



# GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130  
Tomo CLXXXIX A:202/3/001/02  
Número de ejemplares impresos: 500

Toluca de Lerdo, Méx., martes 29 de junio de 2010  
No. 122

## SUMARIO:

### SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA EMPRESA "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN", S.A. DE C.V., EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "LA ESMERALDA 2", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO, ESTADO DE MEXICO.

"2010. AÑO DEL BICENTENARIO DE LA INDEPENDENCIA DE MEXICO"



1810-2010

SECCION CUARTA

## 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 veintiuno de junio de dos mil diez, con número de folio ACU-012/2010, 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 de interés social denominado "LA ESMERALDA 2", para desarrollar 1,700 viviendas en un terreno con superficie de 190,897.49 M<sup>2</sup> (CIENTO NOVENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), de un total de 264,749.11 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO ONCE METROS CUADRADOS), ubicado en la Carretera Federal México-Pachuca, sin número, San Bartolo Cuautlalpan, 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, el cambio de trazo y sección de la vialidad prevista en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zumpango, la apertura de vías públicas y la subdivisión en lotes.

Que mediante 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, se **constituyó** la empresa "Proyectos Inmobiliarios de Culiacán", S.A. de C.V., 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 construcción de edificios, centros comerciales o habitacionales destinados para su explotación comercial o 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, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Sinaloa, en el folio mercantil electrónico No. 14775\*1, de fecha veintiuno de septiembre de dos mil nueve.

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

- Escritura Pública No. 42,894 de fecha cinco de diciembre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 24 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, bajo la Partida No. 1080 y 1081, Volumen 86, Libro 1°, Sección Primera, de fecha diez de agosto de dos mil nueve.
  
- Escritura Pública No. 42,896 de fecha cinco de diciembre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público No. 24 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, bajo la Partida No. 861, Volumen 86, Libro 1°, Sección Primera, de fecha dieciseis de julio de dos mil nueve.
  
- Escritura Pública No. 8,393 de fecha veintidós de abril de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público No. 100 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Zumpango, bajo la Partida No. 4150 al 4152, Volumen 96, Libro 1°, Sección Primera, de fecha seis de mayo de dos mil diez.
  
- Escritura Pública No. 43,903 de fecha dos de septiembre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Notario Público No. 24 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, la cual se encuentra inscrita al margen de la Partida No. 1080 y 1081, Libro Primero, Volumen 86, Sección Primera, en fecha nueve de marzo de dos mil diez.
  
- Escritura Pública No. 45,095 de fecha veintiuno de julio de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario Público No. 24 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, la cual se encuentra inscrita al margen de la Partida No. 861, Libro Primero, Volumen 86, Sección Primera, en fecha veintitrés de junio de dos mil diez.

Que la Dirección General de Planeación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió la **Licencia de Uso de Suelo** LUS/115-008/2010 de fecha dieciséis de junio de dos mil diez, para los predios objeto del desarrollo.

Que la Dirección de Agua Potable y Acantarrillado del Municipio de Zumpango, Estado de México, emitió la **factibilidad de servicios** de agua potable y drenaje para el desarrollo mediante escrito de fecha diez de junio de dos mil diez. Por su parte la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/9/2010 de fecha doce de febrero de dos mil diez, otorgó opinión técnica favorable para que la empresa promotora del desarrollo continúe con la autorización, el cual fue ratificado con el diverso oficio No. 206B10000/FAC/40/2010 de fecha veinte de abril de dos mil diez.

Que mediante el oficio No. SGG/ASE/DGPC/O-6285/2008 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, el cual se complementa con los oficios Nos. SGG/ASE/DGPC/O-1689/2010 de fecha veintitrés de marzo de dos mil diez y SGG/ASE/DGPC/O-2374/2010 de fecha siete de mayo de dos mil diez.

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/422/08 de fecha doce de diciembre de dos mil ocho, el cual se complementa con el oficio No. 212130000/DGOIA/OF/1147/10 de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diez.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial** mediante el oficio No. 21101A000/3674/2008 de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, el cual se complementa con los oficios Nos. 21101A000/2368/2009 de fecha catorce de septiembre de dos mil nueve y 21101A000/1449/2010 de fecha dos de junio de dos mil diez.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, mediante oficio No. DUM/284/2008 de fecha tres de diciembre de dos mil ocho, otorgó opinión favorable para el conjunto urbano de referencia, la cual se complementa con el oficio No. DUM/282/2010 de fecha diez de junio de dos mil diez, expedido por la misma dependencia municipal.

Que el Organismo de Cuenca Aguas del Valle de México de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) mediante oficio No. BOO.R01.04.02.01.-3691 de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho, manifestó que no existe algún bien de propiedad nacional a su cargo en los terrenos objeto de desarrollo.

Que la Coordinación Centro Ecatepec de la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. ECATEPEC 043/2010 de fecha veintiséis de enero de dos mil diez, indicó que existe factibilidad del suministro de **energía eléctrica** para el desarrollo.

Que en términos de lo establecido por el artículo 47 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Dirección General de Operación Urbana emitió el correspondiente **Informe Técnico** a través del oficio No. 22402A000/1464/2010 de fecha diecisiete de junio de dos mil diez.

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 XXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano vigente, 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 "LA ESMERALDA 2", como una unidad espacial integral, para que en el terreno con superficie de 190,897.49 M<sup>2</sup> (CIENTO NOVENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), de un total de 264,749.11 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO ONCE METROS CUADRADOS), ubicado en la Carretera Federal México-Pachuca, sin número, San Bartolo Cuautlalpan, Municipio de Zumpango,

Estado de México, lleve a cabo un desarrollo para alojar 1,700 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:	106,190.04 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	880.32 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO: (Incluye 4,038.71 M <sup>2</sup> de Donación Adicional)	24,438.71 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS:	59,388.42 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:</b>	<b>190,897.49 M<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACION:	73,851.62 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:</b>	<b>264,749.11 M<sup>2</sup></b>
NUMERO DE MANZANAS:	27
NUMERO DE LOTES:	1,680
<b>NUMERO DE VIVIENDAS:</b>	<b>1,700</b>

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 "LA ESMERALDA 2", incluye como autorizaciones del mismo, la fusión de predios, el cambio de trazo y sección de la vialidad prevista en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zumpango, 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 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 59,388.42 M<sup>2</sup> (CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS), que será

destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle por reglamento un área de 20,400.00 M<sup>2</sup> (VEINTE MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS) y otorga adicionalmente 4,038.71 M<sup>2</sup> (CUATRO MIL TREINTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS), por razón de proyecto, los cuales suman 24,438.71 M<sup>2</sup> (VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y UN 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.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 10,200.00 M<sup>2</sup> (DIEZ MIL DOSCIENTOS 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 y Alcantarillado del Municipio de Zumpango, Estado de México, mediante escrito de fecha diez de junio de dos mil diez, y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/9/2010 de fecha doce de febrero de dos mil diez, el cual fue ratificado con el diverso oficio No. 206B10000/FAC/40/2010 de fecha veinte de abril de dos mil diez, emitidos 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. 21101A000/3674/2008 de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, el cual se complementa con los oficios Nos. 21101A000/2368/2009 de fecha catorce de septiembre de dos mil nueve y 21101A000/1449/2010 de fecha dos de junio de dos mil diez.

### 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, y conforme a su solicitud, 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 6 AULAS**, en una superficie de terreno de 1,932.00 M<sup>2</sup> (UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 792.00 M<sup>2</sup> (SETECIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

#### 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.
  - Dirección.
  - 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, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.00 metro de baranda.
  - Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 M<sup>2</sup> por aula).
  - Area de estacionamiento de vehículos con capacidad de 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 M<sup>3</sup>.
- B). **ESCUELA PRIMARIA DE 20 AULAS** en una superficie de terreno de 5,800.00 M<sup>2</sup> (CINCO MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 2,160.00 M<sup>2</sup> (DOS MIL CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS).

#### PROGRAMA ARQUITECTONICO.

- 20 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte- sur.
- Servicio médico con lavabo.
- Dirección.

- 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.
  - Pórtico.
  - Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura, más 1.00 metro de barandal.
  - Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
  - Area de estacionamiento de vehículos con capacidad de 21 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por aula más 1 para la dirección).
  - Areas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
  - 2 multicanchas de 22.00 x 30.00 metros 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 20.00 M<sup>3</sup>.
- C). **OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO** por 357.00 M<sup>2</sup> (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE 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.

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

**Jardín Vecinal de 5,440.00 M<sup>2</sup> (CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS).**

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

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

**Area Deportiva** de 8,160.00 M<sup>2</sup> (OCHO MIL CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- 4 Multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo cada una.
- Area de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Areas verdes (1 árbol por cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Area de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por cada 300.00 M<sup>2</sup> de terreno para zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

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 (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.

**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, contenidas en el oficio No. 21213J000/DGOIA/RESOL/422/08 de fecha doce de diciembre de dos mil ocho, el cual se complementa con el oficio No. 212130000/DGOIA/OF/1147/10 de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diez, los cuales obran en el expediente 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 oficio No. SGG/ASE/DGPC/O-6285/2008 de fecha once de noviembre de dos mil ocho, el cual se complementa con los oficios Nos. SGG/ASE/DGPC/O-1689/2010 de fecha veintitrés de marzo de dos mil diez y SGG/ASE/DGPC/O-2374/2010 de fecha siete de mayo de dos mil diez, 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 noveno 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 24 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 V 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 \$109'918,000.00 (CIENTO NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL 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 V 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 \$758,055.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CINCUENTA 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 \$75'805,500.00 (SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCO 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 \$1'055,628.60 (UN MILLON CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO 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 1,700 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Zumpango la suma de \$14,385.31 (CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS TREINTA Y UN CENTAVOS M.N.), que corresponde a 30 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M<sup>2</sup> de superficie vendible para uso de comercio y servicios.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá pagar al Municipio de Zumpango, la cantidad de \$1,694.02 (UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS DOS CENTAVOS M.N.), por concepto de derechos por la autorización de **fusión** de 2 predios que se otorga en el presente.

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 mayor a \$236,752 pesos y menor o igual a \$307,777 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 \$462,719.29 (CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS VEINTINUEVE CENTAVOS M.N.), y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de \$514,710.22 (QUINIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS VEINTIDOS 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 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 VI 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, 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 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.

**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 "LA ESMERALDA 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 viviendas 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 las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan; asimismo, para el aprovechamiento de los lotes destinados a comercio de productos y servicios básicos previamente deberá obtener las licencias uso del suelo y los dictámenes de protección civil, impacto ambiental y vialidad, como puede ser en su caso el dictamen de impacto regional, según corresponda, en apego a lo que señala la tabla de usos del suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zumpango.

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 oficio No. SGG/ASE/DGPC/O-6285/2008 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 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 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 Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto 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 VIII 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 la oficina registral correspondiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, 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, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana dentro del mismo plazo.

**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 noreste de lote 1 manzana 26, 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 "**LA ESMERALDA 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 Planeación 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 veinticinco días del mes de junio de dos mil diez.

A T E N T A M E N T E

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