



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México
REGISTRO DGC NUM. 001/021 CARACTERÍSTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXXVI A:2023/001/02
Número de ejemplares impresos: 600

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 24 de diciembre de 2008
No. 123

SUMARIO:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO SOCIAL PROGRESIVO BAJO LA MODALIDAD DE LOTES CON PIE DE CASA, DENOMINADO "SANTA MARIA 1", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO ESTADO DE MEXICO.

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO SOCIAL PROGRESIVO BAJO LA MODALIDAD DE LOTES CON PIE DE CASA, DENOMINADO "SANTA MARIA 2", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO ESTADO DE MEXICO.

"2008. AÑO DEL PADRE DE LA PATRIA MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA"

SECCION SEGUNDA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

INGENIERO

JOSE LUIS SOBERANES REYES

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

"PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN", S.A. DE C.V.

P R E S E N T E

Me refiero a su solicitud recibida el diecisiete de diciembre de dos mil ocho con número de folio ACU-034/2008, por la que solicita a la Dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, autorización para llevar a cabo un Conjunto Urbano de tipo habitacional social progresivo bajo la modalidad de lotes con pie de casa denominado "SANTA MARIA 1", para desarrollar 871 viviendas, en un terreno con superficie de 112,951.77 M² (CIENTO DOCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), ubicado en la avenida Ignacio Zaragoza No. 620, Barrio Santiago, Segunda Sección, Municipio de Zumpango, 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 y la subdivisión en lotes.

Que su representada se encuentra legalmente **constituída**, según consta en la Escritura Pública No. 25,427 de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, otorgada ante la fe del Notario Público Asociado a la Notaría Pública No. 64 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Culiacán, Sinaloa, bajo la inscripción 160, del Libro 172, Segundo Auxiliar de la Sección de Comercio, de fecha diez de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, la cual tiene como objeto social entre otros, la adquisición y enajenación por cualquier título legal de bienes inmuebles o de derechos reales o personales, la construcción de edificios, centros comerciales o habitacionales destinados para su explotación comercial para su venta en fracciones o sujetos al régimen de propiedad en condominio y en general la promoción, diseño y construcción de toda clase de obras de ingeniería; la urbanización y fraccionamiento de toda clase de terrenos.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica**, según consta en la Escritura Pública No. 11,320 de fecha veintiséis de febrero de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 150 de la ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, México.

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

- Escritura Pública No. 40,199 de fecha cinco de julio de dos mil siete, otorgada ante la fe del Notario Público No. 24, y del Patrimonio Inmueble Federal, del Estado de México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, Estado de México, bajo la Partida No. 1278 al 1288, Volumen 61, Libro 1º, Sección Primera, de fecha ocho de noviembre de dos mil siete.
- Escritura Pública No. 42,636 de fecha seis de octubre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público Interino y del Patrimonio Inmueble Federal No. 24 del Estado de México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, Estado de México, bajo la Partida No. 46-56, Volumen 77, Libro Primero, Sección Primera, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil ocho.

Que la Dirección General de Operación Urbana, expidió la **Licencia de Uso del Suelo** LUS No. 115-012/08 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho, para los predios objeto del desarrollo.

Que la Dirección de Agua Potable del Municipio de Zumpango, Estado de México, emitió la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje mediante oficio No. Fac/Ser/05/2008 de fecha ocho de abril de dos mil ocho, el cual se complementa con el oficio No. DUM/263/2008 de fecha dieciocho de agosto del dos mil ocho emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del dicho municipio. Por su parte la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a

través del oficio No. 206B10000/FAC/206/2008 de fecha doce de diciembre de dos mil ocho, manifestó no tener inconveniente para que se continúe con el trámite de autorización del citado desarrollo.

Que mediante folio No. CV-009/2008 de fecha veinte de junio de dos mil ocho, la Dirección General de **Protección Civil** de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió el respectivo dictamen favorable sobre riesgos, el cual se complementa con los oficios Nos. SGG/ASE/DGPC/O-5224/2008 y SGG/ASE/DGPC/O-5282/2008 de fechas diez de octubre de dos mil ocho y cinco de noviembre de dos mil ocho, respectivamente, emitidos por la misma dependencia.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental**, a través del oficio No. 212430000/DGOIA/RESOL/207/08 de fecha dieciocho de junio de dos mil ocho, el cual se complementa con los oficios Nos. 212130000/DGOIA/OF/2013/08 y 212130000/DGOIA/OF/2568/08 de fechas cuatro de septiembre de dos mil ocho y siete de noviembre de dos mil ocho, respectivamente, emitidos por la misma dependencia.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante el oficio No. 21101A000/2446/2008 de fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, el cual fue modificado y complementado a través de los oficios Nos. 21101A000/1810/2008 y 21101A000/3273/2008 de fechas primero de julio de dos mil ocho y siete de noviembre de dos mil ocho respectivamente, expedidos por la misma dependencia.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, mediante oficio No. DUM/084/2008 de fecha trece de marzo de dos mil ocho, otorgó opinión favorable para dicho conjunto urbano.

Que mediante oficio No. 530000-2773-08 de fecha veintisiete de octubre de dos mil ocho, Luz y Fuerza del Centro a través de la Gerencia de la División Metropolitana Norte, manifestó que es factible proporcionar el servicio de **energía eléctrica** al desarrollo.

Que con fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS), por conducto de su Director General, celebró Convenio de Concentración de Acciones con la empresa "Proyectos Inmobiliarios de Cuautlaxcān", S.A. de C.V., para establecer las bases para la ejecución y enajenación del conjunto urbano de mérito.

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 Operación Urbana emitió el correspondiente **Informe Técnico**, a través del oficio No. 22402A000/3518/2008 de fecha diecisiete de diciembre de dos mil ocho.

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

Que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.9 fracción XIV y 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 52 de su Reglamento, 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y con fundamento en lo establecido por los artículos 3 fracción II, 7, 10 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano publicado en la *Gaceta del Gobierno* el veintidós de marzo de dos mil siete, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Zumpango apoyar la oferta de suelo para la generación de viviendas en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la empresa "Proyectos Inmobiliarios de Culiacán", S.A. de C.V., representada por usted, el Conjunto Urbano de tipo habitacional social progresivo bajo la modalidad de lotes con pie de casa denominado "SANTA MARIA 1", como una unidad espacial integral, para que en el terreno con superficie de 112,951.77 M² (CIENTO DOCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), ubicado en la Avenida Ignacio Zaragoza No. 620, Barrio Santiago, Segunda Sección, Municipio de Zumpango, Estado de México, lleve a cabo un desarrollo para alojar 871 viviendas, conforme al Plano Unico de Lotificación, el cual forma parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	56,945.46 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	1,654.19 M ²
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO:	11,498.90 M ²
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	36,564.63 M ²
SUPERFICIE DE RESTRICION POR AMPLIACION Y APERTURA DE CALLES:	2,071.45 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	108,734.63 M²
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACION:	4,217.14 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	112,951.77 M²
NUMERO DE MANZANAS:	18
NUMERO DE LOTES:	863
NUMERO DE VIVIENDAS:	871

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 denominado "SANTA MARIA 1", incluye como autorizaciones del mismo, la fusión de predios, la apertura de vías públicas y la subdivisión en lotes, mismas que se expresan gráficamente en el Plano Unico de Lotificación anexo a esta autorización.

SEGUNDO. Con fundamento en lo establecido por los artículos 5.44 fracciones I y II del Código Administrativo del Estado de México; 54, 58 y 89 C fracciones IV y VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y a su escrito de fecha quince de diciembre de dos mil ocho, las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

I. AREAS DE DONACION.

Deberá ceder al Municipio de Zumpango, Estado de México, un área de 36,564.63 M² (TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 11,498.90 M² (ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS), que será destinada a **equipamiento urbano, 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 Unico de Lotificación.

II. OBRAS DE URBANIZACION.

Conforme a lo señalado en su escrito del quince de diciembre de dos mil ocho, deberá 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.- Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al conjunto urbano, en base al dictamen de factibilidad de servicios expedido por la Dirección de Agua Potable del Municipio de Zumpango, Estado de México, mediante oficio No. Fac/Ser/05/2008 de fecha ocho de abril del dos mil ocho, el cual se complementa con el oficio No. DUM/263/2008 de fecha dieciocho de agosto del dos mil ocho emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del dicho municipio, y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/206/2008 de fecha doce de diciembre de dos mil ocho, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

VIALIDAD.- Deberá realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesarias para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, mismas que se señalan en el dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad, a través del oficio No. 21101A000/2446/2008 de fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, el cual se complementa con los oficios Nos. 21101A000/1810/2008 y 21101A000/3273/2008 de fechas primero de julio de dos mil ocho y siete de noviembre de dos mil ocho, respectivamente.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 89 C fracción VII y 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y conforme a lo señalado en su escrito del quince de diciembre de dos mil ocho, deberá construir en las áreas de donación del desarrollo, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación 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 2 AULAS, con opción de crecimiento a 3 aulas, en una superficie de terreno de 966.00 M² (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 230.00 M² (DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 2 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19), 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: 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 1.50 metros de altura más 1.00 metro de barandal.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 M² por aula).
- Area de estacionamiento de vehículos con capacidad de 4 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (destinar 1 cajón para personas con capacidades diferentes y 1 para la dirección).
- Area con juegos 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, con opción de crecimiento a 9 aulas, en una superficie de terreno de 2,610.00 M² (DOS MIL SEISCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS), con 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 a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Dirección.
- 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) 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 M² por aula).
 - Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 10 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (destinar 1 cajón para personas con capacidades diferentes y 1 para la dirección).
 - Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, con barreras de plantas y arbustos.
 - 2 canchas de baloncesto de 28.70 x 15.30 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 9.00 M³.

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 1 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. Se podrá considerar en el jardín de niños y en la escuela primaria hasta cuarto grado, mesas trapezoidales.

TERCERO. Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, a través del oficio No. 212130000/DGOIA/RESOL/207/08 de fecha dieciocho de junio de dos mil ocho, el cual se complementa con los diversos oficios Nos. 212130000/DGOIA/OF/2013/08 y 212130000/DGOIA/OF/2568/08 de fechas cuatro de septiembre de dos mil ocho y siete de noviembre de dos mil ocho, respectivamente, emitidos por la misma dependencia los cuales obran agregados al expediente formado al desarrollo para los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo, deberá dar cumplimiento a las medidas de seguridad de **protección civil** emitidas por la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, a través de la Dirección General de Protección Civil, contenidas en el dictamen expedido con folio No. CV-009/2008 de fecha veinte de junio de dos mil ocho, el cual se complementa con los oficios Nos. SGG/ASE/DGPC/O-5224/2008 y SGG/ASE/DGPC/O-5282/2008 de fechas diez de octubre de dos mil ocho y cinco de noviembre de dos mil ocho, respectivamente, 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 le 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 presente ante la Dirección General de Operación Urbana, o a la autoridad municipal competente de Zumpango, para su aprobación, la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras, debiendo en igual plazo presentar los comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos séptimo, octavo y décimo séptimo de este Acuerdo, conforme lo establece la fracción XIV del artículo invocado.

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

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

SEXTO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.44 fracción IV del Código Administrativo del Estado de México; 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, otorgará 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 \$50'856,500.00 (CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de infraestructura primaria, otorgará 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 Zumpango 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 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 \$340,180.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO OCHENTA 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) del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$34'018,000.00 (TREINTA Y CUATRO MILLONES DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.).

Pagará asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes deberá 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, pagará al Municipio de Zumpango, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$155,212.20 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS VEINTE CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 3.6 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano por las 871 viviendas de tipo habitacional social progresivo bajo la modalidad de lotes con pie de casa previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Zumpango la cantidad de \$24,564.72 (VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS SETENTA Y DOS CENTAVOS M.N.), que corresponde a 30 veces veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M² de superficie vendible para uso de comercio y servicios.

Asimismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Zumpango, Estado de México, la suma de \$7,697.25 (SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS VEINTICINCO CENTAVOS M.N.) por concepto de derechos de fusión de 10 predios que en el presente se autoriza.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL inciso A) 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 la construcción o adquisición no exceda de \$216,180 pesos, norma que igualmente deberá observarse por los adquirentes de lotes.

NOVENO. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis último párrafo del Código Financiero del Estado de México y Municipios, no pagará los derechos por control para el establecimiento del sistema de agua potable y el de alcantarillado previstos en este artículo por las viviendas de tipo social progresivo.

Asimismo, no pagará los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de **agua en bloque** proporcionada por las autoridades estatales, municipales o sus descentralizadas en el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley.

DECIMO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del Municipio de Zumpango una **fianza** por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un 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 solicite **prórroga** para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento del desarrollo, se sujetará a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en los puntos sexto y séptimo del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el 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 Operación 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 Operación Urbana, la cual se emitirá en porcentajes del 25 por ciento, 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, queda obligado, 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. 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, del Plano Único de Lotificación y de la autorización de la Dirección General de Operación 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 Operación Urbana.

Asimismo, queda prohibido promocionar, ofrecer en venta o enajenar las viviendas o lotes resultantes como si fueran de interés social, popular, medio o residencial, conforme lo dispone el artículo 89 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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, deberá obtener previamente la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

DECIMO

SEPTIMO. En los lotes del Conjunto Urbano "**SANTA MARIA 1**", 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, comercio y servicios básicos, 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 deberá pagar al Municipio de Zumpango la cantidad de \$1,485.00 (UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de derechos por las licencias de uso del suelo para los lotes destinados para comercio de productos y servicios básicos. Para el aprovechamiento de lotes resultantes deberá obtener previamente las licencias municipales 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 No. CV-009/2008 de fecha veinte de junio de dos mil ocho, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Zumpango.

DECIMO

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

Del mismo modo deberá **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como **prestar** gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basuras 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 el Municipio de Zumpango, 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 Operación Urbana, conforme lo establece el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

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, deberá **inscribir** el presente Acuerdo y el Plano Unico de Lotificación en el Registro Público de la Propiedad, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en la *Gaceta del Gobierno* del Estado.

VIGESIMO

PRIMERO. Deberá colocar una **placa metálica** de al menos 80 X 80 cm. en un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha de publicación en 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 nororiente del área verde en vía pública ubicada en el acceso principal del desarrollo.

VIGESIMO

SEGUNDO. El presente Acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento exijan una autorización específica, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XVI del Reglamento invocado.

VIGESIMO

TERCERO. El presente Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de tipo habitacional social progresivo bajo la modalidad de lotes con pie de casa denominado "**SANTA MARIA 1**", ubicado en el Municipio de Zumpango, 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 Operación Urbana enviará copia del mismo y del Plano Unico de Lotificación a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Zumpango, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, el dieciocho de diciembre de dos mil ocho.

ATENTAMENTE

ARQ. GILBERTO HERRERA YAÑEZ
DIRECTOR GENERAL DE OPERACION URBANA
(RUBRICA).

INGENIERO
JOSE LUIS SOBERANES REYES
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
"PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN", S.A. DE C.V.
P R E S E N T E

Me refiero a su solicitud recibida el diecisiete de diciembre de dos mil ocho, con número de folio ACU-035/2008, por la que solicita a la Dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, autorización para llevar a cabo un Conjunto Urbano de tipo habitacional social progresivo bajo la modalidad de lotes con pie de casa denominado "**SANTA MARIA 2**", para desarrollar 400 viviendas, en un terreno con superficie de 40,115.32 M² (CUARENTA MIL CIENTO QUINCE PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS), ubicado en la calle La Josefina números 120, 160 y 190, Barrio Santiago, Segunda Sección, Municipio de Zumpango, 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 y la subdivisión en lotes.

Que su representada se encuentra legalmente **constituida** según consta en la Escritura Pública No. 25,427 de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, otorgada ante la fe del Notario Público Asociado a la Notaría Pública No. 64 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Culiacán, Sinaloa, bajo la inscripción 160, del Libro 172, Segundo Auxiliar de la Sección de Comercio, de fecha diez de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, la cual tiene como objeto social entre otros, la adquisición y enajenación por cualquier título legal de bienes inmuebles o de derechos reales o personales, la construcción de edificios, centros comerciales o habitacionales destinados para su explotación comercial para su venta en fracciones o sujetos al régimen de propiedad en condominio y en general la promoción, diseño y construcción de toda clase de obras de ingeniería; la urbanización y fraccionamiento de toda clase de terrenos.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica**, según consta en la Escritura Pública No. 11,320 de fecha veintiséis de febrero de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 150 de la ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, México.

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

- Escritura Pública No. 41,254 de fecha veintiocho de diciembre de dos mil siete, otorgada ante la fe del Notario Público No. 24 y del Patrimonio Inmueble Federal, del Estado de México, con residencia en Toluca, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, Estado de México, bajo la Partida No. 1483 al 1486, Volumen 63, Libro 1º, Sección Primera, de fecha dos de abril de dos mil ocho.
- Escritura Pública 42,570 de fecha veintitrés de septiembre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público Interino y del Patrimonio Inmueble Federal No. 24 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, en el Libro 1º, Sección Primera, bajo la Partida No. 75, Volumen 77, de fecha once de noviembre de dos mil ocho.
- Escritura Pública No. 42,572 de fecha veintitrés de septiembre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público Interino y del Patrimonio Inmueble Federal No. 24 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, en el Libro 1º, Sección Primera, bajo la Partida No. 76, de fecha once de noviembre de dos mil ocho.
- Escritura Pública No. 42,784 de fecha diez de noviembre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público Interino y del Patrimonio Inmueble Federal No. 24 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, en el Libro 1º, Sección Primera, bajo la Partida No. 1,503, Volumen 77, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho.

Que la Dirección General de Operación Urbana, expidió la **Licencia de Uso del Suelo** LUS NO. 115-013/08 de fecha dos de diciembre de dos mil ocho, para los predios objeto del desarrollo.

Que la Dirección de Agua Potable del Municipio de Zumpango, Estado de México, emitió la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje mediante oficio No. Fac/Ser/04/2008 de fecha ocho de abril del dos mil ocho, el cual se complementa con el oficio No. DUM/264/2008 de fecha dieciocho de agosto del dos mil ocho, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de dicho municipio. Por su parte la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/206/2008 de fecha doce de diciembre de dos mil ocho, manifestó no tener inconveniente para que se continúe con el trámite de autorización del citado desarrollo.

Que mediante folio No. CV-008/2008 de fecha veintidós de junio de dos mil ocho, la Dirección General de **Protección Civil** de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió el respectivo dictamen favorable sobre riesgos, el cual se complementa con los oficios Nos. SGG/ASE/DGPC/O-5225/2008 de fecha diez de octubre de dos mil ocho y SGG/ASE/DGPC/O-5581/2008 de fecha cinco de noviembre de dos mil ocho, emitidos por la misma dependencia.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental**, a través del oficio No. 212130000/DGOIA/RESOL/208/08 de fecha dieciocho de junio de dos mil ocho.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante el oficio No. 21101A000/2447/2008 de fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, el cual fue ratificado a través del oficio No. 21101A000/3272/2008 de fecha siete de noviembre de dos mil ocho.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, mediante oficio No. DUM/082/2008 de fecha trece de marzo de dos mil ocho, otorgó opinión favorable para el desarrollo de dicho conjunto urbano.

Que mediante oficio No. DUM/264/2008 de fecha diez de noviembre de dos mil ocho, el Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, manifestó es factible la reubicación de área de donación municipal en el desarrollo denominado "Santa María 1", del cual es titular su representada.

Que mediante oficio No. 530000-2751-08 de fecha veinticuatro de octubre de dos mil ocho, Luz y Fuerza del Centro a través de la Gerencia de la División Metropolitana Norte, manifestó que es factible proporcionar el servicio de **energía eléctrica** al desarrollo.

Que el veintinueve de octubre de dos mil ocho, el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS), por conducto de su Director General, celebró Convenio de Concentración de Acciones con la empresa "Proyectos Inmobiliarios de Cualiacán", S.A. de C.V., para establecer las bases para la ejecución y enajenación del conjunto urbano de mérito.

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 Operación Urbana emitió el correspondiente **Informe Técnico**, a través del oficio No. 22402A000/3519/2008 de fecha diecisiete de diciembre de dos mil ocho.

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

Que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.9 fracción XIV y 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 52 de su Reglamento, 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y con fundamento en lo establecido por los artículos 3 fracción II, 7, 10 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano, publicado en la *Gaceta del Gobierno* el veintidós de marzo de dos mil siete, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Zumpango 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 "Proyectos Inmobiliarios de Culiacán", S.A. de C.V., representada por usted, el Conjunto Urbano de tipo habitacional social progresivo bajo la modalidad de lotes con pie de casa denominado "SANTA MARIA 2", como una unidad espacial integral, para que en el terreno con superficie de 40,115.32 M² (CUARENTA MIL CIENTO QUINCE PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS), ubicado en la calle La Josefina Nos. 120, 160 y 190, Barrio Santiago, Segunda Sección, Municipio de Zumpango, Estado de México, lleve a cabo un desarrollo para alojar 400 viviendas, conforme al Plano Unico de Lotificación, el cual forma parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	25,384.64 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	645.30 M ²
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO:	1,584.00 M ²
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	11,181.30 M ²
SUPERFICIE DE RESTRICCION PARA AMPLIACION DE CALLE:	1,320.08 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	40,115.32 M²
NUMERO DE MANZANAS:	9
NUMERO DE LOTES:	400
NUMERO DE VIVIENDAS:	400

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 denominado "SANTA MARIA 2", incluye como autorizaciones del mismo, la fusión de predios, la apertura de vías públicas y la subdivisión en lotes, mismas que se expresan gráficamente en el Plano Unico de Lotificación anexo a esta autorización.

SEGUNDO. Con fundamento en lo establecido por los artículos 5.44 fracciones I y II del Código Administrativo del Estado de México; 54, 58 y 89 C fracciones IV y VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a su escrito de fecha quince de diciembre de dos mil ocho, las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

I. AREAS DE DONACION.

Deberá ceder al Municipio de Zumpango, Estado de México, un área de 11,181.30 M² (ONCE MIL CIENTO OCHENTA Y UNO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 1,584.00 M² (UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), que será destinada a **equipamiento urbano, 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 Único de Lotificación.

II. OBRAS DE URBANIZACION.

Conforme a lo señalado en su escrito del quince de diciembre de dos mil ocho, su representada deberá 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.- Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al conjunto urbano, en base al dictamen de factibilidad de servicios expedido por la Dirección de Agua Potable del Municipio de Zumpango, mediante el oficio Fac/Ser/04/2008 de fecha ocho de abril de dos mil ocho, el cual se complementa con el oficio No. DUM/264/2008 de fecha dieciocho de agosto de dos mil ocho, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del citado municipio y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/206/2008 de fecha doce de diciembre de dos mil ocho, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

VIALIDAD.- Deberá realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesarias para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, mismas que se señalan en el dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad, a través del oficio No. 21101A000/2447/2008 de fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, el cual fue ratificado a través del oficio No. 21101A000/3272/2008 de fecha siete de noviembre de dos mil ocho.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 89 C fracción VII y 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y conforme a lo señalado en su escrito del quince de diciembre de dos mil ocho, deberá construir en las áreas de donación del desarrollo, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación 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). UN AULA DE JARDIN DE NIÑOS** en la escuela pública más próxima al desarrollo, previa aprobación de la Dirección General de Operación Urbana.
- B). TRES AULAS DE ESCUELA PRIMARIA,** en la escuela pública más próxima al desarrollo, previa aprobación de la Dirección General de Operación 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 1 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. Se podrá considerar en el jardín de niños mesas trapezoidales.

TERCERO. Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, a través del oficio No. 212130000/DGOIA/RESOL/208/08 de fecha dieciocho de junio de dos mil ocho, el cual obra agregado al expediente formado al desarrollo para los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo, deberá dar cumplimiento a las medidas de seguridad de **protección civil** emitidas por la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, a través de la Dirección General de Protección Civil, contenidas en el dictamen

expedido con folio No. CV-008/2008 de fecha veintidós de junio de dos mil ocho, el cual se complementa con los oficios Nos. SGG/ASE/DGPC/O-5225/2008 de fecha diez de octubre de dos mil ocho y SGG/ASE/DGPC/O-5581/2008 de fecha cinco de noviembre de dos mil ocho, 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 le 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 presente ante la Dirección General de Operación Urbana, o a la autoridad municipal competente de Zumpango, para su aprobación, la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras, debiendo en igual plazo presentar los comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos séptimo, octavo y décimo séptimo de este Acuerdo, conforme lo establece la fracción XIV del artículo invocado.

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

- QUINTO.** En términos del programa de obras presentado por usted, se acuerda favorablemente el **plazo de 8 meses** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, para que termine y entregue a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Control Urbano, las obras que se mencionan en este Acuerdo, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- SEXTO.** Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.44 fracción IV del Código Administrativo del Estado de México; 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, otorgará 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 \$22'415,500.00 (VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de infraestructura primaria, otorgará 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 Zumpango 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 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 \$149,935.00

(CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO 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) del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$14'993,500.00 (CATORCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).

Pagará asimismo el costo de la supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes deberá 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, pagará al Municipio de Zumpango, por concepto de impuesto por autorización del conjunto urbano, la cantidad de \$71,280.00 (SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.), cantidad que corresponde a 3.6 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano por las 400 viviendas de tipo habitacional social progresivo bajo la modalidad de lotes con pie de casa previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Zumpango la cantidad de \$9,582.71 (NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS SETENTA Y UN CENTAVOS M.N.), que corresponde a 30 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M² de superficie vendible para uso de comercio y servicios.

Asimismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Zumpango, Estado de México, la suma de \$2,309.18 (DOS MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS DIECIOCHO CENTAVOS M.N.) por concepto de derechos de fusión de 3 predios que en el presente se autoriza.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL inciso A) 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 la construcción o adquisición no exceda de \$216,180 pesos, norma que igualmente deberá observarse por los adquirentes de lotes.

- NOVENO.** Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis último párrafo del Código Financiero del Estado de México y Municipios, no pagará los derechos por control para el establecimiento del sistema de agua potable y el de alcantarillado previstos en este artículo por las viviendas de tipo social progresivo.

Asimismo, no pagará los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de agua en bloque proporcionada por las autoridades estatales, municipales o sus descentralizadas en el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley.

- DECIMO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del Municipio de Zumpango una fianza por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un período de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de

entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.44 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 solicite **prórroga** para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento del desarrollo, se sujetará a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en los puntos sexto y séptimo del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el período de vigencia de la prórroga, debiendo sujetarse a las reglas que al efecto establece el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación 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 Operación Urbana, la cual se emitirá en porcentajes del 25 por ciento, 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, queda obligado, 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.**

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, del Plano Único de Lotificación y de la autorización de la Dirección General de Operación 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 Operación Urbana.

Asimismo, queda prohibido promocionar, ofrecer en venta o enajenar las viviendas o lotes resultantes como si fueran de interés social, popular, medio o residencial, conforme lo dispone el artículo 89 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**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, deberá obtener previamente la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

**DECIMO
SEPTIMO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "SANTA MARIA 2", 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, comercio y servicios básicos, 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 deberá pagar al Municipio de Zumpango la cantidad de \$990.00 (NOVECIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.), por concepto de derechos por las licencias de uso del suelo para los lotes destinados para comercio de productos y servicios básicos. Para el aprovechamiento de lotes resultantes deberá obtener previamente las licencias municipales 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 No. CV-008/2008 de fecha veintidós de junio de dos mil ocho, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Zumpango.

**DECIMO
OCTAVO.**

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

Del mismo modo deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Control Urbano y el Municipio de Zumpango, 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 Operación Urbana, conforme lo establece el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

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, deberá inscribir el presente Acuerdo y el Plano Unico de Lotificación en el Registro Público de la Propiedad, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en la *Gaceta del Gobierno* del Estado.

**VIGESIMO
PRIMERO.**

Deberá colocar una placa metálica de al menos 80 X 80 cm. en un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha de publicación en 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 norponiente del lote 1 manzana 6, destinado a donación municipal con frente a la vía pública.

**VIGESIMO
SEGUNDO.**

El presente Acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento exijan una autorización específica, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XVI del Reglamento invocado.

**VIGESIMO
TERCERO.**

El presente Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de tipo habitacional social progresivo bajo la modalidad de lotes con pie de casa denominado "SANTA MARIA 2", ubicado en el Municipio de Zumpango, 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 Operación Urbana enviará copia del mismo y del Plano Unico de Lotificación a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Zumpango, Estado de México.

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

ATENTAMENTE

ARQ. GILBERTO HERRERA YAÑEZ
DIRECTOR GENERAL DE OPERACION URBANA
(RUBRICA).