

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Expediente: ACU-008/2021
 Numero de Oficio: 22400101L/004588/2021
 Fecha: 27 OCT 2021

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Ciudadano

José Luis de la Mora Rosado
 Representante Legal de la empresa
 “JEZIN”, S.A.P.I de C.V., Fideicomitente
 y Fideicomisario B y apoderado legal
 del Fideicomitente y Fideicomisario A
 del Fideicomiso de Administración con Derecho
 de Reversión Número “3111”.
 Domicilio: Av. Morelos Poniente No. 607,
 2do. Piso, despacho 8, Colonia Francisco
 Murguía El Ranchito, C.P. 50130, Toluca,
 Estado de México.
 Teléfonos: 722 879 10 74 y 722 147 88 77
 Correo electrónico: lp@jhconsultingg.com
 P r e s e n t e

Me refiero al formato y escrito, recibidos en la oficialía de partes de esta unidad administrativa con folio no. 5664/2021, a los que se les asignó el número de expediente ACU-008/2021, mediante los cuales solicitó a esta Dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, la autorización para llevar a cabo el proyecto de Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Medio, Comercial y de Servicios) denominado “**RANCHO JAJALPA**”, para desarrollar 1,000 viviendas; así como una superficie de 8,794.87 m² (ocho mil setecientos noventa y cuatro punto ochenta y siete metros cuadrados) para Centro Urbano Regional (C.U.R.) y 2,013.60 m² (dos mil trece punto sesenta metros cuadrados) para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.), sumando un total de 10,808.47 m² (diez mil ochocientos ocho punto cuarenta y siete metros cuadrados) de Comercio y Servicios; en una superficie de Conjunto Urbano y de terreno de 100,619.75 m² (cien mil seiscientos diecinueve punto setenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Camino a Rancho Ocotuzco, número exterior 01, Barrio de San José Jajalpa, Municipio de Ecatepec, Estado de México, y;

CONSIDERANDO

1. Que la empresa “JEZIN”, S.A.P.I de C.V., Fideicomitente y Fideicomisario B y apoderado legal del Fideicomitente y Fideicomisario A del Fideicomiso de Administración con Derecho de Reversión Número “3111”, inició los trámites al amparo de la Reforma del Libro Quinto del Código Administrativo publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México el primero de septiembre de dos mil once, de su Reglamento y Sexto Transitorio, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, el veintiocho de julio de dos mil dieciséis, por lo que el trámite será resuelto con los ordenamientos legales en mención.
2. Que el Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 5.3 fracción XVII, define al **Conjunto Urbano** como “la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables”.
3. Que el mismo ordenamiento legal, en su artículo 5.38 fracción VIII, establece que la autorización del Conjunto Urbano **comprenderá** según el caso, las autorizaciones relativas a condominios, subdivisiones, fusiones y apertura, ampliación o modificación de vías públicas, usos específicos del suelo y sus normas de aprovechamiento, cambios de uso del suelo, de densidad de vivienda, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones.

4. Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica**, según consta en la Escritura Pública no. 97,140 de fecha veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público no. 18 del Estado de México, así mismo se identifica con Credencial para Votar con clave de elector MRRSLS80101914H500 expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral.
5. Que se encuentra acreditada la **constitución de su representada**, según consta los siguientes documentos:
- I. Escritura Pública no. 12,601 de fecha diecinueve de enero de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público no. 160 del Estado de México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del entonces Distrito Federal, bajo el folio mercantil electrónico no. 550556-1 fecha ocho de febrero de dos mil dieciséis.
 - II. Escritura Pública no. 21,017 de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público no. 36 del Estado de Veracruz, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del entonces Distrito Federal, bajo el folio mercantil electrónico no. 550556-1 fecha veintitrés de febrero de dos mil dieciocho.
 - III. Escritura Pública no. 2,110 de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público no. 166 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Ecatepec, con el folio real electrónico 00272574 de fecha doce de junio de dos mil diecisiete.
6. Que se acreditó la **propiedad** del terreno objeto de desarrollo mediante las siguientes:
- IV. Escritura Pública no. 2,109 de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público no. 166 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Ecatepec, con el folio real electrónico 00272574 de fecha doce de junio de dos mil diecisiete.
 - V. Escritura Pública no. 2,155 de fecha veintiocho de junio de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público no. 166 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Ecatepec, con el folio real electrónico 00272574 de fecha once de agosto de dos mil diecisiete.
7. Que la Dirección General de Operación Urbana de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, expidió la respectiva **Constancia de Viabilidad**, según oficio no. 21200005L/967/2019 de fecha doce de abril de dos mil diecinueve y su prórroga con oficio no. 21200005A/1639/2020 de fecha veintitrés de julio del dos mil veinte.
8. Que el Municipio de Ecatepec, a través de su Dirección de Planeación de Desarrollo Urbano, da su **opinión técnica favorable y viable**, mediante oficio no. SNDU/2045/2018 de fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho.
9. Que el Municipio de Ecatepec, a través de su Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emitió la **Licencia de Uso de Suelo** con no. 1441-III-21 de fecha veintisiete de agosto de dos mil veinte.
10. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Ecatepec, emitió la **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** mediante documento con folio no. DDUyOP/SDU/DL/ECA/2567/2021 de fecha dos de junio de dos mil veintiuno.
11. Que el Municipio de Ecatepec, a través de su Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, emitió el **Dictamen de Factibilidad de Servicios** mediante oficios nos. DG/OF-0066/2018 de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciocho y SAPASE/DG/0539/2021 de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), emitió la **Evaluación Técnica de Factibilidad** en sentido favorable a través del oficio no. 219C1100000000/FAC/005/2020 de fecha tres de febrero de dos mil veinte.
12. Que la Coordinación General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió la respectiva **Evaluación Técnica de Factibilidad de Protección Civil** mediante oficio no. SGG/CGPC/O-11237/2019 de fecha diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve.
13. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, emitió **Autorización en Materia de Impacto Ambiental**, mediante oficio no. 22100007L/DGOIA/RESOL/120/2020 de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinte.

14. Que la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de México, expidió la respectiva **Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial**, mediante oficio no. 21300010A/0647/2021 de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno.

15. Que el Jefe de Oficina de Solicitudes del Departamento de Planeación y Construcción, Zona de Distribución Ecatepec, División de Distribución Valle de México Norte de la Comisión Federal de Electricidad, emitió la **Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica** mediante oficio no. 3-EOS-SYA-0525-2017 de fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete

16. Que la Comisión Estatal de Parques Naturales y de la Fauna (CEPANAF), se pronunció respecto a parte del predio objeto del desarrollo, que se ubica dentro de la poligonal del Parque Estatal Sierra de Guadalupe, con una superficie aproximada de 326.00 m², mediante oficio no. 212B1A000-964/2017 de fecha dos de agosto de dos mil diecisiete y croquis anexo.

17. Que esta Dirección General de Operación Urbana, emitió la correspondiente **Aprobación del Proyecto de Lotificación** a través del oficio no. 22400101L/04082/2021 de fecha primero de octubre de dos mil veintiuno, en términos de lo establecido por el artículo 48 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

18. Que esta Dirección General de Operación Urbana manifestó a su representada que puede continuar con el trámite de autorización del proyecto del Conjunto Urbano que nos ocupa, mediante oficio no. 22400101L/004452/2021 de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, ello en virtud de que esta, no contraviene el lineamiento dispuesto en la fracción VII del artículo 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

19. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, a través de la Oficina Registral de Ecatepec, expidió el **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes**, mediante documento con número de folio real electrónico: 00122574 de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno.

20. Que en términos de lo establecido en el artículo 102 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para llevar a cabo la lotificación en condominio, deberá solicitar la autorización correspondiente ante la Dirección General de Operación Urbana.

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.

Así mismo y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México y séptimo transitorio del decreto 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el veintinueve de septiembre de dos mil veinte; 5.3 fracción XVII, 5.5, 5.9 fracción IV, 5.37 fracciones I incisos d) y III; 5.38 fracciones I, II, VII, VIII, IX y X, y 5.39 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 102 de su Reglamento; 81 fracción I, 118, 119 fracción I y 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios; 3 fracción III y 10 fracción I del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el ocho de abril de dos mil quince, así como, el punto Segundo del Acuerdo del entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el diecinueve de marzo de dos mil diecinueve; y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Ecatepec, 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 "JEZIN", S.A.P.I de C.V., Fideicomitente y Fideicomisario B y apoderado legal del Fideicomitente y Fideicomisario A del Fideicomiso de Administración con Derecho de Reversión Número "3111", representada por usted, el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Medio, Comercial y de Servicios) denominado "RANCHO JAJALPA", para desarrollar 1,000 viviendas (modalidad medio), así como una superficie de 8,794.87 m² (ocho mil setecientos noventa y cuatro punto ochenta y siete metros cuadrados) para Centro Urbano Regional (C.U.R.) y 2,013.60 m² (dos mil trece punto sesenta metros cuadrados) para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.), sumando un total de 10,808.47 m² (diez mil ochocientos ocho punto cuarenta y siete metros cuadrados) de Comercio y Servicios; en una superficie de Conjunto Urbano y de terreno

de 100,619.75 m² (cien mil seiscientos diecinueve punto setenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Camino a Rancho Ocotuzco, número exterior 01, Barrio de San José Jajalpa, Municipio de Ecatepec, Estado de México, conforme al Plano Único de Lotificación, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo de Autorización para todos los efectos legales, el cual señala las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	54,259.96 m ²
SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL VENDIBLE (C.U.R.):	8,794.87 m ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE (C.P.S.B.):	2,013.60 m ²
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO (INCLUYE 3,230.59 m ² DE DONACIÓN ADICIONAL):	20,662.93 m ²
SUPERFICIE DE DONACIÓN ESTATAL:	3,443.43 m ²
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS (INCLUYE 780.78 m ² DE SERVIDUMBRE DE PASO):	11,118.96 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA NATURAL "PARQUE ESTATAL SIERRA DE GUADALUPE":	326.00 m ²
SUPERFICIE DEL CONJUNTO URBANO:	100,619.75 m²
NÚMERO DE MANZANAS:	3
NÚMERO DE LOTES:	23
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	1,000

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción VIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano "**RANCHO JAJALPA**", incluye como autorizaciones del mismo la subdivisión en lotes y la apertura de vías públicas, mismas que se expresan gráficamente en el Plano Único de Lotificación, que forma parte del presente Acuerdo de Autorización.

Emitida la presente autorización, no se podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse el número de lotes y/o viviendas aprobadas, conforme lo señala el artículo 5.38 fracción IX del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEGUNDO.

Con fundamento en lo establecido en los artículos: 5.38 fracción X, incisos a), b), c), d) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 44 fracciones V inciso D) y VIII, 50, 52, 53, 54, 55, 56 y 57 fracción IV y VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en atención a lo planteado en su solicitud de autorización, las **áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento** correspondientes al desarrollo serán:

I. ÁREAS DE DONACIÓN.

Deberá **ceder al Municipio de Ecatepec**, Estado de México, un área de **11,118.96 m²** (once mil ciento dieciocho punto noventa y seis metros cuadrados) destinada para **vías públicas y servidumbre de paso**.

Igualmente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 fracciones V inciso D) y VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cederle un **área de 20,662.93 m²** (veinte mil seiscientos sesenta y dos punto noventa y tres metros cuadrados) **para equipamiento urbano**, superficie que se encuentra conformada por: **17,000.00 m²** (diecisiete mil metros cuadrados) por las 1,000 viviendas previstas, **432.33 m²** (cuatrocientos treinta y dos punto treinta y tres metros cuadrados) por las áreas comerciales y de servicios vendibles y **3,230.59 m²** (tres mil doscientos treinta punto cincuenta y nueve

metros cuadrados) de donación adicional por proyecto, destinadas también para espacios verdes e infraestructura. Para la entrega de estas áreas de donación municipal, identificadas en el respectivo Plano Único de Lotificación, deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción, lo anterior se formalizará mediante la suscripción de los respectivos contratos de donación **con el Municipio de Ecatepec para su correspondiente transmisión, los cuales se celebrarán en el término de treinta días posteriores a que se haya constatado en Acta de Supervisión un cien por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso, de infraestructura primaria, y ejecutadas en dichas áreas;** mismos que deberán ser inscritos por el donatario en el Instituto de la Función Registral correspondiente dentro de los treinta días siguientes a su celebración, esto en términos de lo dispuesto por los artículos 50 fracción VII inciso E) y 55 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Asimismo, deberá **cederle al Gobierno del Estado de México**, un área equivalente a **3,443.43 m²** (tres mil cuatrocientos cuarenta y tres punto cuarenta y tres metros cuadrados), superficie que se encuentra conformada por: **3,000.00 m²** (tres mil metros cuadrados) por las 1,000 viviendas previstas, **324.25 m²** (trescientos veinticuatro punto veinticinco metros cuadrados) por las superficies destinadas con uso comercial y de servicios del desarrollo y **119.18 m²** (ciento diecinueve punto dieciocho metros cuadrados) de superficie adicional por proyecto, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 44 fracción VI inciso B) y VIII del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. El contrato de donación se suscribirá una vez habilitadas las áreas de donación y dentro de los **seis meses** siguientes a la fecha de autorización del inicio de obras de urbanización y equipamiento; el cual deberá ser inscrito por su representada en el Instituto de la Función Registral, dentro de los **treinta días** siguientes a su celebración, en términos de lo dispuesto por el artículo 55 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con el artículo 5.38 fracción X incisos b) y c) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 56 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes **obras de urbanización al interior del desarrollo**, considerando como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones para personas con discapacidad, conforme lo establece el Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y de la Ley para la Protección, Integración y Desarrollo de las Personas con Discapacidad del Estado de México:

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reúso y tratamiento del agua; asimismo, instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el Conjunto Urbano.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la filtración 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 con material que permita la filtración pluvial, conforme a los Dictámenes en materia de impacto ambiental y/o de servicios de agua y drenaje emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y la Secretaría de Infraestructura respectivamente.
- F). Pavimento en arroyo de calles; para el caso de estacionamientos y andadores con material que permita la filtración pluvial, conforme a los Dictámenes en materia de impacto ambiental y/o de servicios de agua y drenaje emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y la Secretaría de Infraestructura respectivamente.

- G). Jardinería y forestación de acuerdo con al Dictamen de Impacto Ambiental que emite la autoridad correspondiente en razón del proyecto arquitectónico que se presente.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías públicas, andadores y plazas, debidamente aprobado por el Municipio, y
- I). Señalamiento vial vertical y horizontal.
- J). Las obras de Infraestructura Primaria, que se requieren para incorporar al Conjunto Urbano al área urbana y sus servicios, estarán sujetas a lo establecido en la factibilidad de servicios y demás dictámenes.

Adicionalmente para llevar a cabo la lotificación en condominio deberá sujetarse a lo establecido en el artículo 102 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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, con base al **Dictamen de Factibilidad de Servicios** expedida por la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Ecatepec, mediante oficio no. DG/OF-0066/2018 de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciocho y a su prorrogación de factibilidad de servicios no. SAPASE/DG/0539/2021 de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno; así como en lo que corresponda a lo señalado en el oficio no. 219C1100000000/FAC/005/2020 de fecha tres de febrero de dos mil veinte, 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 la Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial, emitida por la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de México, a través del oficio no. 21300010A/0647/2021 de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 42 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México las instituciones gubernamentales, en el ámbito de sus competencias, darán seguimiento al cumplimiento de las obligaciones previstas para el desarrollo en los dictámenes o autorizaciones que hayan emitido respecto al Conjunto Urbano.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 57 fracciones IV y VI, 58, 59, 60 fracciones I, II y IV, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y contemplando lo planteado en su solicitud de autorización, deberá construir en las áreas de donación pertenecientes al desarrollo, las siguientes obras de equipamiento urbano, **que responderán a los programas arquitectónicos que en seguida se indican**, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establece el Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, así como las disposiciones de los artículos 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 44 de la Ley para la Protección, Integración y Desarrollo de las Personas con Discapacidad del Estado de México.

- A) **JARDÍN DE NIÑOS DE 4 AULAS**, en una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m² (mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados), con una superficie de construcción de 484.00 m² (cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- 4 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Aula cocina (incluye cocineta e instalaciones).
- Dirección con área administrativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:
 - Alumnos: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja.
 - Alumnas: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad) y 1 tarja.
 - Maestras y maestros: 1 excusado y 1 lavabo cada uno.
- Pórtico con techo.
- 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).
- Estacionamiento de vehículos con capacidad de 6 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (de los cuales, considerar 1 cajón para la dirección y 1 para personas con discapacidad).
- Área con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- Juegos múltiples, uno por cada tres aulas.
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 4.00 m³, además considerar mínimo 2 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Timbre electrónico y campana para simulacros.

B) ESCUELA PRIMARIA O SECUNDARIA DE 16 AULAS, en una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m² (cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,728.00 m² (mil setecientos veintiocho metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 16 aulas didácticas en el caso de Primaria, en el caso de Secundaria; 14 aulas didácticas y un taller multidisciplinario (equivalente a dos aulas) de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte- sur.
- Dirección con área administrativa.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Tres núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles cada uno:
 - Alumnos: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja.
 - Alumnas: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja.
 - Maestros: 1 excusado y 1 lavabo.
 - Maestras: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio muro con altura de 2.50 metros.

- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
- Estacionamiento de vehículos con capacidad para 18 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (de los cuales, considerar 1 cajón para personas con discapacidad y 1 para la Dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- Una cancha de baloncesto de 28.70 x 15.30 metros como mínimo, que podrá localizarse en el área de plaza cívica.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 16.00 m³, además considerar mínimo 8 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Prever o en su caso, construir núcleo de escaleras de 4.00 x 8.00 metros.
- Timbre electrónico o campana para simulacros.

C) OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL por 304.00 m² (trescientos cuatro metros cuadrados) de construcción, que conforme a lo señalado en el artículo 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se determinará por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, de acuerdo a las necesidades de la respectiva zona o región, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado y serán entregadas a la Secretaría de Finanzas para su asignación correspondiente y podrán ser las siguientes: hospitales y clínicas, oficinas administrativas estatales y municipales, instalaciones de educación media y superior, centros culturales, parques metropolitanos, instalaciones deportivas, instalaciones de seguridad pública, incluyendo cámaras y el sistema para su operación, otras que al efecto se determinen. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana, autorizará los programas arquitectónicos de estos equipamientos, con la opinión de la dependencia u organismo a que corresponda conforme a la materia, para la determinación de la superficie en la que se desarrollarán las obras que se establezcan, por cada metro cuadrado de construcción se requiere como mínimo 2.53 m² de terreno, con excepción de las obras que se destinen para actividades educativas en las que se aplicarán las normas del artículo 57 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

D) JARDÍN VECINAL, ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES.

Jardín Vecinal de 4,000.00 m² (cuatro mil metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Zonas verdes (70 % de la superficie del predio).
- Jardines: césped, barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 m² de terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie del predio): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales.
- Riego de las áreas verdes preferentemente con agua tratada.

Zona Deportiva de 4,800.00 m² (cuatro mil ochocientos metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Tres multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo, con contracancha mínima de 1.00 metro, cada una.
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.

- Áreas verdes (1 árbol por cada 50.00 m² de terreno), así como barreras de plantas de ornato 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, considerar uno para personas con discapacidad).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales.
- Tomas de riego y agua tratada que sean necesarias.

Juegos Infantiles de 3,200.00 m² (tres mil doscientos metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Andadores y plazoletas.
- Pistas para patinar, triciclos y bicicletas.
- Área con juegos: columpios, resbaladillas, escaleras horizontales (pasamanos), barras de equilibrio y otros.
- Áreas verdes (1 árbol por cada 50.00 m² de terreno), así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos.

E) GUARDERÍA INFANTIL con 54.00 m² (cincuenta y cuatro metros cuadrados) de construcción, considerando 2.53 m² de terreno por cada metro cuadrado de construcción, con la aprobación de esta Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo el programa arquitectónico.

F) CENTRO ADMINISTRATIVO DE SERVICIOS con 54.00 m² (cincuenta y cuatro metros cuadrados) de construcción, considerando 2.53 m² de terreno por cada metro cuadrado de construcción, con la aprobación de esta Dirección General de Operación Urbana, quien definirá asimismo el programa arquitectónico

El equipamiento destinado a educación en términos del artículo 61 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá estar **concluido** a la fecha de **solicitud del tercer permiso de enajenación**; así mismo y en términos del artículo 62 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dicho equipamiento deberá ser entregado y dotado del siguiente mobiliario básico y sus instalaciones:

- Un pintarrón de 1.20 x 2.40 metros por aula.
- Un equipo para operar un sistema de acceso a información educativa por vía electrónica.
- Un escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla por aula.
- Cuarenta mesabancos por aula de escuela primaria.
- Cuarenta sillas con paleta por aula de secundaria o preparatoria, de las cuales un cinco por ciento serán para alumnos zurdos.
- Seis mesas redondas con seis sillas cada una o nueve mesas redondas con cuatro sillas cada una, por aula de jardín de niños o su equivalente en mesas trapezoidales.
- Un escritorio y silla para Dirección.
- Dos escritorios con sus sillas para el área secretarial.

Deberá **presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que se establecen en el presente Acuerdo, así como las licencias de construcción de equipamiento urbano**, en un plazo no mayor a **ciento veinte días** contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización, conforme a lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, inciso d) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 50 fracción VII inciso B), de su Reglamento.

Por otro lado, deberá **informar mensualmente** a la Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, según lo señalado por el

artículo 50 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Asimismo, deberá llevar y resguardar una **bitácora** de obras, en la que se registrará el avance físico financiero y circunstancias de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de infraestructura primaria, conforme a lo señalado por el artículo 50 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Su representada deberá presentar la **solicitud de autorización** del inicio de ejecución de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro de los primeros **seis meses** contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano, conforme a lo establecido en el artículo 65 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, además deberá **iniciar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano** que refiere el presente Acuerdo, en un **plazo máximo de seis meses** contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en los términos señalados en el presente Acuerdo de Autorización, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.38 fracción X inciso e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

TERCERO. Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** señaladas por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México, en su oficio no. 22100007L/DGOIA/RESOL/120/2020 de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinte, el cual obra agregado al expediente formado del Conjunto Urbano, para los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo, deberá dar cumplimiento a las **medidas de seguridad** de protección civil emitidas por la Coordinación General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, contenidas en el oficio no. SGG/CGPC/O-11237/2019 de fecha diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, y demás acciones derivadas del mismo, el cual obra agregado al expediente formado del desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 50 fracciones VI inciso K) y VII inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo de **ciento veinte días** contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, para que presenten a la Dirección General de Operación Urbana los **proyectos ejecutivos de las obras** aprobados por las instituciones gubernamentales competentes; así mismo presentar en un plazo de **seis meses** contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano, los comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos SÉPTIMO y NOVENO del presente Acuerdo, conforme lo establece el artículo 65 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; e iniciar la **ejecución de las obras** de urbanización, equipamiento e infraestructura, en un plazo de **seis meses** contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano, con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, en términos de lo establecido en el artículo 5.38 fracción X inciso e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO. En términos de lo dispuesto por el artículo 50 fracciones VI inciso I) y VII inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 36 meses**, del programa de obras presentado por usted; contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento e infraestructura, para que termine.

Concluidas las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria en su caso que se mencionan en este Acuerdo, deberá entregarlas a la autoridad Municipal y/o Estatal según corresponda, a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Control Urbano, las cuales deberán incluir lugares para bases, sitios o lanzaderas, bahías de ascenso y descenso, paraderos y demás obras que permitan la operación de vehículos del servicio del transporte público.

SEXTO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código

Administrativo del Estado de México; 50 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B) y 68 fracción I de su Reglamento, otorgará en un plazo no mayor de **90 días** contados a partir de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, una **fianza o garantía hipotecaria** 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 \$43,014,000.00 (cuarenta y tres millones catorce mil pesos 00/100 M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las instalaciones y de las obras de infraestructura complementarias para la operación del desarrollo, según correspondan, tales como: pozo profundo de agua potable, cisterna de almacenamiento, tanque elevado, líneas de conducción de suministro de agua potable, planta de tratamiento, cárcamo de bombeo, línea de conducción de aguas residuales, puntos de descarga, tanque de tormenta y pozos de absorción y demás que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos a los que haya lugar, así como de las obras de infraestructura primaria de incorporación vial correspondientes, otorgará en un plazo no mayor de **90 días** contados a partir de la fijación del monto de las mismas por la autoridad correspondiente, una **fianza o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Código Administrativo del Estado de México; 50 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B) y 68 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SÉPTIMO.

De acuerdo a lo establecido por los artículos 50 fracción VIII inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, el monto de: **\$860,280.00** (ochocientos sesenta mil doscientos ochenta pesos 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 2% (dos por ciento) por el tipo habitacional medio, comercial y de servicios, del presupuesto de dichas obras, aprobado por esta Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$43,014,000.00 (cuarenta y tres millones catorce mil pesos 00/100 M.N.).

Pagará asimismo el costo de los derechos de **supervisión** de las instalaciones y de las obras de infraestructura complementarias para la operación del desarrollo, tales como: líneas de conducción de agua potable, cisterna de almacenamiento, tanque elevado, líneas de conducción de suministro de agua potable, planta de tratamiento, cárcamo de bombeo, línea de conducción de aguas residuales, puntos de descarga, tanque de tormenta y pozos de absorción y demás que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos a los que haya lugar, debiendo acreditar el pago ante la Dirección General de Operación Urbana, previo a la ejecución de las mismas.

De igual forma, pagará en su caso el costo de **supervisión** de las obras de infraestructura primaria de agua potable y drenaje y de incorporación vial, señaladas en las respectivas evaluaciones, cuyo monto será determinado por la autoridad competente, debiendo acreditar dicho pago ante esta Dirección General de Operación Urbana, previa ejecución de estas.

OCTAVO.

Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá presentar en un plazo de **noventa días siguientes** contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, el comprobante de pago emitido por el Municipio de Ecatepec, por concepto de **impuesto por autorización** del Conjunto Urbano, por las siguientes cantidades: **\$3'226,320.00** (tres millones doscientos veintiséis mil trescientos veinte pesos 00/100 M.N.), que corresponde a 36.0 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por las 1,000 viviendas de tipo medio previstas en este desarrollo; de igual forma pagará **\$170,108.51** (ciento setenta mil ciento ocho pesos 51/100 M.N.) que corresponde a 215.82 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por cada 1,000 m² de superficie vendible por el uso comercial y de servicios. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Ecatepec la cantidad de **\$54,137.65** (cincuenta y cuatro mil ciento treinta y siete pesos 65/100 M.N.), que corresponde a 30 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por cada 100 m² de superficie vendible para uso de comercio de productos y servicios básicos.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL incisos D) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo medio serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un **valor entre \$743,863.00 pesos y menor o igual a \$2'107,015.00 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; **deberá pagar por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$518,861.25 (quinientos dieciocho mil ochocientos sesenta y un pesos 25/100 M.N.), que corresponde a 0.0690 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por el tipo habitacional medio y la cantidad de \$258,372.86 (doscientos cincuenta y ocho mil trescientos setenta y dos pesos 86/100 M.N.), que corresponde a 0.1725 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por el tipo comercial y de servicios; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de \$561,723.70 (quinientos sesenta y un mil setecientos veintitrés pesos 70/100 M.N.), que corresponde a 0.0747 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por el tipo habitacional medio y la cantidad de \$344,497.15 (trescientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y siete pesos 15/100 M.N.), que corresponde a 0.2300 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$89.62) por el tipo comercial y de servicios.

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.

DÉCIMO.

Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del Municipio de Ecatepec, una **fianza por un monto igual al 20% del valor de las obras a la fecha de su recepción 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 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 50 fracción VI inciso L) y 68 fracción II de su Reglamento.

DÉCIMO PRIMERO.

En atención a lo dispuesto en el artículo 50 fracción XI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le indica que 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 67 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana.

DÉCIMO SEGUNDO.

De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México; 65 y 66 fracción VI 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 otorgará de manera proporcional al avance que presenten en su ejecución las obras de urbanización, de equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente Acuerdo de Autorización, **cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución**, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable.

Para la venta de lotes o vivienda nueva en que intervenga una desarrolladora de conjuntos urbanos, se deberá acreditar por esta ante fedatario público con quien se formalice la operación, estar al corriente en el pago del impuesto predial y de derechos por el suministro de agua, en concordancia con lo establecido en los artículos 107 y 129 del Código Financiero del Estado de México y

Municipios, requisito sin el cual no podrá verificarse la compraventa. 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 dotados de obras terminadas de urbanización y equipamiento y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica, conforme lo dispone el artículo 42 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI incisos a) y b) del Código Administrativo del Estado de México, son solidariamente **responsables** del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Acuerdo de Autorización su representada; así como sus causahabientes y los compradores de lotes en bloque, en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO
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 denominación, fechas de emisión y publicación del presente Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, así como la autoridad que lo emite, de acuerdo con lo previsto por los artículos 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción VI inciso F) y 65 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, **agregará a los contratos que celebre, copia del presente Acuerdo y del correspondiente Plano de Lotificación; así como de la autorización de la Dirección General de Operación Urbana para la venta de lotes.**

**DÉCIMO
QUINTO.**

Se **prohíbe la propaganda engañosa** que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva, y será de tal naturaleza, que permita una adecuada orientación al adquirente conforme lo establece el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del Conjunto Urbano, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
SEXTO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "**RANCHO JAJALPA**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional, comercial y de servicios que se autorizan, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para los lotes vendibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.56 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. 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 y servicios (centro urbano regional y comercio de productos y servicios básicos), deberán obtener la Evaluación de Impacto Estatal, siempre y cuando por el uso general y específico que se dé a estas, se requiera de conformidad a la Tabla General de Usos de Suelo del Municipio de Ecatepec, vigente al momento de su aprovechamiento y desarrollo.

El **diseño estructural** de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Coordinación General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, para la obtención de la Evaluación Técnica de Factibilidad de Protección Civil expedida con oficio no. SGG/CGPC/O-11237/2019 de fecha diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Ecatepec.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

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

Deberá mantener y conservar las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, así como **prestar gratuitamente los servicios públicos** de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean concluidas y entregadas al municipio correspondiente, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento necesarias para la prestación de dichos servicios, de conformidad con lo establecido en los artículos 5.38 fracción X inciso o) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 42 fracción IV y 50 fracción VI inciso G) de su Reglamento.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

En atención a lo dispuesto en el artículo 50 fracción XI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se hace de su conocimiento que para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, atendiendo lo establecido en el artículo 78 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.

**DÉCIMO
NOVENO.**

Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 50 fracción VI inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá **protocolizar** ante Notario Público e **inscribir** el presente Acuerdo y sus correspondientes planos de lotificación, en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que el Acuerdo surta sus efectos, es decir, un día después de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, lo anterior **deberá hacerlo del conocimiento de esta Dirección General de Operación Urbana dentro del mismo plazo**, de no presentar lo anterior, su representada estará imposibilitada para solicitar la autorización del inicio de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo.

VIGÉSIMO.

Deberá colocar en el término de 30 días contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, y mantener hasta la entrega-recepción, en un murete situado en el acceso principal, en lugar visible al público, una **placa metálica** de 2.00 metros por 1.50 metros, que cite el tipo, denominación del Conjunto Urbano, municipio donde se ubique, autoridad que lo emite, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, conforme lo dispone el artículo 50 fracción VI incisos E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

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.

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

El presente Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Medio, Comercial y de Servicios) denominado "**RANCHO JAJALPA**", ubicado en el Municipio de Ecatepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo su representada cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación en términos de lo dispuesto por los artículos 5.38 fracción X inciso i) del Código Administrativo del Estado de México y 49 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **dicha publicación tendrá efectos de notificación.**

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, a los veintisiete días del mes de octubre de dos mil veintiuno.-
Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.