**, en una superficie de terreno de 557.00 M<sup>2</sup> (QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 221.00 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS VEINTIUN METROS CUADRADOS).

#### PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Area de oficinas.
- Area administrativa.
- Area de servicios.
- Vestibulo y área de espera.
- Servicios sanitarios para hombres y mujeres.
- Area de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por oficina).
- Areas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno, así como barreras de plantas y arbustos.
- Cisterna con capacidad de 1.00 M<sup>3</sup> por oficina.

Los programas arquitectónicos de guardería infantil y del centro de servicios administrativos son a nivel general, por lo que los requerimientos a detalle serán determinados por la Dirección General de Administración Urbana.

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 un pizarrón de 1.20 x 2.40 y un escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria y secundaria (considerar 2 para zurdos en cada 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. Se podrá considerar en el jardín de niños y primaria hasta cuarto grado mesas trapezoidales.

El equipamiento que no fuese posible realizar dentro de las áreas de donación del desarrollo, podrá llevarse a cabo fuera del mismo, en terrenos de propiedad municipal en el lugar que indique la autoridad municipal competente con aprobación de la Dirección General de Administración Urbana, en su defecto, dicho equipamiento será canalizado al equipamiento urbano básico.

**TERCERO.** Deberán dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, a través de su Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, en su oficio No. 212080000/DGOIA/RESOL/367/06 de fecha 9 de octubre del 2006.

Asimismo, deberán dar cumplimiento a las medidas de seguridad de **protección civil** emitidas por la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, a través de su

Dirección General de Protección Civil, contenidas en su dictamen expedido con folio C.V.-044/2005 de fecha 20 de octubre de 2006, el cual se complementa con los oficios Nos. SGG/ASE/DGPC/O-4051/2006 de fecha 8 de noviembre del 2006 y SGG/ASE/DGPC/O-4297/2006 de fecha 4 de diciembre del 2006 y demás acciones derivadas de los mismos, los cuales obran igualmente agregados 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 les fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en la *Gaceta del Gobierno* del Estado de México, para que presenten ante la Dirección General de Administración Urbana, para su aprobación, la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, 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.
- QUINTO.** En términos del programa de obras presentado por usted, se acuerda favorablemente el **plazo de 36 meses** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, para que terminen y entreguen a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Control Urbano y Desarrollo Territorial, 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 5.44 fracción IV del Código Administrativo del Estado de México; 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, otorgarán en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en la *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 \$282'804,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.).
- Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de infraestructura primaria, otorgarán en un plazo no mayor de 90 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 de la correspondiente dependencia del Gobierno del Estado de México y/o del Municipio de Toluca por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los artículos 5.44 fracción IV del Código Administrativo del Estado de México; 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código invocado.
- SEPTIMO.** De acuerdo a lo establecido por el artículo 52 fracción XIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 94 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$1'815,120.00 (UN MILLON OCHOCIENTOS QUINCE MIL CIENTO VEINTE PESOS 00/100 M.N.) y la cantidad de \$468,370.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización y de equipamiento del desarrollo, a razón del 1% (UNO POR CIENTO) por el tipo habitacional de interés social y social progresivo y 2% (DOS POR CIENTO) por el tipo comercial y de servicios (CUR) respectivamente, del presupuesto de dichas

obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Administración Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$181'512,000.00 (CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por el tipo habitacional de interés social y social progresivo, y la suma de \$23'418,500.00 (VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por el tipo comercial y de servicios.

Pagarán asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes deberán acreditar dicho pago.

**OCTAVO.** Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Toluca, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$2'244,690.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.), cantidad que corresponde a 14.0 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de las 3,500 viviendas de tipo Interés Social previstas en este desarrollo; la cantidad de \$165,145.05 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS CINCO CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 3.5 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de las 1,030 viviendas de tipo Social Progresivo previstas en este desarrollo y la cantidad de \$320,513.40 (TRESCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS TRECE PESOS CUARENTA CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 179.85 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada 1,000 m<sup>2</sup> de superficie vendible por uso comercial y de servicios (CUR) prevista en este desarrollo. De igual forma, deberán pagar al Municipio de Toluca la cantidad de \$106,388.02 (CIENTO SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS DOS CENTAVOS M.N.), que corresponde a 25.03 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M<sup>2</sup> de superficie vendible para uso de comercio y servicios.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberán pagar al Municipio de Toluca la cantidad de \$2,849.38 (DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS TREINTA Y OCHO CENTAVOS M.N.), por concepto de derechos por la autorización de **fusión** de 4 predios.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XXXVIII incisos A) y B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo Social Progresivo que se construyan en este desarrollo serán las que al término de su construcción o adquisición su valor no exceda de los 55,000 Unidades de Inversión (UDIS), y por las viviendas de tipo Interés Social que se construyan en este desarrollo serán las que al término de su construcción o adquisición tengan un valor entre los 55,001 y 71,500 Unidades de Inversión (UDIS), normas 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, pagarán al Municipio de Toluca **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$1'099,596.03 (UN MILLON NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS TRES CENTAVOS M.N.) por el tipo habitacional de interés social y la cantidad de \$610,405.65 (SEISCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS SESENTA Y CINCO CENTAVOS M.N.) por el tipo comercial y de servicios (CUR). Asimismo, pagarán al Municipio de Toluca **por el control para el**

**establecimiento del sistema de alcantarillado** la cantidad de \$1'222,954.97 (UN MILLON DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS NOVENTA Y SIETE CENTAVOS M.N.) por el tipo habitacional de interés social y la cantidad de \$813,874.20 (OCHOCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS VEINTE CENTAVOS M.N.) por el tipo comercial y de servicios (CUR).

Las viviendas de tipo social progresivo no pagarán los derechos antes referidos en términos de lo previsto en el artículo 137 Bis del Código Financiero de Estado de México y Municipios.

Pagarán 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.

**DECIMO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgarán a favor del Municipio de Toluca una **fianza** por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo 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 5.44 fracción V 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.

**DECIMO PRIMERO.** En caso de que soliciten **prórroga** para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento del desarrollo, se sujetarán 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 periodo 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 a través de la Dirección General de Administración Urbana.

**DECIMO SEGUNDO.** De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 66 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 Administración Urbana, la cual se emitirá en porcentajes del 25 por ciento, respecto de cada etapa autorizada, conforme al avance en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo, 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.

**DECIMO**

**TERCERO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.47 último párrafo del Código Administrativo del Estado de México, quedan obligados, al igual que los **adquirentes de lotes en bloque**, a cumplir en todos sus términos las obligaciones establecidas en el presente Acuerdo de autorización.

**DECIMO**

**CUARTO.** Deberán 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 la *Gaceta del Gobierno* del Estado, de acuerdo con lo previsto por el artículo 66 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo, del respectivo plano de lotificación y de la autorización de la Dirección General de Administración Urbana para la venta de lotes.

**DECIMO**

**QUINTO.** Se **prohíbe la propaganda engañosa** que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad y a los términos de la autorización respectiva, según lo establece el artículo 5.46 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 por conducto de la Dirección General de Administración Urbana.

**DECIMO**

**SEXTO.** Para **gravar, fideicomitir o afectar para sí** en forma alguna las áreas vendibles que integran el conjunto urbano conforme lo prevé el artículo 71 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán obtener previamente la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Administración Urbana.

**DECIMO**

**SEPTIMO.** En los lotes del Conjunto Urbano "GALAXIA TOLUCA", 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 de suelo** para los lotes destinados a vivienda y no causándose el cobro de derechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios, si bien para el aprovechamiento de los lotes comerciales y de servicios deberán obtener previamente las licencias de uso de suelo, de construcción y demás autorizaciones que correspondan.

El diseño estructural de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Dirección General de Protección Civil Estatal, conforme al dictamen expedido con folio C.V.-044/2005 de fecha 20 de octubre de 2006, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Toluca, así como los oficios Nos. SGG/ASE/DGPC/O-4051/2006 de fecha 8 de noviembre del 2006 y SGG/ASE/DGPC/O-4297/2006 de fecha 4 de diciembre del 2006.

**DECIMO**

**OCTAVO.** Quedan obligados 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 números 1 de 2 y 2 de 2 anexos a esta autorización.

Del mismo modo deberán **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 a través de la Dirección General de Control Urbano y Desarrollo Territorial y el Municipio de Toluca, de conformidad con lo establecido por el artículo 40 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DECIMO****NOVENO.**

Para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano, 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.

**VIGESIMO.** Con fundamento en los artículos 5.44 fracción VII del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XVIII del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberán **inscribir** el presente Acuerdo y los respectivos planos de lotificación en el Registro Público de la Propiedad, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contado a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en la *Gaceta del Gobierno* del Estado.

**VIGESIMO****PRIMERO.**

Deberán 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 la *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 será en la esquina noreste del lote 1 manzana 1, con frente a la vía pública principal de acceso al desarrollo.

**VIGESIMO****SEGUNDO.**

El presente Acuerdo de autorización no habilita a sus titulares 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.

**VIGESIMO****TERCERO.**

El presente Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de tipo interés social, social progresivo, comercial y de servicios) denominado "GALAXIA TOLUCA", ubicado en el Municipio de Toluca, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente al de su publicación en la *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 51 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Administración Urbana enviará copia del mismo y de los Planos de Lotificación números 1 de 2 y 2 de 2 a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Toluca, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Metepec, Estado de México, a los 19 días del mes de diciembre del 2006.

**A T E N T A M E N T E**  
**LIC. MARCELA VELASCO GONZALEZ**  
**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO**  
**(RUBRICA).**