

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/3707/2023
Toluca de Lerdo México;
30 de junio de 2023
ACU-005/2023

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Lic. Elesban Alejandro Torres López
Representante legal de la empresa
"Consortio de ingeniería Integral", S.A. de C.V.
Avenida Toluca esq. Axapuxco No. 1, Colonia Cumbria,
C.P. 54195, Municipio de Cuautitlán Izcalli,
Estado de México.
Tel: 5535594291.
P r e s e n t e s

Me refiero al formato de solicitud y oficio recibidos en la oficialía de partes de esta unidad administrativa con folio no. 3631/2023, a los que se les asignó el número de expediente ACU-005/2023, mediante los cuales solicitó 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 de Interés Social, Comercial y de Servicios) denominado "**JARDINES DE SANTA INÉS IV**", para desarrollar 536 viviendas, así como una superficie de 980.050 m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 2,144.00 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 3,124.050 m² (tres mil ciento veinticuatro punto cero cincuenta metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie de Conjunto Urbano de 67,021.299 m² (sesenta y siete mil veintiuno punto doscientos noventa y nueve metros cuadrados), ubicado en Av. Santa Inés Manzana 14 A, Lote 1 No. 188 y Manzana 14 Lote 1B No. 190, Ex Hacienda Santa Inés, en el Municipio de Nextlalpan, Estado de México, y

CONSIDERANDO

1. Que la empresa "**Consortio de Ingeniería Integral**", S.A. de C.V., inició los trámites al amparo del decreto número 230 por el que se reforman diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha cinco de enero de dos mil veintiuno y al acuerdo por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el mismo periódico en fecha siete de julio de dos mil veintiuno, 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. 5,824 de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, otorgada ante la fe del Notario Público no. 172 del Estado de México; así

mismo se identifica mediante Credencial para Votar con clave de elector TRLPEL81040509H000 expedida a favor del C. Torres López Elesban Alejandro por el Instituto Nacional Electoral.

5. Que se encuentra acreditada la **constitución de su representada**, según consta en los siguientes instrumentos:
 - Escritura Pública no. 26,894 de fecha veintisiete de enero de mil novecientos setenta y siete, otorgada ante la fe del Notario Público no. 32, del entonces Distrito Federal.
 - Escritura Pública no. 11,914 de fecha veintiocho de octubre de mil novecientos ochenta y seis, otorgada ante la fe del Notario Público no. 1, del Distrito Judicial de el Oro, Estado de México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del entonces Distrito Federal, por medio del folio mercantil no. 18,852 de fecha veinte de enero de mil novecientos noventa y cuatro.
 - Escritura Pública no. 10,034 de fecha veintisiete de diciembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Corredor Público no. 16, de Tlalnepantla de Baz, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, por medio del folio mercantil no. 47709* de fecha nueve de agosto de dos mil diecinueve.
6. Que se acreditó la **propiedad** del terreno mediante Escritura Pública no. 15, 995 de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Notario Público no. 111 de la Huixquilucan, Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00165575 de fecha veinte de diciembre de dos mil veintidós.
7. Que la Dirección General de la Comisión de Impacto Estatal del Estado de México, expidió la respectiva **Evaluación de Impacto Estatal**, según documento no. 59-15-006176-COIME-2023 de fecha dieciocho de abril de dos mil veintitrés.
8. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Nextlalpan, emitió la **Opinión Favorable**, mediante oficio no. DDU/077/2022 de fecha cinco de abril de dos mil veintidós.
9. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Nextlalpan, emitió las **Licencias de Uso de Suelo**, mediante documentos nos. 0098 y 0099, ambas de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés.
10. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Nextlalpan, emitió las **Constancias de Alineamiento** mediante documentos nos. 143/2022-2024 y 144/2022-2024, ambas de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés.
11. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Nextlalpan, emitió las **Constancias de Número Oficial** mediante documentos nos. DDU-NEXT/CNO-0165/2023 y DDU-NEXT/CNO-0166/2023, ambas de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés.
12. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas del Municipio de Nextlalpan, emitió la **Factibilidad de Servicios de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial** mediante oficio no. O.D.A.P.A.S./NEX/DG/060/2022 de fecha nueve de noviembre de dos mil veintidós. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), emitió la **Evaluación Técnica de Impacto Estatal procedente** a través de oficio no. 219C01100000000/FAC/139/2022 de fecha dos de diciembre de dos mil veintidós.
13. 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 en Materia Urbana Procedente**, mediante oficio no. 22400105L/001431/2023 de fecha diez de marzo de dos mil veintitrés.
14. Que la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió la respectiva **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil**, mediante oficio no. 20500600000000L/3265/2023 de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés.
15. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México, emitió la **Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental Procedente**, mediante oficio no. 22100007L/DGOIA/RESOL/724/2022 de fecha quince de noviembre de dos mil veintidós.

16. Que la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de México, expidió la respectiva **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial**, mediante oficio no. 22000001A/2345/2022 de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintidós.

17. Que la Oficina de Atención a Solicitudes y Aportaciones EF Zona Ecatepec de la Comisión Federal de Electricidad, emitió la **Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica**, mediante oficio no. DL600-RHG/SYA/004/2022 de fecha catorce de enero de dos mil veintidós.

18. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, emitió la correspondiente **Aprobación del Proyecto de Lotificación** a través del oficio no. 22400105L/3468/2023 de fecha veinte de junio de dos mil veintitrés, conforme a lo establecido por el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

19. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano, a través del oficio no. 22400105L/36502023 de fecha veintiocho de junio de dos mil veintitrés, 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 de Zumpango del Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió el **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes**, mediante documentos con folios reales electrónicos nos. 00165576 y 00168853, ambos de fecha veintidós de mayo de dos mil veintitrés.

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 publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el veintinueve de septiembre de dos mil veinte; 5.3 fracción XVII, 5.5, 5.6, 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, 55, 57, 58, 59 y 109 de su Reglamento; 81 fracción I, 118 y 119 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, así como al artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios para el ejercicio fiscal 2023; artículo 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" con fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Nextlalpan, apoyar la generación de vivienda en sus diversas modalidades en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la empresa "**Consortio de Ingeniería Integral**", **S.A. de C.V.**, representada por ustedes, el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional de Interés Social, Comercial y de Servicios) denominado "**JARDINES DE SANTA INÉS IV**", para desarrollar 536 viviendas, así como una superficie de 980.050 m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 2,144.00 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 3,124.050 m² (tres mil ciento veinticuatro punto cero cincuenta metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie de Conjunto Urbano de 67,021.299 m² (sesenta y siete mil veintiuno punto doscientos noventa y nueve metros cuadrados), ubicado en Av. Santa Inés Manzana 14 A, Lote 1 No. 188 y Manzana 14 Lote 1B No. 190, Ex Hacienda Santa Inés, en el Municipio de Nextlalpan, 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, que especifican las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	51,462.192 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLES(C.P.S.B.):	980.050 M ²
SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL VENDIBLE(C.U.R.):	2,144.000 M ²

SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO	8,426. 193 M ²
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL ESTADO:	1,731.898 M ²
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS:	2,276.966 M ²
SUPERFICIE DEL CONJUNTO URBANO:	67,021.299 M²
NÚMERO DE MANZANAS:	3
NÚMERO DE LOTES:	41
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	536

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 denominado "**JARDINES DE SANTA INÉS IV**", incluye como autorizaciones de este, la apertura de vías públicas y subdivisión en lotes que se autorizan y condominios (con superficie de vía privada de 7,345.51 m² y banquetta de 2,663.30 m²; así como una superficie de cajones de estacionamiento de 2,715.00 m²), mismas que se expresan gráficamente en el Plano de Lotificación 2 de 2, 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) y d) 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 Nextlalpan**, Estado de México, un área de **2,276.966 m²** (dos mil doscientos setenta y seis punto novecientos sesenta y seis metros cuadrados), destinados para **vías públicas**.

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 8,426.193 m²** (ocho mil cuatrocientos veintiséis punto ciento noventa y tres metros cuadrados) **para equipamiento urbano**, superficie que se encuentra conformada por: **8,040.00 m²** (ocho mil cuarenta metros cuadrados) por las 536 viviendas previstas de tipo interés social, **124.962 m²** (ciento veinticuatro punto noventa y seis metros cuadrados) por las áreas comerciales y de servicios vendibles y **261.231 m²** (doscientos sesenta y uno punto doscientos treinta y un metros cuadrados) de donación adicional por proyecto. Para la entrega de estas áreas de donación municipal, identificadas en el respectivo Plano de Lotificación 1 de 2, 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 Nextlalpan 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**, un área equivalente a **1,731.898 m²** (mil setecientos treinta y uno punto ochocientos noventa y ocho metros cuadrados), superficie que se encuentra conformada por: **1,608.00 m²** (mil seiscientos ocho metros cuadrados) por las 536 viviendas previstas de tipo interés social, **93.721 m²** (noventa y tres punto setecientos veintiún metros cuadrados) por las superficies destinadas con uso comercial y de servicios del desarrollo y **30.177 m²** (treinta punto ciento setenta y siete metros cuadrados) de donación adicional por proyecto, 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, debiendo suscribir los respectivos contratos de donación dentro del plazo máximo de **6 meses** contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", que deberán ser inscritos por su representada en el Instituto de la Función Registral correspondiente dentro de los treinta días siguientes a su celebración, y una vez realizada deberá exhibirla ante esta Secretaría en un plazo de cinco días contados a partir del día que obtenga el certificado correspondiente, 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.

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, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, 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 adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permitan la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal.
- F). Pavimento en arroyo de calles; para el caso de estacionamientos y andadores con material que permitan la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal.
- G). Jardinería y forestación de acuerdo con las evaluaciones técnicas de impacto correspondientes que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal.
- 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.

Adicionalmente, conforme a lo señalado en el artículo 109 fracciones I y III, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá cumplir 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 terreno 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 verticales de treinta o más viviendas 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.

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 Sanitario y Drenaje Pluvial expedido por Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas del Municipio de Nextlalpan, mediante el oficio no. O.D.A.P.A.S./NEX/DG/060/2022 de fecha nueve de noviembre de dos mil veintidós; de igual modo en lo que corresponda a lo señalado en el oficio no. 219C0110000000/FAC/139/2022 de fecha dos de diciembre de dos mil veintidós, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

Vialidad:

Deberá realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesarias para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, mismas que se señalan en la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial emitida por la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de México, a través de oficio no. 22000001A/2345/2022 de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintidós.

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 la Evaluación de Impacto Estatal.

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, 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 2 AULAS**, en una superficie mínima de terreno de 644.00 m² (seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados), con una superficie de construcción de 230.00 m² (doscientos treinta metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 2 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: 2 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 1 mingitorios y 1 tarja.
 - Alumnas: 3 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad) y 1 tarja.
 - 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 4 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 2.00 m³, además considerar mínimo un tinaco con capacidad de 1,100 litros.
- Timbre electrónico y campana para simulacros.
- Un lavadero por cada aula.

- B) ESCUELA PRIMARIA O SECUNDARIA DE 6 AULAS**, en una superficie mínima de terreno de 1,740.00 m² (mil setecientos cuarenta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 648.00 m² (seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 6 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.
- Un núcleo de 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: 1 excusado y 1 lavabo.
 - Maestras: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico con techo.
 - Delimitación del predio muro con altura de 2.50 metros.
 - Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
 - Estacionamiento de vehículos con capacidad para 8 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 22.00 x 30.00 metros cada una.
 - Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 6.00 m³, además considerar mínimo 3 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.

En secundaria considerar, además:

- Un taller multidisciplinario por dos aulas didácticas.
- Un taller de computación equivalente a un aula didáctica con las instalaciones requeridas.

C) OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL por 113.00 m² (ciento trece 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 Nextlalpan, a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, 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 de 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 contarán 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, esta situación deberá hacerse del conocimiento a la Secretaría por parte del Titular de la autorización.

- D) OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL** por 48.00 m² (cuarenta y ocho metros cuadrados) de construcción, cantidad que incluye los metros cuadrados de construcción correspondientes al equipamiento de guardería infantil 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 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 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.

Jardín Vecinal de 1,715.00 m² (mil setecientos quince 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.

F) ÁREA DEPORTIVA.

Área Deportiva de 2,573.00 m² (dos mil quinientos setenta y tres metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Una cancha múltiple de veintidós por treinta metros, con contracancha mínimo de un metro;
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre;
- Pistas para trotar;
- Áreas verdes (un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas de ornato y arbustos;
- Estacionamiento con cajones de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno (un cajón por cada trescientos metros cuadrados de terreno para zona deportiva, considerando uno para personas con discapacidad, en los términos que establezcan las disposiciones legales aplicables);
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales, y
- Tomas de riego y agua tratada que sean necesarias.

Asimismo, el equipamiento destinado a educación establecido en los incisos A) y B), deberá cumplir con lo estipulado 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 tercer 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. 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.
- F. Un escritorio y silla para Dirección, y
- G. 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 del Estado de México, en sus oficio no. 22100007L/DGOIA/RESOL/724/2022 de fecha quince de noviembre de dos mil veintidós, 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 y Gestión Integral del Riesgo de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, contenidas en el oficio no. 20500600000000L/3265/2023 de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, 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 40 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 **\$30,425,500.00** (treinta millones cuatrocientos veinticinco mil quinientos 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, el monto de: **\$285,730.00** (doscientos ochenta y cinco mil setecientos treinta 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 \$28,573,000.00 (veintiocho millones quinientos setenta y tres mil pesos 00/100 M.N.); así como, el monto de: **\$37,050.00** (treinta y siete mil cincuenta 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 \$1,852,500.00 (un millón ochocientos cincuenta y dos mil quinientos 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** 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 Nextlalpan, por concepto de **impuesto por autorización** del Conjunto Urbano, por las siguientes cantidades: **\$633,892.90** (seiscientos treinta y tres mil ochocientos noventa y dos pesos 90/100 M.N.), que corresponde a 11.40 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$103.74) por las 536 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo; de igual forma pagará **\$28,220.47** (veintiocho mil doscientos veinte pesos 47/100 M.N.), que corresponde a 126.88 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$103.74) por cada 1,000.00 m² de superficie vendible por el uso comercial y de servicios. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Nextlalpan la cantidad de **\$30,501.12** (treinta mil quinientos un pesos 12/100 M.N.), que corresponde a 30 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$103.74) por cada 100.00 m² de superficie vendible por el uso de comercio de productos y servicios básicos.

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 \$466,290.00 pesos y menor o igual a \$606,179.00 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 para el ejercicio fiscal 2023; **deberá pagar al Municipio de Nextlalpan por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de **\$291,701.47** (doscientos noventa y un mil setecientos un pesos 47/100 M.N.), que corresponde a 0.0445 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$103.74) por el tipo habitacional de interés social; así como la cantidad de **\$59,058.38** (cincuenta y nueve mil cincuenta y ocho pesos 38/100 M.N.), que corresponde a 0.1485 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$103.74) por el tipo comercial y de servicios; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de **\$324,476.91** (trescientos veinticuatro mil cuatrocientos setenta y seis pesos 91/100 M.N.), que corresponde a 0.0495 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$103.74) por el tipo habitacional de interés social; así como la cantidad de **\$78,744.50** (setenta y ocho mil setecientos cuarenta y cuatro pesos 50/100 M.N.), que corresponde a 0.1980 veces el valor diario de la unidad de medida y actualización (\$103.74) 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 Nextlalpan, 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 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.

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 incisos 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 de los correspondientes Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2; 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 denominado "**JARDINES DE SANTA INÉS IV**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional, comercial y de servicios que se autorizan, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para los lotes vendibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.56 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Previo al aprovechamiento de los lotes deberá obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan; asimismo, para el aprovechamiento de los lotes destinados a comercio y servicios (centro urbano regional y comercio de productos y servicios básicos), deberán obtener la Evaluación de Impacto Estatal, siempre y cuando por el uso general y específico que se dé a estas se requiera, de conformidad a la Tabla General de Usos de Suelo del Municipio de Nextlalpan 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 y Gestión Integral de Riesgo de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, para la obtención de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil expedida con oficio no. 2050060000000L/3265/2023 de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Nextlalpan.

**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 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 a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean concluidas y entregadas al municipio correspondiente, 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 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 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 **JARDINES DE SANTA INÉS IV** ubicado en el Municipio de Nextlalpan, 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 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 treinta días del mes de junio de dos mil veintitrés.

Atentamente

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