



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS I13282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXXVI A:202/3/001/02
Número de ejemplares impresos: 600

Toluca de Lerdo, Méx., viernes 26 de diciembre de 2008
No. 124

SUMARIO:

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "SANTA ISABEL", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO, ESTADO DE MEXICO.

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA TERCERA ETAPA DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL Y COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO "REAL DEL VALLE", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ACOLMAN, 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-036/2008, por la que solicita a esta Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, autorización para llevar a cabo un Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "**SANTA ISABEL**", para desarrollar 3,502 viviendas en un terreno con superficie de 408,478.93 M² (CUATROCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS), ubicado en el Camino a San Bartolo Cuautlalpan, Nos. 400 y 600, 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, la cual 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. 9,317 de fecha treinta de diciembre de dos mil seis, otorgada ante la fe del Notario Público No. 150 de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, Estado de México, bajo la Partida No. 1372 al 1374, Volumen 68, Libro 1º, Sección Primera, de fecha treinta de mayo de dos mil ocho.
- Escritura Pública No. 12,110 de fecha quince de octubre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 150 de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, bajo la Partida No. 1,372-1,374, Libro Primero, Volumen 68, Sección Primera, de fecha doce de diciembre de dos mil ocho.
- Escritura Pública No. 42,574 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, con residencia en Toluca, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, en Libro 1º, Sección Primera, bajo la Partida No. 102, Volumen 77, de fecha catorce de noviembre de dos mil ocho.
- Escritura Pública No. 42,575 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, con residencia en Toluca, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, en el Libro 1º, Sección Primera, bajo la Partida No. 101, Volumen 77, de fecha catorce de noviembre de dos mil ocho.

Que la Dirección General de Operación Urbana, emitió la **Licencia de Uso de Suelo** No. LUSNO.115-015/08 de fecha nueve 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/10/2008 de fecha ocho de abril de dos mil ocho, el cual se complementa con el oficio No. DUM/223/2008 de fecha veintidós de octubre de 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 el folio No. CV-080/2008 de fecha once de noviembre de dos mil ocho, la Dirección General de **Protección Civil** de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió el respectivo dictamen sobre riesgos.

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/391/08 de fecha veintiocho de noviembre 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. 21101A000/2443/2008 de fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, el cual se complementa y rectifica con los oficios Nos. 21101A000/1813/2008 de fecha primero de julio de dos mil ocho y 21101A000/3743/2008 de fecha diecisiete de diciembre de dos mil ocho, respectivamente.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, mediante oficio No. DUM/081/2008 de fecha trece de marzo de dos mil ocho, emitió **opinión favorable** para que se lleve a cabo el conjunto urbano de referencia.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, a través del oficio No. DUM/177/2008 de fecha veintiocho de mayo de dos mil ocho, señaló que no existe ningún elemento constructivo (barda) que delimite el lindero poniente del predio denominado "El Arbolito", el cual forma parte del desarrollo de mérito.

Que a través de los oficios Nos. 530000-1243/08 de fecha catorce de mayo, 530000-2396-08 de fecha diez de septiembre, 530000-3233-08 de fecha dieciséis de diciembre todos del dos mil ocho, la Gerencia de la División Metropolitana Norte de Luz y Fuerza del Centro, manifestó que es factible proporcionar el servicio de **energía eléctrica** al 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. 22402A000/3520/2008 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, así como en lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y con fundamento en lo establecido por los artículos 3 fracción II, 7 y 10 fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el veintidós de marzo de dos mil siete, en relación con el Acuerdo por el que se delegan facultades al Director General de Operación Urbana, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el veintitrés de mayo de dos mil ocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, 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 de interés social denominado "SANTA ISABEL", como una unidad espacial integral, para que en el terreno con superficie de 408,478.93 M² (CUATROCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS), ubicado en el Camino a San Bartolo Cuautlalpan, Nos. 400 y 600, Municipio de Zumpango, Estado de México, lleve a cabo un desarrollo, para alojar 3,502 viviendas, conforme a los Planos de Lotificación Nos. 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	217,877.62 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	8,497.27 M ²
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO:	45,799.90 M ²
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	136,304.14 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	408,478.93 M²

NUMERO DE MANZANAS:	47
NUMERO DE LOTES:	3,465
NUMERO DE VIVIENDAS:	3,502

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 ISABEL", 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 los Planos de Lotificación Nos. 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, anexos a esta autorización.

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

I. AREAS DE DONACION.

Deberá ceder al Municipio de Zumpango, Estado de México, un área de 136,304.14 M² (CIENTO TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUATRO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 45,799.90 M² (CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE 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 los respectivos planos de lotificación.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 21,012.00 M² (VEINTIUN MIL DOCE METROS CUADRADOS), que se utilizará de conformidad con lo previsto por el artículo 54 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, su localización será fijada por la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, debiendo formalizar su entrega dentro del plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. OBRAS DE URBANIZACION.

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/10/2008 de fecha ocho de abril de dos mil ocho, el cual se complementa con el oficio No. DUM/223/2008 de fecha veintidós de octubre de dos mil ocho emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de 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. 21101A000/2443/2008 de fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, el cual se complementa con el oficio No. 21101A000/1813/2008 de fecha primero de julio de dos mil ocho.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 59 fracción II y 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir en las áreas de donación del desarrollo, excepto el equipamiento urbano básico, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano 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 4 AULAS**, en una superficie de terreno de 1,288.00 M² (UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 484.00 M² (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 4 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: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 4 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 mingitorios y 1 tarja.
Alumnos mujeres: 9 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 4 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.
- Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro 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 5 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 4.00 M³.

B). JARDIN DE NIÑOS DE 6 AULAS, en una superficie de terreno de 1,932.00 M² (UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 726.00 M² (SETECIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS), en el lugar que indique la autoridad municipal competente, previa aprobación de la Dirección General de Operación Urbana.

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 6 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte sur.
- Aula cocina con tarja.
- Dirección con coordinación.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios con el siguiente número de muebles:
Alumnos hombres: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 4 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 mingitorios y 1 tarja.
Alumnos mujeres: 9 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 4 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
- 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 7 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 6.00 M³.

C). ESCUELA PRIMARIA DE 18 AULAS, en una superficie de terreno de 5,220.00M² (CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 1,944.00M² (UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

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

- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 18.00 M³.

D). **ESCUELA SECUNDARIA DE 24 AULAS**, en una superficie de terreno de 6,960.00 M² (SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 2,592.00 M² (DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 18 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- 1 Biblioteca (equivalente a 2 aulas didácticas).
- 1 Laboratorio (equivalente a 2 aulas didácticas).
- 1 Taller para computación (equivalente a 2 aulas didácticas).
- Dirección.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicio médico con lavado.
- Tres núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles:
Alumnos hombres: 4 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 mingitorios y 1 tarja por núcleo.
Alumnos mujeres: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja por núcleo.
Maestros 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 25 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 multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo cada una, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.

- Mobiliario urbano: bancas, señalamientos, botes para basura y arbotantes.
- Cisterna con capacidad de 24.00 M³.

E). OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO por 771.00 M² (SETECIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS) de construcción, que conforme lo establece el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinará por la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo los programas arquitectónicos correspondientes, y que podrán consistir en las siguientes: unidad médica, biblioteca pública, casa de la cultura, escuela de artes, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones, plaza cívica, gimnasio deportivo, lechería, caseta o comandancia de policía, guardería infantil, escuela especial para atípicos u otros que al efecto se determinen. La Secretaría podrá autorizar que la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano básico, sea canalizada a la construcción del equipamiento urbano regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice este desarrollo, en la proporción que resulte.

F). JARDIN VECINAL Y AREA DEPORTIVA.

Jardín Vecinal de 11,206.00 M² (ONCE MIL DOSCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- Zonas verdes (70 % de la superficie del jardín vecinal).
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 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.

Area Deportiva de 16,810.00 M² (DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 9 Multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo cada una.
- Area de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Areas verdes (1 árbol por cada 50.00 M² de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.

- Área de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por cada 300.00 M² de terreno para zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

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

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

TERCERO. Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, a través de la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, en el oficio No. 212130000/DGOIA/RESOL/391/08 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho, el cual obra agregado al expediente del 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 su dictamen con folio No. CV-080/2008 de fecha once de noviembre de dos mil ocho y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra igualmente agregado al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en 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, noveno 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 36 meses** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y de 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 \$207'083,500.00 (DOSCIENTOS SIETE MILLONES OCHENTA Y TRES 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 \$1'385,170.00 (UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA PESOS 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización y de equipamiento del desarrollo, a razón del 1% (UNO POR CIENTO) 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 \$138'517,000.00 (CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE 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 \$1'976,178.60 (UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS SESENTA CENTAVOS M.N.), cantidad que corresponde a 11.4 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano por las 3,502 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Zumpango la suma de \$126,184.46 (CIENTO VEINTISEIS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS CUARENTA Y SEIS 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 \$1,539.45 (UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CUARENTA Y CINCO CENTAVOS M.N.) por concepto de derechos de fusión de 2 predios que en el presente se autoriza.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL inciso B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo habitacional de interés social que se construyan en este desarrollo serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un valor entre los \$216,181 pesos y \$281,034 pesos, norma que igualmente deberá observarse por los adquirentes de lotes.

NOVENO. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Zumpango **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$899,776.96 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS NOVENTA Y SEIS CENTAVOS M.N.), y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de \$1'000,875.50 (UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CINCUENTA CENTAVOS M.N.).

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

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, de 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 respectivo plano 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.

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 ISABEL**", 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, si bien deberá pagar al Municipio de Zumpango la cantidad de \$3,960.00 (TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) por los derechos de la licencia de estos últimos y no causándose el cobro de derechos para los lotes habitacionales, de conformidad con lo establecido en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Previo al aprovechamiento de los lotes 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 el folio No. CV-080/2008 de fecha once de noviembre 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 los Planos de Lotificación Nos. 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, anexos a esta autorización.

Del mismo modo deberá **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como **prestar gratuitamente** los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano 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 los planos 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 poniente de lote 1 manzana 11, destinada a donación municipal, con frente a la vía pública 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 de interés social denominado "**SANTA ISABEL**", 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 de los Planos de Lotificación Nos. 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, 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.

A T E N T A M E N T E

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

**CONTADOR PUBLICO
HECTOR VALLIN PEREZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
"CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL", S.A. DE C.V.
P R E S E N T E**

Me refiero a su escrito recibido el dos de diciembre de dos mil ocho, con número de folio 3625, por el que solicita a la Dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, autorización para llevar a cabo la Tercera Etapa del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social y comercial y de servicios) denominado "**REAL DEL VALLE**", localizado en el Municipio de Acolman, Estado de México, para desarrollar las 104 viviendas restantes, y

CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo de fecha dieciséis de febrero de dos mil cuatro, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el cuatro de marzo del mismo año, se aprobó a la empresa "Consortio de Ingeniería Integral", S.A. de C.V., el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social y comercial y de servicios), denominado "**REAL DEL VALLE**", para desarrollar en etapas un total de 6,704 viviendas, en una superficie de terreno de 859,682.568 M² (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO QUINIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), localizado en el Municipio de Acolman, Estado de México.

Que en el punto Primero del Acuerdo referido, se estableció que dicho conjunto urbano se desarrollaría en etapas, habiéndose autorizado la primera de ellas para llevar a cabo 6,023, y para el desarrollo de las 681 viviendas restantes y las áreas comerciales y de servicios, debería tramitar y obtener previamente de la Secretaría de Desarrollo Urbano la autorización correspondiente.

Que mediante Acuerdo de fecha catorce de septiembre de dos mil siete, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el primero de octubre del mismo año, se autorizó a la empresa "Consortio de Ingeniería Integral", S.A. de C.V., la Segunda Etapa del conjunto urbano de referencia.

Que en el punto Primero del Acuerdo referido, se estableció la autorización para la ejecución de 577 viviendas, y para llevar a cabo las 104 viviendas restantes, así como los lotes destinados a comercio de productos y servicios básicos y el Centro Urbano Regional (CUR), debería tramitar y obtener previamente de la Secretaría de Desarrollo Urbano la autorización correspondiente.

Que el motivo que dio origen a la autorización del desarrollo en etapas fue lo señalado por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM) en sus oficios Nos. 206B10000/FAC/263/2003 de fecha diecinueve de noviembre de dos mil tres; 206B10000/FAC/92/2006 de fecha tres de julio de dos mil seis y 206B42000/00678/2007 de fecha dieciséis de marzo de dos mil siete, no obstante que estos últimos acreditan la disponibilidad de agua potable para la totalidad de las viviendas que comprende el desarrollo.

Que otro de los motivos que dieron origen a la autorización por etapas fue lo señalado por Luz Fuerza del Centro en sus oficios Nos. 530000-1295 de fecha siete de octubre de 2003 y 530000-1206 de fecha veinte de julio de dos mil cuatro y 530000-510 del veintiocho de marzo de dos mil cinco.

Que actualmente Luz y Fuerza del Centro a través del Gerente de la División Metropolitana Norte, mediante oficio No. 530000-3045-08 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho, expidió la factibilidad de suministro de energía eléctrica para las 104 viviendas restantes del desarrollo.

Que la Dirección General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, mediante oficio No. SGG/ASE/DGPC/O-5798/2008 de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil ocho, ratificó el dictamen expedido con folio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-2976/2003 de fecha veintiséis de noviembre de dos mil tres.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, mediante oficio No. 212130000/DGOIA/OF/2557/08 de fecha doce de noviembre de dos mil ocho, emitió prórroga a la resolución No. 21203/RESOL/546/03 de fecha cinco de noviembre de dos mil tres.

Que la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Comunicaciones mediante oficio No. 21101A000/2940/2008 de fecha catorce de octubre de dos mil ocho, ratificó y otorgó prórroga a los oficios Nos. 21111A000/1315/2003 de fecha dos de junio de dos mil tres; 21111A000/3403/2003 de fecha diecisiete de diciembre de dos mil tres; 21111A000/0208/2004 de fecha veintitrés de enero de dos mil cuatro; y 21111A000/2632/2007 de fecha veinticuatro de agosto de dos mil siete, a través de los cuales emitió el dictamen de incorporación e impacto vial para el desarrollo de referencia.

Que se acredita su **personalidad jurídica**, con la Escritura Pública No. 123,062 de fecha veintiuno de noviembre de dos mil siete, otorgada ante la fe del Notario Público No. 103, del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil No. 18852 de fecha treinta de noviembre de dos mil siete.

Que se encuentra acreditada la constitución legal de su representada, así como la propiedad de los terrenos objeto del desarrollo, según se señaló en el diverso Acuerdo de fecha dieciséis de febrero de dos mil cuatro, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el cuatro de marzo del mismo año.

Que todos los demás dictámenes y opiniones necesarios para la autorización de la Tercera Etapa del conjunto urbano de referencia, quedaron acreditados y obran en los expedientes formados al desarrollo de mérito.

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 están satisfechos los requisitos que señala el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México para la autorización de la Tercera Etapa del conjunto urbano referido.

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 Código Administrativo del Estado de México; 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, 7 y 10 fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el veintidós de marzo de dos mil siete, en relación con el Acuerdo por el que se delegan facultades al Director General de Operación Urbana, publicado en la *Gaceta del Gobierno* del Estado el veintitrés de mayo de dos mil ocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Acolman apoyar la oferta de suelo para la generación de viviendas en la entidad, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la empresa "Consortio de Ingeniería Integral", S.A. de C.V., representada por usted, la Tercera Etapa del conjunto urbano de tipo mixto (habitacional de interés social y comercial y de servicios) denominado "REAL DEL VALLE", para desarrollar las 104 viviendas restantes, dentro de un terreno con superficie de 859,682.568 M² (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO QUINIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), localizado en el Municipio de Acolman, Estado de México, conforme se señala en los Planos de Lotificación 2 de 3 y 3 de 3, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales.

Para la ejecución de los lotes destinados para comercio de productos y servicios básicos y del Centro Urbano Regional (CUR), en un plazo no mayor a 6 meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo en la *Gaceta del Gobierno del Estado de México*, deberá tramitar y obtener previamente de la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente, debiendo contar con los respectivos dictámenes favorables de la Comisión del Agua del Estado de México, Protección Civil, Incorporación vial y Luz y Fuerza del Centro.

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 para el conjunto urbano en cuestión, quedaron establecidas en el diverso Acuerdo de fecha dieciséis de febrero de dos mil cuatro, publicado en la *Gaceta del Gobierno del Estado* el cuatro de marzo del mismo año.

TERCERO. Los impuestos y derechos correspondientes por la autorización del conjunto urbano quedaron establecidos en el diverso Acuerdo de autorización señalado en el punto que antecede.

CUARTO. Deberá dar el debido cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el diverso Acuerdo de fecha dieciséis de febrero de dos mil cuatro, publicado en la *Gaceta del Gobierno del Estado* el cuatro de marzo del mismo año y al Acuerdo de fecha catorce de septiembre de dos mil siete, publicado en la *Gaceta del Gobierno del Estado*, el primero de octubre del mismo año.

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 expresa de la Dirección General de Operación Urbana, la cual se emitirá en porcentajes del 25 por ciento, respecto de cada etapa autorizada, conforme al avance en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo. 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.

- 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, del respectivo plano de lotificación y de la autorización de la Dirección General de Operación 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 Operación Urbana.
- OCTAVO.** En los lotes del Conjunto Urbano "REAL DEL VALLE", 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 cobro de derechos para los lotes habitacionales, de conformidad con lo establecido en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Previo al aprovechamiento de los lotes deberá obtener previamente las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que se requieran.
- 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 oficio No. SGG/SSGG/SSSP/DGPC/O-2976/2003 de fecha veintiséis de noviembre del dos mil tres, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas, que expida el Municipio de Acolman.
- NOVENO.** Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como la lotificación consignada en los Planos de Lotificación 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3.

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 de la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección

General de Control Urbano y el Municipio de Acolman, 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, 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 aprobación correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en el mismo, 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 en el Registro Público de la Propiedad, debidamente protocolizado ante Notario Público 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 Tercera Etapa del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social y comercial y de servicios) denominado "**REAL DEL VALLE**", ubicado en el Municipio de Acolman, 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 al Municipio de Acolman, Estado de México.

Dado en la ciudad de Toluca, a los once días del mes de diciembre de dos mil ocho.

ATENTAMENTE

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