

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Oficio:	22400105000000L/00104/2021
Fecha:	23 AGO 2021
Expediente:	ACU-004/2021

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Arquitecto
 Fernando Solís Pacheco
 Representante Legal de la Empresa
 "Ruba Desarrollos", S.A. de C.V.
 Av. Arboleda, S/N esquina a camino Real Santín,
 Delegación San Mateo Otzacatipan, Municipio de Toluca,
 Estado de México.
 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. 4179/2021, a los que se les asignó el número de expediente ACU-004/2021, mediante los cuales solicitaron a esta Dirección General de Operación y Control Urbano, 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 "**PUERTA ARBOLEDA**" que se identificará comercialmente como "**AUREA**", para desarrollar 811 viviendas; así como una superficie de 3,244.00 M² (TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) para Centro Urbano Regional (C.U.R.) y 811.00 M² (OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS) para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.), sumando un total de 4,055.00 M² (CUATRO MIL CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) de Comercio y Servicios; en una superficie de Conjunto Urbano de 238,422.64 M² (DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), de un total de terreno de 498,924.59 M² (CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), ubicado en Camino Real a Santín, número 102, San Mateo Otzacatipan, Municipio de Toluca, Estado de México, y;

CONSIDERANDO

1. Que la empresa "**RUBA DESARROLLOS**", **S.A. DE C.V.**, inició los trámites al amparo del decreto No. 273 por el que se Reforman y Adicionan disposiciones del Código Administrativo publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el 10 de enero de 2018 y de su Reglamento publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el 01 de septiembre de 2020, por lo que el trámite será resuelto conforme a estas disposiciones jurídicas aplicables; ello de conformidad con el TERCER transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado el 01 de septiembre de 2020.
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. 46,491 de fecha 4 de noviembre de 2011, otorgada ante la fe del aspirante al ejercicio del notariado, adscrito a la Notaría Pública número 28 para el distrito judicial de Bravos, Ciudad Juárez en el Estado de Chihuahua, México; así mismo se identifica mediante copia certificada de credencial con clave de elector SLPCFR73021208H700 expedida a favor de Fernando Solís Pacheco por el Instituto Nacional Electoral.
5. Que se encuentra acreditada la **constitución de su representada** a través de los siguientes testimonios:

- I. Escritura Pública No. 26,047 de fecha 2 de octubre de 1979, otorgada ante la fe del Notario Público No. 79, del entonces Distrito Federal, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil número 00024183 de fecha 24 de octubre de 1980.
- II. Escritura Pública No. 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, otorgada ante la fe del Notario Público No. 28, de la Ciudad de Chihuahua, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua, por medio del folio mercantil electrónico 23817*10 de fecha 28 de agosto de 2007, en la que se hizo constar la **protocolización** de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la empresa "Parel Construcciones", S.A. de C.V., en la cual se determinó entre otros puntos, en la cláusula Segunda que la empresa "Parel Construcciones", S.A. de C.V. cambia su denominación por el de "Ruba Desarrollos", S.A. de C.V.

6. Que se acreditó la **propiedad** del terreno objeto de desarrollo mediante:

- I. Instrumento número 28,599, volumen 973, de fecha 21 de diciembre del 2017, otorgada ante la fe del Notario Público No. 94 de la Ciudad de Toluca, Estado de México, inscrita el 3 de abril de 2018 ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México oficina registral de Toluca, con el Folio Real Electrónico 00130674.

Que en la cláusula Tercera se estipuló que se pacta expresamente entre las partes contratantes que la parte "vendedora", se reserva el dominio del inmueble materia del contrato hasta en tanto no se haya pagado el precio del inmueble.

- II. Escritura pública número 34,886 de fecha 11 de diciembre de 2020, otorgada ante la fe de la Lic. Anabel Ugarte Reyes, titular de la notaria pública número 94, de la Ciudad de Toluca, Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el Folio Real Electrónico 00130674 de fecha 22 de enero de 2021, se asienta el pago de derechos a causa de la cancelación de reserva de dominio.

7. Que la Dirección General de la Comisión de Factibilidad del Estado de México, expidió el respectivo **Dictamen Único de Factibilidad** para el proyecto que nos ocupa, según documento con número 106-15-03902-COFAEM-2020 de fecha 16 de octubre del 2020.

8. Que el Municipio de Toluca, a través de su Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública, mediante oficio número 209010000/2088/2020 de fecha 13 de octubre de 2020, otorgó su **opinión favorable** para el desarrollo del conjunto urbano que nos ocupa.

9. Que el Municipio de Toluca, a través de su Dirección de Desarrollo Urbano emitió la correspondiente **Licencia de Uso de Suelo** para el predio objeto de desarrollo mediante documento con folio No. LUS/0185/2020 de fecha 04 de agosto de 2020, mismo que se complementa con el dictamen técnico de fecha 13 de octubre de 2020.

10. Que la empresa "RUBA DESARROLLOS", S.A. DE C.V., presentó **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** para el predio objeto de estudio mediante Folio de ref. DGDYUOP/0976/2020 de fecha 19 de mayo de 2020, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública del Municipio de Toluca.

11. Que el Municipio de Toluca, a través de la Dirección del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, mediante oficio No. 200C1A000/721/2021 de fecha 06 de julio de 2021, emitió la **opinión favorable referente a la Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario** para el proyecto en comento. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, a través del oficio No. 219C1100000000/FAC/043/2021 de fecha 06 de agosto de 2021, emitió la **Evaluación Técnica de Factibilidad en sentido favorable** para que la empresa continúe con el trámite de autorización del proyecto que nos ocupa.

12. Que mediante oficio No. 21200005000300L/ET/115/2020 de fecha 16 de octubre de 2020, la Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Estado de México, emitió la **Evaluación Técnica de Factibilidad de Impacto Urbano** procedente para el desarrollo del proyecto de conjunto urbano de referencia.

13. Que mediante oficio No. 20505000L/0942/2020 de fecha 18 de febrero de 2020 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** de manera condicionada para llevar a cabo el proyecto en cita.

Mediante oficio 20505000L/2809/2021 de fecha 24 de mayo de 2021, la Coordinación General de Protección Civil, otorga prórroga de **Evaluación Técnica de Factibilidad** y se liberan condicionantes impuestas.

14. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, mediante oficio No. 22100007L/DGOIA/RESOL/362/2020 de fecha 22 de mayo de 2020, emitió la **Autorización en Materia de Impacto Ambiental** para la realización del proyecto denominado "PUERTA ARBOLEDA", que se identificará comercialmente como "AUREA", en el Municipio de Toluca, Estado de México.

15. Que la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Comunicaciones del Gobierno del Estado de México, expidió la respectiva **Evaluación Técnica de Incorporación e Impacto Vial**, mediante oficio No. 21300010A/2392/2019 de fecha 06 de diciembre de 2019.

16. Que mediante oficio No. ZT-DPC-OAS-018/2020 de fecha 18 de febrero de 2020, expedido por la Jefatura de Oficina de Atención a Solicitudes Zona Toluca, División Valle de México Sur de la Comisión Federal de Electricidad, se emitió la **Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica** para el proyecto que nos ocupa.

17. Que el Departamento de Aguas Superficiales e Ingeniería de Ríos de la Subdirección de Asistencia Técnica Operativa Dependiente de la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), a través del oficio No. B00.914.04.-812 de fecha 20 de agosto de 2018, le comunicó a su representada la jurisdicción y delimitación de zona federal del canal colindante con el predio objeto de desarrollo, la cual se encuentra representada en los planos denominados DZF-002937/2018 de fecha agosto de 2018, 1 de 6, 2 de 6, 3 de 6, 4 de 6, 5 de 6, 6 de 6.

18. Que en términos de lo establecido por el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, esta Dirección General de Operación Urbana, emitió la correspondiente **Aprobación del Proyecto de Lotificación** a través del oficio No. 22400101L/03862/2021 de fecha 13 de agosto de 2021.

19. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano, a través del oficio No. 22400105000000L/000086/2021 de fecha 20 de agosto de 2021, manifestó a su representada que puede continuar con el trámite de autorización del proyecto de conjunto urbano que nos ocupa, ello en virtud de que esta, no contraviene el lineamiento dispuesto en la fracción XVI del artículo 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

20. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, a través de la Oficina Registral de Toluca, expidió el **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes** para el predio objeto de estudio, mediante documento con número de folio real electrónico: 00130674 de fecha 23 de junio de 2021.

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.

Así mismo y con fundamento en lo dispuesto por los artículos: 31 fracciones II y XIII, así como en el Decreto 191 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.3 fracción XVII, 5.5, 5.6, 5.9 fracción IV, 5.37 fracciones I incisos d) y III; 5.38 fracciones I, II, VIII, IX, X y XVI y 5.39 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 109 de su Reglamento; 81 fracción I, 118, 119 fracción I y 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios así como a lo establecido en el Decreto Número 227 por el que se aprueban las tarifas aplicables al pago de los Derechos por los Servicios Públicos Municipales de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Recepción de los Caudales de Aguas Residuales para su Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales, diferentes a las establecidas en el Código Financiero del Estado De México y Municipios; 3 fracción III y 10 fracciones 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 08 de abril de 2015, así como al 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 29 de septiembre de 2020; y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Toluca, 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 "**Ruba Desarrollos**", **S.A. de C.V.**, representada por usted, el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Medio, Comercial y de Servicios) denominado "**PUERTA**

ARBOLEDA” que se identificará comercialmente como **“AUREA”**, para desarrollar 811 viviendas; así como una superficie de 3,244.00 M² (TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO) para Centro Urbano Regional (C.U.R.) y 811.00 M² (OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS) para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.), sumando un total de 4,055.00 M² (CUATRO MIL CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) de Comercio y Servicios; en una superficie de Conjunto Urbano de 238,422.64 M² (DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), de un total de terreno de 498,924.59 M² (CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), localizado en Camino Real a Santín, número 102, San Mateo Otzacatipan, Municipio de Toluca, Estado de México, conforme a los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2, los cuales forman parte integrante del presente Acuerdo de Autorización para todos los efectos legales, los cuales señalan las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	142,326.12 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE (C.P.S.B.):	811.00 M ²
SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL VENDIBLE (C.U.R.):	3,244.00 M ²
SUPERFICIE DE SENDERO ECOLÓGICO:	9,657.15 M ²
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO POR CANAL EXISTENTE:	7,131.37 M ²
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO (INCLUYE 7,253.59 M ² DE DONACIÓN ADICIONAL):	21,202.79 M ²
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN:	2,779.46 M ²
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS (INCLUYE ÁREAS VERDES A VÍA PÚBLICA):	51,270.75 M ²
SUPERFICIE DEL CONJUNTO URBANO:	238,422.64 M²
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACIÓN:	260,501.95 M ²
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO:	498,924.59 M²
NÚMERO DE MANZANAS:	8
NÚMERO DE LOTES:	17
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	811

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 **“PUERTA ARBOLEDA”** que se identificará comercialmente como **“AUREA”**, incluye como autorizaciones del mismo, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y autorización de condominios (superficie de vía privada y banqueta 40,476.44 M² , estacionamiento y andador 1,723.00 M²), mismas que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2, que forman 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; 50 fracciones V inciso D), VI inciso B) y VIII, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62 fracción IV y 63 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 Toluca**, Estado de México, un área de **51,270.75 M²** (CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), destinada para **vías públicas y áreas verdes a vía pública.**

Igualmente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 fracciones V inciso D), VI inciso B y VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cederle un **área de 21,202.79 M²** (VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS DOS PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) para equipamiento urbano, superficie que se encuentra conformada por 13,787.00 M² (TRECE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) por las 811 viviendas previstas, 162.20 M² (CIENTO SESENTA Y DOS PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) correspondientes al 4% de las áreas comerciales y de servicios vendibles y 7,253.59 M² (SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) de donación adicional por proyecto, destinadas también para equipamiento urbano, espacios verdes e infraestructura.

Las áreas de donación municipal que se localizarán dentro del desarrollo se encuentran identificadas en el respectivo plano de lotificación 1 de 2. Las áreas de donación municipal que se ubiquen dentro y fuera del desarrollo deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción, con la aprobación de la Dirección General de Operación y Control Urbano, lo anterior se formalizará mediante la suscripción de los respectivos contratos de donación **con el Municipio de Toluca para su correspondiente transmisión, los cuales se celebrarán treinta días posteriores a que se haya constatado mediante Acta de Supervisión el setenta y cinco 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 en el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Las áreas destinadas a vías públicas pasarán a ser del dominio público del municipio, una vez suscrito el contrato de donación.

Asimismo, deberá **cederle al Gobierno del Estado de México**, fuera del desarrollo pero dentro del territorio estatal, un área equivalente a **2,554.65 M²** (DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) superficie que se encuentra conformada por: **2,433.00 M²** (DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS) por las 811 viviendas previstas y **121.65 M²** (CIENTO VEINTIUNO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) por las superficies destinadas con uso comercial y de servicios del desarrollo, ello de conformidad con lo previsto por los artículos 50 fracciones VI inciso B) y VIII, 57 y 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; estas áreas deberán cumplir con las formalidades del caso, y deberán tener valor equivalente al que tendría en caso de ubicarse dentro del desarrollo una vez urbanizado, con independencia de la superficie conforme al estudio de valores unitarios del suelo emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, donación que se utilizará de conformidad con lo previsto por los artículos 55 fracción VII inciso D), 57 y 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 a través de la suscripción de los respectivos contratos de donación, que deberán ser inscritos por su representada en el Instituto de la Función Registral correspondiente dentro de los tres 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. Esta donación deberá estar debidamente habilitada para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción, con la aprobación de esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con el artículo 61 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 44 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 las evaluaciones en materia de impacto ambiental y/o de servicios de agua y drenaje, emitidos por la Secretaría del Medio Ambiente y la Secretaría de Obra Pública, respectivamente.
- F). Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores con material que permita la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones en materia de impacto ambiental y/o de servicios de agua y drenaje, emitidos por la Secretaría del Medio Ambiente y la Secretaría de Obra Pública, respectivamente.
- G). Jardinería y forestación de acuerdo con la evaluación de impacto ambiental que emita la autoridad correspondiente en razón del proyecto arquitectónico que se presente.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías públicas, andadores y plazas.
- 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 evaluaciones.

Adicionalmente, conforme a lo señalado en el artículo 109 fracciones I y III inciso A), numeral 5, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México con:

- A). Frente a vía pública existente no menor a nueve metros.
- B). Conexión directa a redes de infraestructura pública, en el entendido que **no se permite la conexión de infraestructura entre condominios**.
- C). El lote objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación. También podrán delimitarse con cualquier otra estructura acorde a la imagen del conjunto urbano.
- D). Los condominios deberán contemplar al menos la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores para basura, tableros de control, de energía eléctrica, gas y agua, entre otras.

- E). Las obras referidas deberán observar lo dispuesto por las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

III. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el dictamen de **factibilidad de servicios** expedido por la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Toluca, mediante oficio No. 200C1A000/721/2021 de fecha 06 de julio de 2021 y a la factibilidad emitida mediante oficio No. 219C1100000000/FAC/043/2021 de fecha 6 de agosto de 2020, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

VIALIDAD. – Deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial emitida por la Secretaría de Comunicaciones del Estado de México mediante oficio No. 21300010A/2392/2019 de fecha 06 de diciembre de 2019.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 48 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México las instancias competentes darán el debido seguimiento al cumplimiento de estas obligaciones.

Así mismo deberá exhibir ante esta Dirección General de Operación y Control Urbano la constancia de haber presentado los proyectos ejecutivos de las obras de infraestructura primaria ante las instancias competentes e informar a esta secretaría la conclusión de dichas obras.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 62 fracciones IV y VI, 63, 64, 65 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 correspondientes al desarrollo, con excepción del equipamiento urbano regional, 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 65 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 3 AULAS**, en una superficie de terreno de 966.00 M² (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 363.00 M² (TRECIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- 3 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Aula cocina (que incluya cocineta e instalaciones).
- Dirección con área administrativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:
Alumnos hombres: 2 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 1 mingitorio y 1 tarja.

- Alumnos mujeres: 3 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad) y 1 tarja.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- 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).
 - Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 5 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (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 3.00 M³, además de al menos 2 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
 - Timbre electrónico y campana para simulacros.
 - Un lavadero por cada aula.

B) ESCUELA PRIMARIA DE 13 AULAS, en una superficie de terreno de 3,770.00 M² (TRES MIL SETECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 1,404.00 M² (MIL CUATROCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 13 aulas didácticas 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:
Alumnos hombres: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja, por núcleo.
Alumnos mujeres: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja, por núcleo.
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo, por núcleo.
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo, por núcleo.
- 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 mínimo (100 metros cuadrados por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad para 15 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (considerar 1 cajón para personas con discapacidad y 1 para la Dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 4 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.
- Dos canchas múltiples de 22.00 x 30.00 metros cada una.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 13.00 M³, además de al menos 7 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) JARDÍN VECINAL, ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES.

Jardín Vecinal de 3,244.00 M² (TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO 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 3,893.00 M² (TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Dos canchas múltiples 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 área 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 2,595.00 M² (DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO 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.

D) OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL por 263.00 M² (DOS CIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS) de construcción, cantidad que incluye los metros cuadrados de construcción correspondientes a guardería infantil y centro administrativo de servicios, ello en términos de lo establecido en los artículos 62, fracción VI y 64 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 y Control Urbano, de acuerdo a las necesidades

de la respectiva zona o región, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado, que para el caso que nos ocupa se localizaran fuera del conjunto urbano y serán entregadas a la Secretaría de Finanzas para su asignación correspondiente y podrán ser las siguientes: hospitales y/o 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 y Control Urbano, 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 (DOS PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS) de terreno, con excepción de las obras que se destinen para actividades educativas en las que se aplicarán las normas del artículo 62 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

El equipamiento destinado a educación en congruencia con lo señalado en el artículo 5.38 fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá estar **concluido** a la fecha de **solicitud del tercer permiso de enajenación** y se entregará dotado de las instalaciones y mobiliario básico para su funcionamiento que conforme lo establecen los artículos 66 y 67 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, incluirán 1 pintarrón de 1.20 x 2.40 metros y 1 equipo para operar un sistema de acceso a información educativa por vía electrónica, consistente en una computadora personal y un equipo de proyección, por aula, 1 escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla por aula, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria, de las cuales un 5 por ciento serán para alumnos zurdos, 6 mesas redondas con 6 sillas cada una o 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, por aula de jardín de niños o su equivalente en mesas trapezoidales, además de 1 escritorio y silla para Dirección y 2 escritorios con sus sillas para secretarías.

Deberá presentar los proyectos ejecutivos aprobados por las instituciones gubernamentales competentes, de las obras antes señaladas, en un plazo no mayor a **120 veinte días** contados a partir de la fecha en que el presente Acuerdo entre en vigor, conforme a lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, inciso d) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 55 fracción VII inciso B), de su Reglamento.

Por otro lado, deberá informar mensualmente a 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 55 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 55 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Su representada deberá **iniciar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano** que refiere el presente Acuerdo, en un **plazo máximo** de nueve 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, para lo cual deberá cumplimentar con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento 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, en su oficio número 22100007L/DGOIA/RESOL/362/2020 de fecha 22 de mayo del 2020, 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. 20505000L/0942/2020 de fecha 18 de febrero de 2020, 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 55 fracciones VI inciso L) y VII inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo de **90 días hábiles** contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización, para que presenten a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y **proyectos técnicos ejecutivos** de las obras aprobados por la autoridad competente; así mismo deberá presentar en un plazo de **nueve 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 5.38 fracción X inciso e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Para iniciar la **ejecución de las obras** de urbanización, equipamiento e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente en términos de lo establecido en el artículo 70 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO. En términos de lo dispuesto por el artículo 55 fracción VII inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de 24 meses, de acuerdo con el programa de obras presentado por usted; para concluir las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, dicho plazo comenzará a computarse a partir de la fecha de autorización del inicio de obras.

Una vez concluidas deberá entregar las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria en su caso que se mencionan en este Acuerdo, 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, a la autoridad Municipal y/o Estatal según corresponda, a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo anterior de conformidad con el artículo 55 fracción VI inciso J) 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 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 55 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B) y 73 fracción I de su Reglamento, otorgará en un plazo no mayor de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha de 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 \$130'539,500.00 (CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las instalaciones y de las obras de infraestructura de incorporación vial correspondientes, otorgará en un plazo no mayor de **90 días hábiles** 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; 55 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B) y 73 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SÉPTIMO. De acuerdo a lo establecido por los artículos 55 fracción VIII inciso C) 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, los montos de: **\$2'543,770.00** (DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de

equipamiento urbano, 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 y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$67,020.00 (SESENTA Y SIETE MIL VEINTE PESOS 00/100 M.N.)

Pagará asimismo el costo de los derechos de **supervisión** de las instalaciones y de las obras de infraestructura primaria 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, a las autoridades correspondientes, debiendo acreditar el pago ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, 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 gubernamental correspondiente, debiendo acreditar dicho pago ante esta dependencia, 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 **90 días** contados a partir de la publicación del presente 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 Toluca, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, por las siguientes cantidades: **\$2'616,545.52** (DOS MILLONES SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 52/100 M.N.), que corresponde a 36.00 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización por las 811 viviendas de tipo medio previstas en este desarrollo; así mismo pagará **\$62,744.76** (SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 76/100 M.N.), que corresponde a 215.82 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización por cada 1000 M² de superficie vendible por el uso comercial y de servicios. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Toluca la cantidad de **\$21,804.55** (VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 55/100 M.N.), que corresponde a 30 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización 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 inciso D) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo medio que se construyan en el desarrollo serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un **valor entre \$788,495.00 pesos y menor o igual a \$2'233,436.00 pesos**, norma que igualmente deberá observarse por los adquirentes de lotes.

NOVENO.

Con fundamento en el decreto emitido por el Poder Ejecutivo del Estado, número 227, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, el día 04 de enero de 2021, pagará al Municipio de Toluca, **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$1,614,260.91 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS 91/100 M.N.), por el tipo habitacional medio y la cantidad de \$133,172.61 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS 61/100 M.N.) por el tipo comercial y de servicios; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de \$2'017,306.75 (DOS MILLONES DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS 75/100 M.N.) por el tipo habitacional medio y la cantidad de \$177,681.85 (CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 85/100 M.N.) 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 Toluca, 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 parcial o 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; 55 fracción VI inciso M) y 73 fracción II de su Reglamento.

Esta fianza se constituirá con 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.

**DÉCIMO
PRIMERO.**

En atención a lo dispuesto en el artículo 55 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 concluir 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 72 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 y Control Urbano.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México; 70 y 71 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 y Control Urbano, la cual previo a acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable, se otorgará de la siguiente manera:

- a) Un primer permiso por el cincuenta por ciento al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura.
- b) Un segundo permiso por el veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cincuenta por ciento de las obras señaladas.
- c) El restante veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cien por ciento de dichas obras.

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 48 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 inciso a) 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.

**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, 55 fracción VI inciso G) y 70 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 de los correspondientes planos de lotificación; así como de la autorización de la Dirección General de Operación y Control Urbano 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 y Control Urbano.

**DÉCIMO
SEXTO.**

En los lotes del Conjunto Urbano “**PUERTA ARBOLEDA**” que se identificará comercialmente como “**AUREA**”, 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 el uso específico no haya quedado definido en el plano de autorización, y en su caso se requiera de conformidad a la Tabla General de Usos de Suelo del Municipio de Toluca, vigente al momento de su aprovechamiento y desarrollo.

Cabe señalar que, en las áreas destinadas a **Centro Urbano Regional**, en ningún caso se podrán autorizar, la construcción de **ningún tipo de vivienda**, u hospedaje que permita el alojamiento esporádico o permanente, tales como hoteles, moteles, chalets, bungalows, hostales o similares, de conformidad al artículo 50 fracción XI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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. 20505000L/0942/2020 de fecha 18 de febrero de 2020, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Toluca.

**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 los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2, que forman 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 del desarrollo, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean concluidas y entregadas al municipio correspondiente, las obras de urbanización y de 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; 48 fracción IV y 55 fracción VI inciso G) de su Reglamento.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

En atención a lo dispuesto en el artículo 55 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 y Control Urbano, atendiendo lo establecido en el artículo 83 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 55 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 y Control Urbano 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 por 1.50 metro, que cite el tipo, denominación del conjunto urbano, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de equipamiento y en su caso de las obras de infraestructura primaria del conjunto urbano, así como la autoridad que lo emite, conforme lo dispone el artículo 55 fracción VI inciso 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 de Medio, Comercial y de Servicios) denominado "**PUERTA ARBOLEDA**" que se identificará comercialmente como "**AUREA**", ubicado en el Municipio de Toluca, 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 54 fracción III inciso G) último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **dicha publicación tendrá efectos de notificación**. La Dirección General de Planeación Urbana enviará copia de la Gaceta de Autorización y de los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2, a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Toluca, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, el 23 de agosto de 2021.- **Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**