PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Expediente: ACU-002/2022

Numero de Oficio: 22400105L/001242/2022

Fecha: 10 mar 2022

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Arquitecto
Alex Metta Cohen
Representante legal de la empresa
"CONJUNTO PARNELLI", S.A. DE C.V.
Vía Pública No. 1, San Francisco de Coacalco
C.P. 55770, Municipio de Coacalco de Berriozábal,
Estado de México.
55-91-77-01-00, ext. 4031 y 4032.
55-52-41-42-86
P r e s e n t e

Me refiero al escrito recibido en la oficialía de partes de esta unidad administrativa con folio No. 0537/2022, al que se le asignó el número de expediente ACU-002/2022, mediante el cual solicitó a la 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 de Interés Social, Comercial y de Servicios) denominado ***"PASEO DE LOS VIRREYES"***, para desarrollar 1,220 viviendas, así como una superficie de 2,571.84 m^2 para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 4,924.34 m^2 para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 7,496.18 m^2 (siete mil cuatrocientos noventa y seis punto dieciocho metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie de Conjunto Urbano de 149,381.65 m² (ciento cuarenta y nueve mil trescientos ochenta y uno punto sesenta y cinco metros cuadrados), de un total de 159,399.71 m^2 (ciento cincuenta y nueve mil trescientos noventa y nueve punto setenta y un metros cuadrados), ubicado en Calle Uruapan, lotes 1-B, 15, 21, 22, 23, 24, 25, y 26, Barrio la Cañada, Municipio de Huehuetoca, Estado de México, y

C O N S I D E R A N D O

1. Que la empresa **"CONJUNTO PARNELLI", S.A. DE C.V.**, inició los trámites al amparo del decreto número 230 por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Libro Quinto del Código Administrativo publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el diez de enero de dos mil dieciocho y de su Reglamento publicado en el mismo periódico el primero de septiembre de dos mil veinte, 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. 33,097 de fecha seis de julio de dos mil cinco, otorgada ante la fe del Notario Público no. 86 del entonces Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del entonces Distrito Federal, por medio del folio mercantil no. 19,819 de fecha diecinueve de septiembre de dos mil cinco; así mismo se identifica mediante Credencial para Votar con clave de elector MTCHAL73061209H500 expedida a favor del C. Alex Metta Cohen por el Instituto Nacional Electoral.

5. Que se encuentra acreditada la **constitución de su representada**, según consta en la Escritura Pública no. 40,586 de fecha veintiocho de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, otorgada ante la fe del Notario Público no. 104, del entonces Distrito Federal, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, por medio del folio mercantil no. 00019819 de fecha veintisiete de marzo de mil novecientos ochenta.

6. Que mediante Escritura Pública no. 26,426 de fecha ocho de octubre de dos mil uno, otorgada ante la fe del Notario Público no. 86, del entonces Distrito Federal, se hizo constar la **ampliación del objeto social** y **transformación** de “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima en “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con el folio mercantil no. 19,819 de fecha veinticuatro de octubre de dos mil uno.

7. Que se acreditó la **propiedad** de los terrenos objeto de desarrollo mediante las siguientes:

I. Escritura Pública no. 58,352 de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Notario Público no. 86 de la Ciudad de México, inscrita en la Oficina Registral de Cuautitlán del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con los folios reales electrónicos nos. 00191289, 00005466, 00005466, 00005449, 00215007,00005617,00004563 y 00005696, todos de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve.

II. Escritura Pública no. 61,052 de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Notario Público no. 86 de la Ciudad de México, inscrita en la Oficina Registral de Cuautitlán del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con los folios reales electrónicos no. 00005696, 00004563, 00005617, 00215007, 00005449, 00005466, 00191289 y 00215005, todos de fecha catorce de abril de dos mil veinte.

III. Escritura Pública no. 18,470 de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público Interino no. 130 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Cuautitlán del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00005696, de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno.

IV. Escritura Pública no. 18,471 de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público Interino no. 130 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Cuautitlán del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00215005, de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno.

8. Que la Dirección General de la Comisión de Impacto Estatal del Estado de México, expidió el respectivo **Dictamen Único de Factibilidad**, según documento con no. 035-15-04880-COIME-2021 de fecha ocho de enero de dos mil veintiuno.

9. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Movilidad del Municipio de Huehuetoca, emitió las **Licencias de Uso de Suelo** con nos. DDUYM/US 0068/20, DDUYM/US 0069/20, DDUYM/US 0070/20, DDUYM/US 0071/20, DDUYM/US 0072/20, DDUYM/US 0073/20, DDUYM/US 0074/20 y DDUYM/US 0075/20 todos de fecha nueve de noviembre de dos mil veinte.

10. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Movilidad del Municipio de Huehuetoca, emitió las **Constancias de Alineamiento,** mediante documentos con folios nos. DDUYM/ALIN 0077/20, DDUYM/ALIN 0078/20, DDU/ALIN 0079/20, DDU/ALIN 0080/20, DDU/ALIN 0081/20, DDUYM/ALIN 0082/20, DDUYM/ALIN 0083/20 todos de fecha nueve de noviembre de dos mil veinte y oficio no DDUYM/EXT/151/2020 de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veinte; así como las **Constancias de Número Oficial,** mediante documentos con folios nos. DDUYM/CNO 0240/20, DDUYM/CNO 0241/20, DDUYM/CNO 0242/20, DDUYM/CNO 0243/20, DDUYM/CNO 0244/20, DDUYM/CNO 0245/20, DDUYM/CNO 0246/20 y DDUYM/CNO 0247/20 todas de fecha nueve de noviembre de dos mil veinte.

11. Que la Presidencia Municipal de Huehuetoca, emitió la **Factibilidad de Servicios de Agua Potable Drenaje y Alcantarillado** mediante oficio de fecha veinte de agosto de dos mil veinte. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), emitió la **Evaluación Técnica de Factibilidad** a través del oficio no. 219C1100000000/FAC/054/2020 de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veinte.

12. Que la entonces Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Estado de México, emitió la **Evaluación Técnica de Impacto Urbano Procedente,** mediante oficio no. 21200005A/003257/2020 de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veinte.

13. 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. 20505000L/7424/2020 de fecha quince de diciembre de dos mil veinte.

14. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, emitió la **Evaluación Técnica de Factibilidad e Impacto Ambiental,** mediante oficio no. 22100007L/DGOIA/RESOL/884/2020 de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte.

15. 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/2377/2020 de fecha dieciocho de diciembre del de dos mil veinte.

16. Que el Departamento de Planeación y Construcción de la Comisión Federal de Electricidad emitió la **Factibilidad de Suministro de Servicio de Energía Eléctrica,** mediante oficio no. PLN-SYA-ZCTT-0059/2021 de fecha diecinueve de abril de dos mil veintiuno.

17. Que el Municipio de Huehuetoca, a través de su Dirección de Desarrollo Urbano, manifestó su acuerdo respecto al derecho de vía de PEMEX por el paso de los oleoductos de 24” y 8” en los predios que comprenden el Conjunto Urbano**,** mediante oficio no. PMH/DDU/EXT/260/2021 de fecha seis de diciembre de dos mil veintiuno.

18. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emitió la correspondiente **Aprobación del Proyecto de Lotificación** a través del oficio no. 22400105L/000442/2022 de fecha dos de febrero de dos mil veintidós, conforme a lo establecido por el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

19. Que la Dirección General de Operación y Control Urbano, a través del oficio no. 22400105L/001188/2022 de fecha ocho de marzo de dos mil veintidós, manifestó a su representada que puede continuar con el trámite de autorización del proyecto de Conjunto Urbano de referencia, ello en virtud de que esta, no contraviene el lineamiento dispuesto en el artículo 5.38 fracción XVI del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

20. Que la Oficina Registral del Municipio de Huehuetoca del Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los **Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes** correspondientes.

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, así como al séptimo transitorio del decreto 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la misma, 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 inciso b) 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 y 55 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 l 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 Huehuetoca , 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 **"CONJUNTO PARNELLI", S.A. DE C.V.,** representada por usted, el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional de Interés Social, Comercial y de Servicios) denominado ***"PASEO DE LOS VIRREYES"***, para desarrollar 1,220 viviendas, así como una superficie de 2,571.84 m^2 para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 4,924.34 m^2 para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 7,496.18 m^2 (siete mil cuatrocientos noventa y seis punto dieciocho metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie de Conjunto Urbano de 149,381.65 m² (ciento cuarenta y nueve mil trescientos ochenta y uno punto sesenta y cinco metros cuadrados), de un total de 159,399.71 m^2 (ciento cincuenta y nueve mil trescientos noventa y nueve punto setenta y un metros cuadrados), ubicado en Calle Uruapan, lotes 1-B, 15, 21, 22, 23, 24, 25, y 26, Barrio la Cañada, Municipio de Huehuetoca, 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:	66,334.57 m²
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE (C.P.S.B.):	2,571.84 m²
SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL VENDIBLE (C.U.R.):	4,924.34 m²
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO (INCLUYE 2,257.41 m^2 DE DONACIÓN ADICIONAL):	20,857.25 m²
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN POR GASODUCTO DE PEMEX	6,609.59 m²
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS (INCLUYE 5,144.46 m^2 DE ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA.):	48,084.06 m²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	**149,381.65 m²**
SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACIÓN:	10,018.06 m^2
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	**159,399.71 m²**
NÚMERO DE MANZANAS:	17
NÚMERO DE LOTES:	322
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	**1,220**

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 ***"PASEO DE LOS VIRREYES",*** incluye como autorizaciones de este, la subdivisión de predios, la fusión de predios y la apertura de vías públicas y subdivisión en lotes, 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 50 fracciones V inciso C) y VIII, 55, 57, 58, 59, 60, 61 y 62 fracciones III 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 Huehuetoca**, Estado de México, un área de **48,084.06 m²** (cuarenta y ocho mil ochenta y cuatro punto seis metros cuadrados), destinados para **vías públicas y área verde a vía pública.**

Igualmente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 fracciones V inciso C) y VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cederle un **área de 20,857.25 m²** (veinte mil ochocientos cincuenta y siete punto veinticinco metros cuadrados) **para equipamiento urbano**, superficie que se encuentra conformada por: **18,300.00 m²** (dieciocho mil trescientos metros cuadrados) por las 1,220 viviendas previstas, **299.84 m²** (doscientos noventa y nueve punto ochenta y cuatro metros cuadrados) por las áreas comerciales y de servicios vendibles y **2,257.41 m²** (dos mil doscientos cincuenta y siete punto cuarenta y un metros cuadrados) de donación adicional por proyecto, destinadas también para equipamiento urbano, 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 Huehuetoca para su correspondiente transmisión, los cuales se celebrarán en cuanto se haya constatado en Acta de Supervisión un 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 por los artículos 55 fracción VII inciso E) y 60 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Asimismo, deberá **cederle al Gobierno del Estado de México**, fuera del desarrollo pero dentro del territorio estatal, un área equivalente a **3,884.88 m²** (tres mil ochocientos ochenta y cuatro punto ochenta y ocho metros cuadrados), superficie que se encuentra conformada por: **3,660.00 m²** (tres mil seiscientos sesenta metros cuadrados) por las 1,220 viviendas previstas y **224.88 m²** (doscientos veinticuatro punto ochenta y ocho 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 A) y VIII, 57 y 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; estas áreas deberán cumplir con lo establecido en los artículos citados anteriormente, y deberán tener un valor equivalente al que tendría en caso de ubicarse dentro del desarrollo una vez urbanizado 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 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 publicación del Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” 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 treinta días a su celebración, en términos de lo dispuesto por el artículo 60 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 o en su caso cumplir con esta obligación a través del pago en numerario.

II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del artículo 61 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 en términos de lo dispuesto en el artículo 5.38 fracción X inciso c) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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 técnicas de factibilidad que sustentan el Dictamen Único de Factibilidad.

F). Pavimento en arroyo de calles; para el caso de estacionamientos y andadores con material que permita la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de factibilidad que sustentan el Dictamen Único de Factibilidad.

G). Jardinería y forestación de acuerdo con las evaluaciones técnicas de factibilidad correspondientes que sustentan el Dictamen Único de Factibilidad.

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 evaluaciones.

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 en la **Factibilidad de Servicios de Agua Potable Drenaje y Alcantarillado**, expedida por la Presidencia Municipal de Huehuetoca, mediante el oficio de fecha veinte de agosto de dos mil veinte; así como en lo que corresponda a lo señalado en el oficio no. 219C1100000000/FAC/054/2020 de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veinte, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM) y a la Norma Mexicana NMX-R-003-SCFI-2011 Escuelas-selección del terreno para construcción-requisitos de la Secretaría de Economía.

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/2377/2020 de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 48 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México las autoridades en el ámbito de sus competencias darán seguimiento al cumplimiento de estas obligaciones y condicionantes previstas en las evaluaciones de impacto que sustentan el Dictamen Único de Factibilidad.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 62 fracciones III 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 y en el oficio con fecha de ingreso el tres de marzo de dos mil veintidós, deberá construir en las áreas de donación pertenecientes 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 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 460.00 m² (cuatrocientos sesenta 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 (que incluya 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.
  - Maestros y maestras: 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 m^3, además considerar mínimo 2 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Timbre electrónico y campana para simulacros.
- Un lavadero por cada aula.

B) UNA ESCUELA PRIMARIA DE 15 AULAS, en una superficie mínima de terreno de 4,350.00 m² (cuatro mil trescientos cincuenta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,620.00 m² (mil seiscientos veinte metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 15 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 cada uno:

  - Alumnos: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja, por núcleo.
  - Alumnas: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja, por núcleo.
  - Maestros: 1 excusado y 1 lavabo, por núcleo.
  - Maestras: 1 excusado y 1 lavabo, por núcleo.

- 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 17 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 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 22.0m x 30.0m cada una.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 15.00 m^3, 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 MUNICIPAL** por 256.00 m^2 (doscientos cincuenta y seis metros cuadrados) de construcción, que conforme a lo establecido en el artículo 63 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, a petición expresa del Municipio de Huehuetoca , previa autorización del Cabildo, conforme a las necesidades del municipio, siendo este quien: determine su localización, las reciba y administre, dichas obras podrán ser las siguientes: unidad médica, biblioteca pública, casa de la cultura, escuela de artes, auditorio, casa hogar para menores, casa hogar para adultos mayores, centro de integración juvenil, centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, entre otros), gimnasio deportivo, lechería, caseta o comandancia de policía, guardería, escuela especial para personas con discapacidad, centro administrativo municipal y otras que al efecto se determinen. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General Operación y Control Urbano, autorizará los programas arquitectónicos de estos equipamientos, con la opinión de la dependencia u organismo auxiliar a que corresponda conforme a la materia, quienes contaran con treinta días para emitir su opinión, vencido el plazo, la Secretaría con base en el análisis de las unidades administrativas respectivas, procederá a emitir la autorización.

El Titular podrá presentar propuesta sobre la determinación de obras de equipamiento urbano municipal, debiendo hacerla del conocimiento al municipio y éste dispondrá de treinta días para pronunciarse sobre la aprobación de la propuesta. En caso de ser aprobada expresamente, dentro de los cinco días siguientes, el municipio o el Titular deberán informarla a la Secretaría para los efectos legales conducentes. En caso de negativa, la autoridad municipal deberá justificar su resolución y señalar las obras de equipamiento urbano que deberán realizarse, informándolo al Titular y a la Secretaría.

Se entenderá como consentimiento tácito a las obras propuestas por el Titular el silencio de la autoridad municipal, siempre y cuando las obras de equipamiento urbano se realicen dentro de las

áreas de donación municipal del Conjunto Urbano, está situación deberá hacerse del conocimiento a la Secretaría por parte del Titular de la autorización.

D) **OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL** por 112.00 m² (ciento doce metros cuadrados) de construcción, cantidad que incluye los metros cuadrados de construcción correspondientes al equipamiento de guardería y centro administrativo de servicios que se genera por el uso comercial y de servicios, ello en términos de lo establecido en el artículo 62, fracción VI último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; y conforme a lo señalado en el artículo 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 video cámaras y el sistema para su operación, y 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 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.

E) JARDÍN VECINAL Y ÁREA DEPORTIVA.

Jardín Vecinal de 3,904.00 m² (tres mil novecientos 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.

Área Deportiva de 5,856.00 m² (cinco mil ochocientos cincuenta y seis metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Tres canchas múltiples de 22.00 x 30.00 metros mínimo, con contracancha mínima de 1.00 metro.
- 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.
- 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, considerando 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 y riego de áreas verdes preferentemente con agua tratada.

Asimismo, el equipamiento destinado a educación establecidos en los incisos A. y B., deberán cumplir con lo establecido en el artículo 66 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código

Administrativo del Estado de México deberá estar **concluido** a la fecha de **solicitud del segundo permiso de enajenación**; así mismo y en términos del artículo 67 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dicho equipamiento deberá ser entregado dotado del siguiente mobiliario básico y sus instalaciones:

A. Un pintarrón de 1.20 x 2.40 metros por aula;
B. Un 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;
C. Un escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla por aula;
D. Cuarenta mesabancos por aula de escuela primaria;
E. Cuarenta sillas con paleta por aula de secundaria, de las cuales un cinco por ciento serán para alumnos zurdos;
F. 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;
G. Un escritorio y silla para Dirección, y
H. Dos escritorios con sus sillas para el área secretarial.

Deberá **presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano**, 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.

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 no. 22100007L/DGOIA/RESOL/884/2020 de fecha veinticuatro de noviembre 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. 20505000L/7424/2020 de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, 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 **noventa días hábiles** 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 y Control Urbano la documentación y **proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano,** así como la constancia de haberse presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes; 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 70 del Reglamento 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 los artículos 5.38 fracción X inciso e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 70 de su Reglamento.

QUINTO. En términos de lo dispuesto por el artículo 55 fracciones VII inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se otorgará el **plazo de 36 meses**, de acuerdo con el programa de obras presentado; 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.

Conforme a lo señalado en el artículo 55 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá **informar** a la Secretaría por conducto de la

Dirección General de Operación y Control Urbano, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente Acuerdo.

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.

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 los artículos 5.38 fracción X inciso e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 70 de su Reglamento.

Una vez concluidas, se deberán entregar las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria 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, acreditando dicha circunstancia ante 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 **noventa 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 $86,553,000.00 (ochenta y seis millones quinientos cincuenta y tres 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 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 **noventa 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 55 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B), 61 fracción IX segundo párrafo 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 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, los montos de: **$788,990.00** (setecientos ochenta y ocho mil novecientos noventa pesos 00/100 M.N.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 1% (uno por ciento) por el tipo habitacional de interés social, del presupuesto de dichas obras, aprobado por esta Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de $78,899,000.00 (setenta y ocho millones ochocientos noventa y nueve mil pesos 00/100 M.N.); así mismo pagará la cantidad de **$153,080.00** (ciento cincuenta y tres mil 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 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 $7,654,000.00 (siete millones seiscientos cincuenta y cuatro 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 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 **noventa días hábiles siguientes** 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 Huehuetoca , por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, por las siguientes cantidades: **$ 1,338,227.76** (un millón trescientos treinta y ocho mil doscientos veintisiete pesos 76/100 M.N.), que corresponde a 11.40 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización ($96.22) por las 1,220 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo; de igual forma pagará **$60,118.28** (sesenta mil ciento dieciocho pesos 28/100 M.N.) que corresponde a 126.88 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización ($96.22) por cada 1,000 m² de superficie vendible por el uso comercial y de servicios. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Huehuetoca la cantidad de **$74,238.73** (setenta y cuatro mil doscientos treinta y ocho pesos 73/100 M.N.), que corresponde a 30 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización ($96.22) por cada 100 m² de superficie vendible por el uso de comercio de productos y servicios básicos.

Así mismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá pagar al municipio de Huehuetoca, la cantidad de **$11,969.77** (once mil novecientos sesenta y nueve pesos 77/100 M.N.) que corresponde a 15.55 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización ($96.22) por concepto de la **fusión de ocho** predios; de igual forma pagará la cantidad de **$9,068.74** (nueve mil sesenta y ocho pesos 74/100 M.N.) que corresponde a 18.85 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización ($96.22) por concepto de la **subdivisión de cinco** predios que por el presente se autorizan.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL inciso B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo interés social que se construyan en el desarrollo, serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un **valor** entre **$439,897.00 pesos y menor o igual a $571,867.00 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 **$574,699.33** (quinientos setenta y cuatro mil seiscientos noventa y nueve pesos 33/100 M.N.), que corresponde a 0.0445 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización ($96.22) por el tipo habitacional de interés social, así como la cantidad de **$216,648.24** (doscientos dieciséis mil seiscientos cuarenta y ocho pesos 24/100 M.N.), que corresponde a 0.1485 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización ($96.22) por el tipo comercial y de servicios; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de **$639,272.29** (seiscientos treinta y nueve mil doscientos setenta y dos pesos 29/100 M.N.), que corresponde a 0.0495 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización ($96.22) por el tipo habitacional de interés social; así como la cantidad de **$288,864.33** (doscientos ochenta y ocho mil ochocientos sesenta y cuatro pesos 33/100 M.N.), que corresponde a 0.1980 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización ($96.22) por el tipo comercial y de servicios.

Asimismo, pagará los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de **agua en bloque** proporcionada por las autoridades estatales, municipales o sus descentralizadas en

el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley. 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 Huehuetoca , 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; 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 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 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.

No se otorgará permiso de venta alguno si no se acredita previamente la garantía de las obras de urbanización, equipamiento o infraestructura faltantes.

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) y c) del Libro Quinto 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, la dirección electrónica para acceder a la página de internet en la que se difunda y dé a conocer, así como la autoridad que lo emite, de acuerdo con lo previsto por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto 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 el correspondiente plano 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 Libro Quinto 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 ***"PASEO DE LOS VIRREYES"*,** 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, Medio Ambiente, Protección Civil y Vialidad, 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 Huehuetoca, 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 Protección Civil expedida con oficio no. 20505000L/7424/2020de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Huehuetoca.

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 adquirientes 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, en forma parcial o total las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento necesarias para la prestación de dichos servicios, en casos de entrega parcial seguirá prestando tales servicios de forma proporcional, 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 H) 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 **noventa 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 **treinta días hábiles** 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 1.00 metro por 1.00 metro, 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, la dirección electrónica para acceder a la página de internet en la que se difunda y dé a conocer, así como las obras de equipamiento y en su caso de las obras de infraestructura primaria del Conjunto Urbano y colocar en cada una de estas, un murete situado en el acceso principal de la obra con una **placa metálica** de al menos 2.00 metros por 2.00 metros, que contenga la información que dicha obra fue realizada como una obligación derivada de la autorización del Conjunto Urbano, conforme lo dispone el artículo 55 fracción VI incisos E) y F) 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 Interés Social, Comercial y de Servicios) denominado ***"PASEO DE LOS VIRREYES"*,** ubicado en el Municipio de Huehuetoca , 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.**

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, a los diez días del mes de marzo de dos mil veintidós.

Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.