



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 CLXXXI A:2023/001/02
Número de ejemplares impresos: 300

Toluca de Lerdo, Méx., viernes 24 de febrero del 2006
No. 39

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ACUERDO POR EL CUAL SE AUTORIZA A LA EMPRESA "FIGPV1", S.A. DE C.V., EL CONJUNTO DE TIPO HABITACIONAL MEDIO, DENOMINADO "PRIVADAS DE LA HACIENDA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ZINACANTEPEC, ESTADO DE MEXICO.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL CUAL SE AUTORIZA A LA EMPRESA "GEO EDIFICACIONES", S.A. DE C.V., LA SEGUNDA Y ULTIMA ETAPA DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL, INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS), DENOMINADO "LAS PALMAS HACIENDA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA, ESTADO DE MEXICO.

SUMARIO:

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

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CIUDADANOS

MAURO A. TOBIAS AGUILAR y

ARMANDO HUBARD NUÑEZ

Representantes Legales de la empresa

"FIGPV1", S.A. de C.V.

Presentes.

Me refiero a su escrito del 7 de Julio del 2005, así como a su solicitud con número de folio ACU-025/05, por el que solicitan a esta Dirección General autorización para llevar a cabo un Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado "**PRIVADAS DE LA HACIENDA**", para desarrollar 468 viviendas, en una superficie de terreno de 91,262.153 M² (NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS), localizado en la Carretera a Tecaxic, S/N, en el Municipio de Zinacantepec, 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 apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen condominial.

Que su representada se encuentra **legalmente constituida**, según consta en la Escritura Pública No. 100,251 de fecha 27 de octubre del 2003, otorgada ante la fe del Notario Público No. 103 del Distrito Federal, México, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, México, en el Folio Mercantil No. 314361 bajo la Partida No. 25971, de fecha 10 de diciembre del 2003, la cual tiene como objetivos sociales, entre otros, adquirir, enajenar o arrendar bienes inmuebles, constituir regímenes condominiales, administrar, subdividir, fraccionar, proyectar, urbanizar, construir y en general efectuar toda aquella actividad anexa o conexas a la comercialización de bienes inmuebles, la construcción y edificación por cuenta propia o ajena, de desarrollos habitacionales.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica**, según consta en la Escritura Pública No. 101,452 de fecha 28 de enero del 2004, otorgada ante la fe del Notario Público No. 103 del Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio No. 314361, de fecha 15 de junio del 2004.

Que se acreditó la **propledad** del terreno a desarrollar mediante la Escritura Pública No. 13,650 de fecha 18 de febrero del 2004, otorgada ante la fe del Notario Público No. 61 del Estado de México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Distrito de Toluca, Estado de México, bajo la Partida No. 566, Volumen 480, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 16 de julio del 2004.

Que el H. Ayuntamiento de Zinacantepec, Estado de México, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, autorizó el cambio de alturas de dos a tres niveles, según Acuerdo de fecha 23 de septiembre del 2004.

Que la Dirección General de Normatividad de la Secretaría de Ecología del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental**, según oficio No. 21203/RESOL/358/04 de fecha 24 de junio del 2004, el cual fue prorrogado mediante el oficio No. 21203/DGN/2049/04 del 24 de noviembre del 2004.

Que mediante oficio No. 206B10000/FAC/08/2005 del 31 de enero del 2005, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), avaló la factibilidad de dotación de servicios de **agua potable**, de conformidad a lo establecido en el oficio No. D.G./643/2004 de fecha 13 de diciembre del 2004, expedido por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Zinacantepec. Asimismo mediante oficio No. 206B10000/FAC/067/2004 del 3 de mayo del 2004, la CAEM emitió la factibilidad del sistema de **alcantarillado sanitario, pluvial y tratamiento de aguas residuales**.

Que la Comisión Nacional del Agua a través de su Departamento de Aguas Superficiales e Ingeniería de Ríos, definió el **derecho de vía federal** del Río "Chiquito", según lo refiere el oficio No. BOO.E.12.4.1.348.03419 de fecha 1 de diciembre del 2004.

Que la Dirección General de **Protección Civil** de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió el respectivo dictamen sobre riesgos, mediante folio No. DTI-007/2004 de fecha 15 de Abril del 2004.

Que la Dirección General de Vialidad dependiente de la Secretaría de Comunicaciones del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante oficio No. 21111A000/1526/2004 de fecha 1 de junio del 2004, el cual fue rectificado con el diverso No. 21111A000/3153/2004 de fecha 10 de noviembre del 2004 y prorrogado mediante el No. 21111A000/899/2005 de fecha 13 de abril del 2005.

Que mediante escrito de fecha 28 de enero del 2004, el cual se complementa con el oficio No. RBM/1352-04 de fecha 5 de agosto del 2004, la Compañía Luz y Fuerza del Centro, por conducto de la Gerencia División Toluca-Cuernavaca, manifestó que es factible el suministro de **energía eléctrica** al desarrollo por etapas.

Que la Dirección General de Administración Urbana, expidió el correspondiente **Informe Técnico**, según consta en el oficio No. 22411A000/558/2005 del 16 de mayo del 2005.

Que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.9 fracción XIV y 5.42 fracción III, del Reglamento 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, y con fundamento en lo establecido por los artículos 3 fracción II, 10 y 12 fracción IX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado de fecha 1º de Julio del 2005, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Zinacantepec 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 autoriza a la empresa "FGPV1", S.A. de C.V. representada por ustedes, el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio, denominado "PRIVADAS DE LA HACIENDA", como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 91,262.153 M² (NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS), localizado en la Carretera a Tecaxic, s/n, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, lleven a cabo su desarrollo para alojar 468 viviendas, conforme a los Planos de Lotificación identificados como Uno de Dos y Dos de Dos, los cuales forman parte integrante del presente Acuerdo para todos los efectos legales y de conformidad a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	62,508.460 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	408.580 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIOS Y SERVICIOS: (CASA CLUB)	1,013.810 M ²
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO: (INCLUYE AREA DE DONACION ADICIONAL DE 500.660 M ²)	2,856.950 M ²
SUPERFICIE DE DONACION AL ESTADO:	2,394.430 M ²
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS INCLUYE:	17,412.973 M ²
- 883.200 M2 DE SERVIDUMBRE DE PASO POR INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y PLUVIALES.	
- 252.290 M2 DE ANDADOR PEATONAL.	
- 1,007.810 M2 DE AREA VERDE EN VIA PUBLICA.	
- 2,510.019 M2 DE VIALIDAD POR AFECTACION, SEGUN ALINEAMIENTO MUNICIPAL.	
SUPERFICIE DE RESTRICCION POR DERECHO DE VIA FEDERAL (CNA):	4,666.950 M ²
SUPERFICIE TOTAL:	91,262.153 M²
NUMERO DE MANZANAS:	8
NUMERO DE LOTES:	97
NUMERO DE VIVIENDAS:	468

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 de tipo habitacional medio denominado "PRIVADAS DE LA HACIENDA", incluye como autorizaciones del mismo, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y la lotificación para edificaciones en régimen condonacional, mismos que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación Uno de Dos y Dos de Dos.

Se autoriza la **Primera Etapa** del conjunto urbano, conforme al siguiente cuadro:

No. DE MANZANAS	No. DE LOTES HABITACIONALES	No. DE VIVIENDAS
MANZANA-1	1	2
MANZANA-1	2	2
MANZANA-1	3	2
MANZANA-1	4	2
MANZANA-1	5	2
MANZANA-1	6	3
MANZANA-1	7	2
MANZANA-1	8	2
MANZANA-1	9	2
MANZANA-1	10	2
MANZANA-1	11	33
MANZANA-2	1	2
MANZANA-2	2	2
MANZANA-2	3	2
MANZANA-2	4	2
MANZANA-2	5	2
MANZANA-2	6	2
MANZANA-2	7	3
MANZANA-8	1	2
MANZANA-8	2	2
MANZANA-8	3	2
MANZANA-8	4	2
MANZANA-8	5	2
MANZANA-8	6	2
TOTAL	24	81

El anterior cuadro suma un total de 81 viviendas, que se identifican en los Planos de Lotificación Uno de Dos y Dos de Dos, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales. Para la ejecución de las etapas subsecuentes para el desarrollo de 387 viviendas y de las áreas comerciales y de servicios, deberá tramitar y obtener la autorización correspondiente de la Dirección General de Administración Urbana, previó el cumplimiento de los requisitos exigibles por la legislación de la materia,

SEGUNDO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.44 fracciones I y II del Código Administrativo del Estado de México, y 54, 58 y 59 fracción III 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 Zinacantepec, Estado de México, un área de 17,412.973 M² (DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS DOCE PUNTO NOVECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS), que serán destinadas para **vías públicas**. Igualmente deberán cederle un área de 2,856.950 M² (DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO NOVECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), misma que será destinada a **espacios verdes y servicios públicos**.

Con fundamento en lo establecido en el artículo 54 y 57 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ceder al Municipio de Zinacantepec, Estado de México, un área de

donación de 4,663.710 M² (CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO SETECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS), misma que se ubicará fuera del desarrollo y dentro del respectivo municipio.

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

Asimismo, deberán ceder al Gobierno del Estado de México, un área de 2,394.430 M² (DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO CUATROCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS). Dicha donación será destinada para equipamiento regional, 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 suscribir el contrato de transferencia legal de dicha donación, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, en términos del artículo 56 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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, reúso y tratamiento del agua.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario o el sistema que en su caso sea determinado por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Zinacantepec, y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, aprobados por la autoridad competente.
- 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 el dictamen expedido por la Comisión del Agua del Estado de México, mediante los oficios Nos. 206B10000/FAC/067/2004 de fecha 3 de mayo del 2004 y 206B10000/FAC/08/2005 del 31 de enero del 2005 y en lo que corresponda al oficio No. D.G./643/2004 del 13 de diciembre del 2004, expedido por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Zinacantepec, Estado de México.

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 de los oficios Nos. 21111A000/1526/2004 de fecha 1 de junio del 2004, el cual fue rectificado a través del oficio No. 21111A000/3153/2004 de fecha 10 de noviembre del 2004 y prorrogado mediante el No. 21111A000/899/2005 de fecha 13 de abril del 2005.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en el artículo 59 fracción III y 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán construir en el área de donación municipal del desarrollo, excepto las aulas de jardín de niños y de escuela primaria, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de su 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). JARDIN DE NIÑOS** de 3 aulas, (en el lugar que indique el Municipio de Zinacantepec), en una superficie de terreno de 966.00 M² (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) y una superficie de construcción de 345.00 M² (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO

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

- Delimitación del predio con muro de una altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.5 metros de altura, más 1.0 metro de barandal.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 de altura mínima (100 metros cuadrados por aula).
- Area de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por aula más 1 cajón para la dirección).
- Area con juegos mecánicos que incluya: resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- Arenero, chapoteadero y lavaderos.
- Areas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 3.00 M³.

- B). ESCUELA PRIMARIA DE 6 AULAS**, (en el lugar que indique el Municipio de Zinacantepec), en una superficie de terreno de 1,740.00 M² (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) y una superficie de construcción de 648.00 M² (SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO

- 6 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- 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.
Alumnos mujeres: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), y 1 tarja.
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros y fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.0 metro de barandal.
- Plaza Cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100 metros cuadrados por aula).
- Area de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 X 5.00 metros cada uno (1 cajón por aula más otro para la dirección).
- Areas verdes: 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
- 1 cancha de 28.70 x 15.30 metros mínimo, que podrá localizarse en el área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 6.00 M³.

- C). JARDIN VECINAL** de 2,356.29 M² (DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO

- Zonas verdes (70 % de la superficie del jardín vecinal).

- Area de juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, pasamanos y otros.
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 M² de terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie de jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

D). **ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES**, (en la zona más próxima al desarrollo o en el lugar que indique el Municipio de Zinacantepec), con superficie de 3,978.00 M² (TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

ZONA DEPORTIVA con una superficie de 2,387.00 M². (DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS)

PROGRAMA ARQUITECTONICO

- 2 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 M² 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 M² de terreno para zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

JUEGOS INFANTILES con una superficie de 1,591.00 M², (MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO:

- Andadores y plazoletas.
- Pistas para patines, triciclos y bicicletas.
- Arenero.
- Áreas verdes (un árbol por cada 50.00 M² de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

E). **OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO** por 130.00 M² (CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS) de construcción, que conforme lo prevé el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinarán por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda por conducto de la Dirección General de Administración Urbana, quien definirá asimismo los programas arquitectónicos y que podrán consistir en las siguientes: unidad médica, biblioteca pública, casa de cultura, escuela de arte, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones, plaza cívica, gimnasio deportivo, lechería, casetas o comandancia de policía, guardería infantil, escuela especial para atípicos, u otros que al efecto se determinen. La Secretaría podrá autorizar que la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano básico, sea canalizada a la construcción de equipamiento urbano regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice en el desarrollo, en la proporción que resulte.

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 metros y un escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una ó 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, por aula de jardín de niños.

TERCERO. Deberán dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Secretaría de Ecología del Gobierno del Estado de México, a través de su Dirección General de Normatividad, en su oficio No. 21203/RESOL/358/04 de fecha 24 de junio del 2004 y 21203/DGN/2049/04 de fecha 24 de noviembre del 2004, y demás acciones derivadas de los mismos, los cuales obran agregados al expediente formando al desarrollo para todos los efectos legales a que haya lugar.

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, en su dictamen con número de folio DTI-007/2004 de fecha 15 de abril del 2004, y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra igualmente agregado al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se 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 ustedes, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses**, contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y de equipamiento, para que terminen y entreguen a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda por conducto de su Dirección General de Administración Urbana, las obras y acciones 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 \$28'587,000.00 (VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS 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 Zinacantepec, por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los citados artículos 5.44 fracción IV del Código Administrativo, 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código invocado.

SEPTIMO. De acuerdo a lo establecido por los artículos 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, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$414,310.00 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M.N.) para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización y de equipamiento del desarrollo, a razón del 2.0% (DOS POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de su Dirección General de Administración Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$20'715,500.00 (VEINTE MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS M.N.).

Pagarán asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, que será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes deberán acreditar su 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 Zinacantepec por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$463,846.50 (CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CINCUENTA CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 22.50 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano, por cada una de las 468 viviendas de tipo habitacional medio. De igual forma, deberán pagar al Municipio de Zinacantepec la cantidad de \$15,682.87 (QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS OCHENTA Y SIETE CENTAVOS M.N.), por la superficie de comercio de productos y servicios básicos, que corresponde a 25.03 salarios mínimos por cada 100 M².

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XXXVII, inciso D) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo medio que se construyan en este desarrollo serán las que al término de su construcción o adquisición tengan un valor de entre 104,501 y 296,000 Unidades de Inversión (UDIS), 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, por el tipo habitacional medio, pagarán al Municipio de Zinacantepec por el control para el **establecimiento del sistema de agua potable**, la cantidad de \$238,793.81 (DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS OCHENTA Y UN CENTAVOS M.N.). De igual forma por el control para el **establecimiento del sistema de alcantarillado**, por el tipo habitacional medio, pagarán la cantidad de \$258,492.29 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS VEINTINUEVE CENTAVOS M.N.).

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 el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de Servicio de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Zinacantepec, Estado de México.

DECIMO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgarán a favor del Municipio de Zinacantepec,

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 5.44 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 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 período de vigencia de la prórroga, debiendo sujetarse a las reglas que al efecto establezca el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de su 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 por etapas, en porcentajes del 25 por ciento cada una, conforme al avance en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo. 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 correspondan 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 correspondiente 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 y Vivienda por conducto de su 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 y Vivienda por conducto de su Dirección General de Administración Urbana.

DECIMO

SEPTIMO.

En los lotes del Conjunto Urbano "**PRIVADAS DE LA HACIENDA**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional que se autoriza, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las licencias de uso del suelo para los lotes destinados a vivienda, si bien deberán pagar al Municipio de Zinacantepec, la cantidad de \$40,526.00 (CUARENTA MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M.N.) de conformidad con lo establecido en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Para el aprovechamiento de los lotes de tipo comercial deberán obtener previamente las licencias de uso del 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, correspondiente con el dictamen contenido en el folio DTI-007/2004 de fecha 15 de abril del 2004, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción correspondientes que emita el Municipio de Zinacantepec.

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 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 y Vivienda a través de su Dirección General de Administración Urbana y el Municipio de Zinacantepec, 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 Dirección General de Administración Urbana, conforme lo establece el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la aprobación 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 Planos de Lotificación Uno de Dos y Dos de Dos, en el Registro Público de la Propiedad, debidamente protocolizados por Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que este Acuerdo entre en vigor.

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 parte poniente del acceso principal al desarrollo con frente a la vía pública.

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 medio denominado "PRIVADAS DE LA HACIENDA", ubicado en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales al día hábil siguiente al en que se publique 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 Uno de Dos y Dos de Dos, a las Secretarías de Finanzas, Planeación y Administración, y de Educación, Cultura y Bienestar Social, así como al Municipio de Zinacantepec, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, el día 2 del mes de agosto del 2005.

ATENTAMENTE

DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION URBANA
(RUBRICA).

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

ARQUITECTO**MARIO ORVAÑANOS CONDE.****Representante Legal de la Empresa****"Geo Edificaciones", S.A. de C.V.****Presente.**

Me refiero a su escrito recibido en la Dirección General de Administración Urbana el 4 de octubre del 2005, con número de folio No. V.U. 831, por el que solicita autorización para llevar a cabo la Segunda y Última Etapa del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional interés social, comercial y servicios) denominado "LAS PALMAS HACIENDA", para desarrollar 533 viviendas y el área del Centro Urbano Regional (CUR), en una superficie de terreno de 596,635.00 M² (QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS), en la que se encuentra comprendida la primera etapa, así como ésta segunda etapa que por el presente autoriza, localizado en el Municipio de Ixtapaluca, Estado de México, y

CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo de fecha 10 de junio del 2004, publicado en la *Gaceta del Gobierno* el 22 del mismo mes y año, se autorizó a su representada el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional, interés social, comercial y servicios) denominado "LAS PALMAS HACIENDA", para desarrollar un total de 4,124 viviendas, en una superficie de terreno de 596,635.00 M² (QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS), localizado en el Municipio de Ixtapaluca, Estado de México.

Que en el punto Primero párrafo segundo del Acuerdo referido, se estableció que dicho conjunto urbano se desarrollaría en etapas, habiéndose autorizado la primera de ellas para llevar a cabo 3,591 viviendas, las cuales se encuentran identificadas en la Zona "A" y parte de la Zona "B", conforme a los Planos de Lotificación 2 de 16 y 3 de 16, los cuales forman parte integrante de dicho Acuerdo.

Que para la ejecución de las 533 viviendas restantes, así como el desarrollo del Centro Urbano Regional (CUR), localizado en la Zona "A", se estableció en el punto Primero párrafo cuarto, que debería tramitar y obtener previamente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la autorización correspondiente.

Que uno de los motivos que dieron origen a la autorización por etapas, fue el señalado por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), en su oficio No. 206B10000/FAC/23/2004 del 20 de febrero del 2004, quedando pendientes las 533 viviendas restantes que comprende el presente Acuerdo.

Que mediante oficio No. 206B10000/FAC/103/2005 de fecha 18 de julio del 2005, expedido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), refiere que de acuerdo a la documentación presentada por la empresa "Geo Edificaciones", S.A. de C.V., ésta puede continuar con los trámites de autorización para el desarrollo de la última etapa de 533 viviendas.

Que a través del oficio No. 206B10000/FAC/173/2005 de fecha 27 de septiembre del 2005, expedido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), se acredita la factibilidad del servicio de agua potable para la totalidad de las viviendas que comprende el desarrollo, así como para las áreas del Centro Urbano Regional (CUR).

Que otro de los motivos por los que fuera autorizado el desarrollo en etapas, fue lo señalado en el dictamen de factibilidad de energía eléctrica expedido por la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, mediante los oficios Nos. 540000-1804 de fecha 18 de diciembre del 2003 y 540000-667 del 18 de mayo del 2004, los cuales hacen referencia a las viviendas así como a las áreas comerciales, quedando pendiente únicamente las áreas con uso de Centro Urbano Regional (CUR).

Que mediante oficio No. 1,597 de fecha 4 de noviembre del 2005, expedido por el Gerente de la División Metropolitana Oriente de la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, se acreditó la factibilidad del suministro de energía eléctrica para las áreas de Centro Urbano Regional (CUR).

Que se encuentra acreditada la propiedad de los terrenos objeto del desarrollo, su personalidad jurídica, así como la constitución legal de su representada, según se señaló en los considerandos del diverso Acuerdo de autorización de fecha 10 de junio del 2004, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el 22 de junio del mismo año.

Que todos los demás dictámenes necesarios para la autorización de la Segunda y Última Etapa, quedaron referidos en el Acuerdo de autorización mencionado en el párrafo que antecede.

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

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 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 XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, publicado en la *Gaceta del Gobierno del Estado* el 1º de Julio del 2005, en relación con el artículo Transitorio Tercero del Decreto No. 189 de la H. "LV" Legislatura del Estado de México, que reformó la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en la *Gaceta del Gobierno* el 8 de diciembre del 2005, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Ixtapaluca, apoyar la oferta del suelo para la generación de viviendas en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la empresa "Geo Edificaciones", S.A. de C.V., representada por usted, la Segunda y Última Etapa del Conjunto

Urbano de tipo mixto (habitacional, interés social, comercial y servicios) denominado "LAS PALMAS HACIENDA", localizado en el Municipio de Ixtapaluca, Estado de México, para que lleve a cabo el desarrollo de las 533 viviendas restantes, así como las áreas destinadas a Centro Urbano Regional (CUR), conforme a los Planos de Lotificación 1 de 16; 2 de 16; 3 de 16; 4 de 16; 5 de 16; 6 de 16; 7 de 16; 8 de 16; 9 de 16; 10 de 16; 11 de 16; 12 de 16; 13 de 16; 14 de 16; 15 de 16 y 16 de 16, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales.

SEGUNDO. Las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento del desarrollo, así como las áreas de donación, que en términos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se requieren por la totalidad del conjunto urbano, quedaron establecidas en el Acuerdo de autorización de fecha 10 de junio del 2004, publicado en la *Gaceta del Gobierno* el 22 del mismo mes y año.

TERCERO. Los **impuestos y derechos** correspondientes por la totalidad de la autorización del Conjunto Urbano "LAS PALMAS HACIENDA", quedaron establecidos en el diverso Acuerdo de autorización referido en el punto que antecede.

CUARTO. Deberá dar el debido **cumplimiento** a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Acuerdo de autorización del 10 de junio del 2004, publicado en la *Gaceta del Gobierno* el 22 del mismo mes y año, por el que se autorizó el Conjunto Urbano de tipo mixto denominado "LAS PALMAS HACIENDA", ubicado en el Municipio de Ixtapaluca, Estado de México.

Asimismo, deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), en sus oficios Nos. 206B10000/FAC/103/2005 de fecha 18 de julio del 2005 y 206B10000/FAC/173/2005 del 27 de septiembre del 2005.

QUINTO. 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 de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Administración Urbana, la cual se emitirá por etapas en porcentajes del 25 por ciento cada una, conforme al avance en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo. 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 correspondan 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.

SEXTO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de los lotes, así como en la **publicidad comercial** del conjunto urbano, el tipo y fecha de su autorización y de su publicación en 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, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo de autorización, del correspondiente plano de lotificación y de la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Administración Urbana para la venta de lotes.

SEPTIMO. 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.

OCTAVO. En los lotes correspondientes a la Segunda y Última Etapa del Conjunto Urbano "LAS PALMAS HACIENDA", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional que se autoriza, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para los lotes destinados a vivienda y no causándose el respectivo cobro de derechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 144 fracción VIII párrafo cuarto del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Para el aprovechamiento de las áreas con uso de Centro Urbano Regional (CUR), deberá tramitar y obtener previamente la licencia de uso del suelo 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, correspondiente con el dictamen con No. de folio CE-095/2003 de fecha 10 de diciembre del 2003 y al oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-1542/2004 de fecha 21 de abril del 2004, los cuales obran en el expediente formado al desarrollo, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Ixtapaluca.

NOVENO. Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo de autorización y los que se correspondan de la primera etapa, así como la lotificación consignada en los Planos de Lotificación Nos. 1 de 16; 2 de 16; 3 de 16; 4 de 16; 5 de 16; 6 de 16; 7 de 16; 8 de 16; 9 de 16; 10 de 16; 11 de 16; 12 de 16; 13 de 16; 14 de 16; 15 de 16 y 16 de 16.

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

DECIMO. Para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo de autorización, 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 aprobación 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.

DECIMO

PRIMERO. 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, deberá **inscribir** el presente Acuerdo de autorización en el Registro Público de la Propiedad, debidamente protocolizado ante Notario Público y sus respectivos planos, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que este Acuerdo entre en vigor.

DECIMO

SEGUNDO. El presente Acuerdo de autorización de la Segunda y Última Etapa del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional, interés social, comercial y servicios), denominado "LAS PALMAS HACIENDA", ubicado en el Municipio de Ixtapaluca, Estado de México, surtirá sus efectos legales al día hábil siguiente al en que se publique 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 al Municipio de Ixtapaluca, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Metepec, Estado de México, a los 20 días del mes de Enero del 2006.

ATENTAMENTE

LIC. MARCELA VELASCO GONZALEZ
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
(RUBRICA).