

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "PUNTO 61", S.A. DE C.V., EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL RESIDENCIAL ALTO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO "MANIGUA", UBICADO EN AVENIDA JESÚS DEL MONTE Y VIALIDAD PROYECTADA SIN NOMBRE Nos. 32-A, 32-B, 32-C, 32-D Y 32-E, COLONIA JESÚS DEL MONTE, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000105L/1116/2023
Toluca de Lerdo México;
11 de diciembre de 2023
ACU-012/2023

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Ciudadano Oscar Octavio Sánchez Cabrera
Representante legal de la empresa
"Punto 61", S.A. de C.V.,
Avenida Jesús del Monte No. 41, Piso 7, Torre de Oficina,
Colonia Ex Hacienda de Las Palmas, C.P. 52764,
Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
Tel: 5550040390,
Correo Electrónico: miriam.delacruz@grupo-eco.com
P r e s e n t e

Me refiero al formato de solicitud y oficio recibidos en la oficialía de partes de esta unidad administrativa con folio no. 6437/2023, a los que se les asignó el número de expediente ACU-012/2023, mediante los cuales solicitó a esta Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, la autorización para llevar a cabo el proyecto de Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Residencial Alto, Comercial y de Servicios) denominado "**MANIGUA**", para desarrollar 891 viviendas, así como una superficie de 1,382.44 m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.), 3,567.36 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), y 19,771.40 m² para Casa Club, Servicios y Área Verde, sumando un total de 24,721.20 m² (veinticuatro mil setecientos veintinueve metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie de 61,442.52 m² (sesenta y un mil cuatrocientos cuarenta y dos punto cincuenta y dos metros cuadrados) de un total de terreno de 63,866.85 (sesenta y tres mil ochocientos sesenta y seis punto ochenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Avenida Jesús del Monte y Vialidad Proyectada sin Nombre Nos. 32-A, 32-B, 32-C, 32-D y 32-E, Colonia Jesús del Monte, en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, y

CONSIDERANDO

1. Que la empresa "**Punto 61**", **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 los siguientes instrumentos:

- Escritura Pública no. 2,247 de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público no. 2 de la Heroica Ciudad de Cuautla, Estado de Morelos, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del entonces Distrito Federal, con folio mercantil electrónico número 538689, de fecha tres de julio de dos mil quince.
- Escritura Pública número 8,603 de fecha veintidós de diciembre de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Notario Público no. 165 del Estado de México.
- Escritura Pública número 4,446 de fecha seis de junio de dos mil veintitrés, otorgada ante la fe del Notario Público no. 169 de Huixquilucan, Estado de México, así mismo se identifica con Credencial para Votar con Clave de Elector número SNCBOS68092909H500, expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor del C. Sánchez Cabrera Oscar Octavio.

5. Que se encuentra acreditada la **constitución de su representada**, según consta en la Escritura Pública no. 31,547 de fecha trece de abril de dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Público no. 15 de Tlaquepaque, Jalisco y Zona Conurbada Guadalajara, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del entonces Distrito Federal, con folio mercantil electrónico número 538689-1, de fecha tres de julio de dos mil quince.

6. Que se acreditó la **propiedad del terreno** mediante los siguientes documentos:

- Escritura Pública no. 81,983 de fecha dos de abril de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Notario Público no. 91 de la Ciudad de México.
- Escritura Pública no. 81,958 de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Notario Público no. 91 de la Ciudad de México.
- Escritura Pública no. 15,728 de fecha doce de febrero de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Notario Público no. 130 de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Naucalpan, con folio real electrónico no. 00143732, de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecinueve.
- Escritura Pública no. 85,252 de fecha once de mayo de dos mil veintitrés, otorgada ante la fe del Notario Público no. 91 de la Ciudad de México.
- Escritura Pública no. 85,253 de fecha once de mayo de dos mil veintitrés, otorgada ante la fe del Notario Público no. 91 de la Ciudad de México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Naucalpan, con folio real electrónico no. 00036490, de fecha veinte de junio de dos mil veintitrés.
- Escritura Pública no. 6,354 de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público no. 137 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Naucalpan del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00036490, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete.
- Escritura Pública no. 6,355 de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público no. 137 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Naucalpan del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00036489, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil trece.
- Escritura Pública no. 6,356 de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público no. 137 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Naucalpan del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00012184, de fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete.
- Escritura Pública no. 6,357 de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público no. 137 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Naucalpan del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00046019, de fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete.
- Escritura Pública no. 6,358 de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Notario Público no. 137 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Naucalpan del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el folio real electrónico no. 00143732, de fecha quince de enero de dos mil dieciocho.

7. Que la entonces Dirección General de Operación Urbana y Secretaría Técnica de la Comisión de Impacto Estatal del Estado de México, expidió el respectivo **Dictamen Único de Factibilidad**, según documento no. 037-05-783-CEF-2018 de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciocho.
8. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, emitió la **Opinión Favorable**, mediante oficio no. DGDUS/2868/SP/1574/2023 de fecha veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés.
9. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, emitió las **Licencias de Uso de Suelo**, mediante documentos con nos. DGDUS/095/LUS/0131/2021 y DGDUS/095/LUS/0132/2021 de fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, DGDUS/095/LUS/0137/2021 y DGDUS/095/LUS/0136/2021 de fecha cinco de agosto de dos mil veintiuno y DGDUS/095/LUS/0169/2021 de fecha doce de agosto de dos mil veintiuno; de igual modo emitió las licencias nos. DGDUS/095/LUS/0123/2023, DGDUS/095/LUS/0124/2023, DGDUS/095/LUS/0125/2023, DGDUS/095/LUS/0126/2023 y DGDUS/095/LUS/0127/2023 todas de fecha nueve de junio de dos mil veintitrés.
10. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, emitió las **Constancias de Alineamiento y Numero Oficial** mediante documentos con nos. DGDUS/095/CAYNO/0185/2021, DGDUS/095/CAYNO/0186/2021 y DGDUS/095/CAYNO/0187/2021 de fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, así como las constancias nos. DGDUS/095/CAYNO/0195/2021 y DGDUS/095/CAYNO/0196/2021 de fecha once de agosto de dos mil veintiuno.
11. Que la Subdirección de Operación y Mantenimiento del Agua Potable del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, emitió la **Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje condicionada** mediante oficio no. OPD/DG/SOMAP/FACT/027/2017 de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete; igualmente emitió el **Cumplimiento parcial de condicionante** mediante oficio no. OPD/DG/SOMAP/COND/001/2017 de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete; la Dirección de Operaciones del mismo organismo emitió la **Ratificación de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje** mediante oficio no. OPD/DG/DO/FACT/030/2012 de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintidós. Por su parte, la entonces Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), emitió la **Factibilidad de servicios para continuar con el trámite de autorización** a través de oficio no. 229B10000/FAC/121/2027 de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete; igualmente emitió el oficio no. 219C0114000000L/000731/2023 de fecha nueve de mayo de dos mil veintitrés; así mismo, emitió la **Evaluación Técnica de Impacto Estatal procedente** mediante oficio no. 219C01100000000/FAC/158/2023 de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintitrés.
12. Que la entonces Subdirección de Dictámenes Urbano dependiente de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México, emitió la **Evaluación Técnica de Impacto Urbano**, mediante oficio no. SDU-224020400/ET/330/2018 de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho.
13. Que la entonces Coordinación General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió la respectiva **Evaluación Técnica de Protección Civil**, mediante oficio no. SGG/CGPC/O-8845/2018 de fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho. Así mismo la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo de la entonces Secretaría General de Gobierno, emitió el **Cumplimiento de Condicionantes y Ratificación de Evaluación Técnica** mediante oficio no. 20500600000000L/7260/2023 de fecha ocho de agosto de dos mil veintitrés.
14. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la entonces Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México, emitió la **Autorización condicionada en materia de impacto ambiental**, mediante oficio no. 212090000/DGOIA/RESOL/348/17 de fecha once de agosto de dos mil diecisiete, de igual modo emitió el oficio **“Liberadas” a las condicionantes** no. 22100007L/DGOIA/OF/445/2023 de fecha ocho de marzo de dos mil veintitrés y su **ratificación** mediante oficio no. 22100007L/DGOIA/OF/912/2023 de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintitrés.
15. Que la Dirección General de Vialidad de la entonces Secretaría de Comunicaciones del Gobierno del Estado de México, expidió la respectiva **Evaluación Técnica de Incorporación e Impacto Vial**, mediante oficio no. 23109A000/876/2018 de fecha treinta de mayo de dos mil dieciocho, de igual modo la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de México, expidió la **Prórroga por doce meses**, mediante oficio no. 22000001A/0840/2023 de fecha veinticuatro de abril de dos mil veintitrés.
16. Que la Jefatura de Oficina de Planeación de la División Valle de México Centro de la Comisión Federal de Electricidad, emitió la **Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica**, mediante oficio no. consecutivo GJLS/VRA/0897/2017 de fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete.

17. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emitió la correspondiente **Aprobación del Proyecto de Lotificación** a través del oficio no. 22400105L/6473/2023 de fecha dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, conforme a lo establecido por el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

18. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano, a través del oficio no. 23000105L/0929/2023 de fecha cuatro de diciembre 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.

19. Que la Oficina Registral de Naucalpan del Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los **Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes**, mediante documentos con folio real electrónico no. 00143732, 00036490, 00036489, 00046019 y 00012184, de fecha veinticuatro de octubre 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: 39 fracciones II, VI y XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el once de septiembre de dos mil veintitrés; 5.3 fracción XVII, 5.5, 5.6, 5.9 fracción IV, 5.37 fracciones I inciso f) y III; 5.38 fracciones I, II, VIII, IX, X, 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, 61, 62, 64, 65, 66, 69, 109, 151, 154 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 Decreto número 122 por el que se aprueban las tarifas aplicables al pago de los derechos por los servicios públicos municipales de agua potable, drenaje, alcantarillado y recepción de los caudales de aguas residuales para su tratamiento, diferentes a las establecidas en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, para el ejercicio fiscal 2023; artículo 12 fracción I del Reglamento Interior de la entonces 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 Huixquilucan, 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 "**Punto 61**", **S.A. de C.V.**, representada por usted, el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Residencial Alto, Comercial y de Servicios) denominado "**MANIGUA**", ubicado en Avenida Jesús del Monte y Vialidad Proyectada sin Nombre Nos. 32-A, 32-B, 32-C, 32-D y 32-E, Colonia Jesús del Monte, en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, conforme al Plano Único de Lotificación el cual forma parte integrante del presente Acuerdo de Autorización para todos los efectos legales, que especifica las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	28,968.35 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLES(C.P.S.B.):	1,382.44 M ²
SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL VENDIBLE(C.U.R.):	3,567.36 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO Y SERVICIOS VENDIBLE (CASA CLUB, SERVICIOS Y ÁREA VERDE)	19,771.40 M ²
SUPERFICIE DE DONACIÓN ADICIONAL AL MUNICIPIO	504.72 M ²
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS	7,248.25 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	61,442.52 M²

SUPERFICIE DE ÁREA FUERA DE AUTORIZACIÓN	2,424.33 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	63,866.85 M²
NÚMERO DE MANZANAS:	2
NÚMERO DE LOTES:	10
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	891

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 **"MANIGUA"**, incluye como autorizaciones de este, la fusión de predios y la apertura de vías públicas y subdivisión en lotes que se autorizan.

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 E), y VIII, 55, 57, 58, 59, 60, 61 y 62 fracciones IV y VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en atención a lo planteado en su solicitud de autorización, las **áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento** correspondientes al desarrollo serán:

I. ÁREAS DE DONACIÓN.

Deberá **ceder al Municipio de Huixquilucan**, Estado de México, un área de **7,248.25 m²** (siete mil doscientos cuarenta y ocho punto veinticinco metros cuadrados), destinados para **vías públicas**.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 fracciones V inciso E), y VIII, 57 y 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cederle fuera del desarrollo, pero dentro del territorio Municipal un área de:

Concepto	Superficie en m ²
por las 891 viviendas tipo residencial alto.	13,365.00
Áreas comerciales y de servicios vendibles.	988.84
Donación Adicional (planta de Tratamiento)	504.72
TOTAL	14,858.56

Para las áreas que corresponden al uso habitacional, comercial y de servicios, 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. Esta donación deberá estar debidamente habilitada para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y apegarse a lo establecido en el artículo 60 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, o en su caso cumplir con esta obligación a través del pago en numerario conforme a lo establecido en el artículo 58 del mismo ordenamiento.

Para la entrega al Municipio del área de donación adicional (Planta de Tratamiento), identificada en el respectivo Plano Único de Lotificación, deberá estar debidamente habilitada para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción, lo anterior se formalizará mediante la suscripción del respectivo contrato de donación con el Municipio de Huixquilucan para su correspondiente transmisión, el cual se celebrará en cuanto se haya constatado en Acta de Supervisión un **setenta y cinco por ciento del avance físico** de las obras de Infraestructura Primaria, y ejecutadas en dicha área; mismo que deberá ser inscrito 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** de conformidad con lo previsto por los artículos 50 fracciones VI inciso C), y VIII, 57 y 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, fuera del desarrollo, pero dentro del territorio estatal, un área equivalente a:

Concepto	Superficie en m ²
Por las 891 viviendas tipo residencial alto.	8,910.00
Áreas comerciales y de servicios vendibles.	741.63
TOTAL	9,651.63

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 máximo 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** siguientes 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.

Deberá realizar las obras de urbanización al interior del desarrollo establecidas en los artículos 5.38 fracción X inciso c) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del artículo 61 de su Reglamento, 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.

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 y Drenaje expedido por la Subdirección de Operación y Mantenimiento del Agua Potable del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan; de igual modo en lo que corresponda a lo señalado en el oficio emitido por la entonces 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.

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 IV y VI, 63, 64, 65 fracciones I, II y IV, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y contemplando lo planteado en su solicitud de autorización, deberá construir en las áreas de donación 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 484.00 m² (cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 4 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Aula cocina (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.
 - Maestras y maestros: 1 excusado y 1 lavabo cada uno.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 m² por aula).
- Estacionamiento de vehículos con capacidad de 6 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (de los cuales, considerar 1 cajón para la dirección y 1 para personas con discapacidad).
- Área con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- Juegos múltiples, uno por cada tres aulas.
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 4.00 m³, además considerar mínimo 2 tinacos con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- Timbre electrónico y campana para simulacros.
- Un lavadero por cada aula.

- B) ESCUELA PRIMARIA DE 7 AULAS**, en una superficie mínima de terreno de 2,030.00 m² (dos mil treinta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 756.00 m² (setecientos cincuenta y seis metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 7 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.
- Dos núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles cada uno:
 - Alumnos: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja.
 - Alumnas: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja.
 - Maestros: 1 excusado y 1 lavabo.
 - Maestras: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico con techo.
- Delimitación del predio muro con altura de 2.50 metros.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
- Estacionamiento de vehículos con capacidad para 9 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 de baloncesto de 28.70 x 15.30 metros cada una.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 7.00 m³, además considerar mínimo 4 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) ESCUELA SECUNDARIA DE 7 AULAS**, en una superficie mínima de terreno de 2,030.00 m² (dos mil treinta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 756.00 m² (setecientos cincuenta y seis metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 7 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.
- Dos núcleos de servicios sanitarios con el siguiente número de muebles cada uno:
 - Alumnos: 4 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), 2 mingitorios y 1 tarja.

- Alumnas: 6 excusados (considerar 1 para personas con discapacidad), 3 lavabos (considerar 1 para personas con discapacidad), y 1 tarja.
 - Maestros: 1 excusado y 1 lavabo.
 - Maestras: 1 excusado y 1 lavabo.
 - Pórtico con techo.
 - Delimitación del predio muro con altura de 2.50 metros.
 - Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
 - Estacionamiento de vehículos con capacidad para 9 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 de baloncesto de 28.70 x 15.30 metros cada una.
 - Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 7.00 m³, además considerar mínimo 4 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.
 - Un taller de computación, equivalente a un aula didáctica con las instalaciones requeridas.
- D) OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL por 595.00 m²** (quinientos noventa y cinco 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 los artículos 62 fracción VI último párrafo y 64, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; se determinará por la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura 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, las cuales 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 e Infraestructura 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 por 3,564.00 m²** (tres mil quinientos sesenta y cuatro metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

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

- Riego de las áreas verdes preferentemente con agua tratada.

F) ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES.

Zona Deportiva de 4,277.00 m² (cuatro mil doscientos setenta y siete metros cuadrados) de superficie.
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- Dos canchas múltiples 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 señalamiento horizontales y verticales, y
- Tomas de riego y agua tratada que sean necesarias.

Juegos Infantiles de 2,851.00.00 m² (dos mil ochocientos cincuenta y un metros cuadrados) de superficie.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

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

Asimismo, el equipamiento destinado a educación establecido en los incisos A), B) y C), 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, dicho equipamiento deberá ser entregado dotado del mobiliario básico establecido en el artículo 67 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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 entonces Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México, en su **Autorización condicionada en materia de impacto ambiental y su ratificación**.

Asimismo, deberá dar cumplimiento a las **medidas de seguridad** de protección civil emitidas por la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral de Riesgo de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México.

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 e Infraestructura 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 24 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 e Infraestructura 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, 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 **\$42,614,500.00** (cuarenta y dos millones seiscientos catorce 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, 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:

Concepto	Cantidad	Costo Directo Estimado de las Obras.
Por el tipo habitacional residencial alto. (2%)	\$646,340.00	\$32,317,000.00
Por el tipo comercial y de servicios. (2%)	\$205,950.00	\$10,297,500.00

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 Huixquilucan, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, por las siguientes cantidades:

Concepto	No. veces del valor diario de la UMA (\$103.74)	Cantidad
Por las 891 viviendas Tipo residencial alto.	146.04	\$13,498,818.93
Por cada 1,000.00m2 de superficie vendible por el uso comercial y de servicios.	215.82	\$522,535.39
Por cada 100.00m2 de superficie vendible por el uso de comercio de productos y servicios básicos.	30	\$43,024.30

Así mismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y municipios, deberá pagar al municipio de Tecámac, la siguiente cantidad:

Concepto	No. veces del valor diario de la UMA (\$103.74)	Cantidad
Por la fusión de 5 predios, que por la presente se autoriza.	15.55	\$8,065.79

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL inciso F) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo residencial alto que se construyan en el desarrollo serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un valor de:

Concepto	Valor
Vivienda tipo residencial alto.	Exceda de la cantidad de \$4,171,177.00 pesos.

NOVENO. Con fundamento en lo previsto en el Decreto número 122 por el que se aprueban las tarifas aplicables al pago de los derechos por los servicios públicos municipales de agua potable, drenaje, alcantarillado y recepción de los caudales de aguas residuales para su tratamiento, diferentes a las establecidas en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, para el ejercicio fiscal 2023; **deberá pagar al Municipio de Huixquilucan por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de:

Concepto	No. veces del valor diario de la UMA (\$103.74)	Cantidad
Por el tipo habitacional residencial alto.	0.214421	\$737,487.26
Por el tipo comercial y de servicios.	0.287901	\$844,877.51

De igual modo, por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de:

Concepto	No. veces del valor diario de la UMA (\$103.74)	Cantidad
Por el tipo habitacional residencial alto.	0.245652	\$844,904.28
Por el tipo comercial y de servicios.	0.383755	\$1,126,171.74

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 Huixquilucan, 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 e Infraestructura 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 del correspondiente Plano Único 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 e Infraestructura por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO
SEXTO.**

En los lotes del Conjunto Urbano denominado "**MANIGUA**", 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 Huixquilucan 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 Protección Civil, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Huixquilucan.

**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, que forma parte de esta autorización.

Deberá dar cumplimiento a 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 e Infraestructura 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 Residencial Alto, Comercial y de Servicios) denominado **"MANIGUA"** ubicado en el Municipio de Huixquilucan, 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 once días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.

Así lo resolvió y firma

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

C.c.p. Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
BHPM/RCRJ/OFA/MAGS