

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL “FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO CIB/3698”, “VINTE VIVIENDAS INTEGRALES” S.A.B. DE C.V. Y “LAGATUS” S.A. DE C.V. COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, Y “CIBANCO” S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE COMO FIDUCIARIA, EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO DENOMINADO “RESERVA CASTILLA”, UBICADO EN PARCELA 99 SAN JERÓNIMO XONACAHUACAN, EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000203A/1565/2024
Toluca de Lerdo México;
02 de julio de 2024
ACU-007/2024

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO**Licenciado****Julio Rivas Guzmán**

Apoderado legal del

“FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO CIB/3698”**“VINTE VIVIENDAS INTEGRALES” S.A.B. DE C.V. Y “LAGATUS” S.A. DE C.V. COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, y****“CIBANCO” S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE COMO FIDUCIARIA**

Av. Vía Real Mza. 16 Lote 1, Local 2, Col. Real del Sol,

Municipio de Tecámac, Estado de México.

Tel: 5568681104.

Presente

Me refiero al formato de solicitud recibido en la oficialía de partes de esta unidad administrativa con folio no. 3363/2024, al que se le asignó el número de expediente ACU-007/2024, mediante el cual 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 Medio y Residencial, Comercial y de Servicios) denominado “**RESERVA CASTILLA**”, para desarrollar 531 viviendas (417 Medio y 114 Residencial), así como una superficie de 634.98 m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 2,430.13 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 3,065.11 m² (tres mil sesenta y cinco punto once metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie de 120,283.22 m² (ciento veinte mil doscientos ochenta y tres punto veintidós metros cuadrados), en un terreno de 138,332.87 m² (ciento treinta y ocho mil trescientos treinta y dos punto ochenta y siete metros cuadrados), ubicado en Parcela 99 San Jerónimo Xonacahuacan, en el Municipio de Tecámac, Estado de México, y

CONSIDERANDO

Que el “**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO CIB/3698**”, “**VINTE VIVIENDAS INTEGRALES**” S.A.B. DE C.V. Y “**LAGATUS**” S.A. DE C.V. COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, y “**CIBANCO**” S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE COMO FIDUCIARIA, inició los trámites al amparo del decreto número 179 por el que se reforman, adicionan, derogan y abrogan diversos ordenamientos del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México en fecha veintidós de junio de dos mil veintitrés 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.

1. 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”.

2. 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.
3. Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica**, según consta en la Escritura Pública número 82, 348 de fecha veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público no. 106 de la Ciudad de México; así mismo se identifica con credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector RVGZJL73111609H500, expedida a favor de Rivas Guzmán Julio.
4. Que se encuentra acreditada la **constitución de su representada**, según consta en los siguientes instrumentos:
 - Escritura Pública número 49,898 de fecha cinco de febrero de dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Público no. 88 del entonces Distrito Federal, la cual se encuentra inscrita en la Oficina de Ecatepec del Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio mercantil electrónico no. 1979*2, de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince.
 - Escritura Pública número 82,347 de fecha veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público no. 106 del entonces Distrito Federal, relativa al CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO CIB/3698.
 - Escritura Pública número 73,602 de fecha dieciséis de agosto de dos mil uno, otorgada ante la fe del Notario Público no. 92 del entonces Distrito Federal, la cual se encuentra inscrita en la Dirección General del Registro Público del Comercio, con folio mercantil no. 280518, de fecha tres de septiembre de dos mil uno.
 - Escritura Pública número 78,705 de fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público no. 135 de la Ciudad de México, la cual se encuentra inscrita en la Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con folio mercantil no. 280518*, de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciséis.
5. Que se acreditó la **propiedad** del terreno, según consta los siguientes documentos:
 - Escritura Pública No. 18,159 de fecha veinticinco de octubre de dos mil trece, otorgada ante la fe del Notario Público no. 150 del Estado de Culiacán Sinaloa.
 - Escritura Pública No. 2,476 de fecha treinta de septiembre de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público No. 188 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Otumba del Instituto de la Función Registral del Estado de México, mediante el folio real electrónico no. 00161781, de fecha treinta de marzo de dos mil veintidós.
 - Escritura Pública No. 2,477 de fecha treinta de septiembre de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público No. 188 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Otumba del Instituto de la Función Registral del Estado de México, mediante el folio real electrónico no. 00117975, de fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno.
 - Escritura Pública No. 2,644 de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público No. 188 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Otumba del Instituto de la Función Registral del Estado de México, mediante el folio real electrónico no. 00120792, de fecha tres de febrero de dos mil veintidós.
 - Escritura Pública No. 2,645 de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público No. 188 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Otumba del Instituto de la Función Registral del Estado de México, mediante el folio real electrónico no. 00120759, de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintidós.
 - Escritura Pública No. 2,478 de fecha treinta de septiembre de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público No. 188 del Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Otumba del Instituto de la Función Registral del Estado de México, mediante el folio real electrónico no. 00143242, de fecha treinta de marzo de dos mil veintidós.
6. Que la Dirección General de la Comisión de Impacto Estatal del Estado de México, expidió la respectiva **Evaluación de Impacto Estatal**, según documento no. 081-15-06367-COIME-2024 de fecha siete de mayo de dos mil veinticuatro.
7. Que la Dirección General de Operación y Control Urbano, expidió la respectiva **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana Procedente**, según documento no. 22400105L/003835/2024 de fecha veinticuatro de abril de dos mil veintitrés.

8. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tecámac, emitió la **Opinión Favorable**, mediante oficio no. TEC/DGPAYRT/DDU/3935/20 de fecha catorce de diciembre de dos mil veintidós.
9. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tecámac, emitió las **Licencias de Uso de Suelo**, mediante documentos nos.: DDU-I/LUS/587/2024, DDU-I/LUS/588/2024, DDU-I/LUS/589/2024, DDU-I/LUS/590/2024 y DDU-I/LUS/591/2024 todas de fecha doce de febrero de dos mil veinticuatro.
10. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tecámac, emitió las **Constancias de Alineamiento y Numero Oficial** mediante documentos nos.: DDU-I/CANO/587/2024 DDU-I/CANO/588/2024, DDU-I/CANO/589/2024, DDU-I/CANO/590/2024 y DDU-I/CANO/591/2024, todas de fecha doce de febrero de dos mil veinticuatro.
11. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tecámac, emitió el **Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje** para el desarrollo, mediante oficio no. ODAPAS/DG/FAC/02/2023 de fecha diecisiete de enero de dos mil veintitrés. Por su parte, la Secretaría de Agua del Estado de México, emitió la **Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales improcedente** a través del oficio No. 219C0110000000/FAC/091/2023 de fecha nueve de junio de dos mil veintitrés y posteriormente emitió la **Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales procedente** a través del oficio No. 219C0114000000L/001220/2024 de fecha quince de abril de dos mil veinticuatro.
12. Que la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo de la entonces Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió la respectiva **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil**, mediante oficio no. 2050060000000L/5227/2023 de fecha veintitrés de mayo de dos mil veintitrés.
13. Que la Dirección General para el Territorio Sostenible de la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Estado de México, autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental la **Evaluación Técnica de Factibilidad de Impacto en materia Ambiental Procedente**, mediante oficio no. 22100007L/DGOIA/RESOL/356/2023 de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés.
14. 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/1244/2023 de fecha cinco de junio de dos mil veintitrés y su actualización mediante oficio no. 22000001A/0880/2024 de fecha dieciocho de abril de dos mil veinticuatro.
15. Que la División de Distribución de Valle de México Norte Zona de Distribución Ecatepec de la Comisión Federal de Electricidad, emitió el **Oficio de Factibilidad**, mediante documento no. 3-PCM-SYA-18/2024 de fecha primero de marzo de dos mil veinticuatro.
16. 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. 23000203A/1289/2024 de fecha veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, conforme a lo establecido por el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
17. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano, a través del oficio no. 23000105L/1557/2024 de fecha primero de julio de dos mil veinticuatro, 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.
18. Que la Oficina Registral de Otumba del Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los **Certificados de Libertad o Existencia de Gravamen**, mediante documentos con folios reales electrónicos nos. 00143242 de fecha veintidós de mayo de dos mil veinticuatro, 00161781 de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veinticuatro, 00120759 y 00117975 de fecha veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro, y 00120792 de fecha dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro.

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 d) y e), 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, 75, 109, 151, 154 de su Reglamento; 3 fracción XL, 81 fracción I, 118, 119, 145 fracción 1 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" con fecha doce de enero de dos mil veinticuatro y 137 Bis fracciones I y II del Decreto 227 por el que se aprueban las tarifas aplicables al pago de los derechos

por los servicios públicos municipales de agua potable, drenaje, alcantarillado y recepción de los caudales de aguas residuales para su tratamiento, diferentes a las establecidas en el Código Financiero del Estado de México y municipios, para el ejercicio fiscal 2024, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" con fecha veintiocho de diciembre de dos mil veintitres; el Acuerdo Primero del Acuerdo Delegatorio de Facultades en favor de la Persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" con fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Tecámac, 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 al "FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO CIB/3698", "VINTE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A.B. DE C.V. Y "LAGATUS" S.A. DE C.V. COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR, y "CIBANCO" S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE COMO FIDUCIARIA, representado por usted, el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Medio y Residencial, Comercial y de Servicios) denominado "RESERVA CASTILLA", ubicado en Parcela 99 San Jerónimo Xonacahuacan, en el Municipio de Tecámac, Estado de México, conforme a los Planos de Lotificación 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3, los cuales forman parte integrante del presente Acuerdo de Autorización para todos los efectos legales, que especifican las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	81,790.21 M ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS VENDIBLE(C.P.S.B.):	634.98 M ²
SUPERFICIE DE CENTRO URBANO REGIONAL VENDIBLE(C.U.R.):	2,480.13 M ²
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO (INCLUYE 1,086.00 M ² DE DONACIÓN ADICIONAL AL MUNICIPIO PARA INFRAESTRUCTURA Y 1.62 M ² POR PROYECTO):	10,011.22 M ²
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS:	25,366.68 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:	120,283.22 M²
SUPERFICIE ÁREA FUERA DE AUTORIZACIÓN "A":	164.87 M ²
SUPERFICIE ÁREA FUERA DE AUTORIZACIÓN "B":	12,501.63 M ²
SUPERFICIE ÁREA FUERA DE AUTORIZACIÓN "C":	5,383.15 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	138,332.87 M²
NÚMERO DE MANZANAS:	5
NÚMERO DE LOTES:	89
NÚMERO DE CONDOMINIOS:	16
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	531 (417 MEDIO Y 114 RESIDENCIAL)

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 "RESERVA CASTILLA", incluye como autorizaciones de este la apertura de vías públicas y subdivisión en lotes que se autorizan, fusión de predios y condominios con las siguientes características:

Concepto	Superficie en m ²
Vía privada	11,642.71

Banqueta	6,346.07
Cajones de estacionamiento	9,192.72

Mismas que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación 2 de 3 y 3 de 3, 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 incisos D) y 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 Tecámac**, Estado de México, una superficie de **25,366.68 m²** (veinticinco mil trescientos sesenta y seis punto sesenta y ocho metros cuadrados), destinados para **vías públicas**.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 fracciones V inciso D) y E), y VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cederle un área de:

Concepto	Superficie en m ²
Por las 417 viviendas tipo medio.	7,089.00
Por las 114 viviendas tipo residencial.	1,710.00
Áreas comerciales y de servicios vendibles.	124.60
Donación Adicional para Infraestructura	1,086.00
Donación Adicional por Proyecto	1.62
TOTAL	10,011.22

Para la entrega de estas áreas de donación municipal, identificadas en el respectivo Plano de Lotificación 1 de 3, 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 Tecámac 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** de conformidad con lo previsto por los artículos 50 fracciones VI inciso B) y 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 417 viviendas tipo medio.	1,251.00
Por las 114 viviendas tipo residencial.	1,140.00
Áreas comerciales y de servicios vendibles.	93.45
TOTAL	2,484.45

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.

Adicionalmente, para los condominios que se autorizan deberá cumplir con lo establecido en el artículo 109 fracciones I, II y III, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

III. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

Suministro de agua potable y descarga de aguas negras y pluviales:

Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al Conjunto Urbano, con base en el **Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje** expedido Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tecámac; de igual modo en lo que corresponda a lo señalado en la **Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales** emitido por la Secretaría de Agua del Estado de México.

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) **ESCUELA PRIMARIA DE 11 AULAS**, en una superficie mínima de terreno de 3,190.00 m² (tres mil ciento noventa metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,188.00 m² (mil ciento ochenta y ocho metros cuadrados).

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

- 9 aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte- sur.
- Un laboratorio (equivalente a un aula didáctica).
- Un taller de computación equivalente a un aula didáctica con las instalaciones requeridas.
- Dirección con área administrativa.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Dos núcleos 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 13 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.
- Dos canchas de baloncesto de 28.70 x 15.30 metros como mínimo cada una, las cuales podrán localizarse en el área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical.
- Cisterna (con sistema de bombeo) con capacidad de 11.00 m³, además considerar mínimo 6 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.

B) OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL por 180.00 m² (ciento ochenta 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.

C) Jardín Vecinal de 2,124.00 m² (dos mil ciento veinticuatro 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.

D) ZONA DEPORTIVA.

Zona Deportiva de 2,549.00 m² (dos mil quinientos cuarenta y nueve 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.

E) JUEGOS INFANTILES.

Juegos Infantiles de 1,699.00 m² (mil seiscientos noventa y nueve 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 el inciso A), deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 66 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán 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 para el Territorio Sostenible de la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Estado de México, en su **Evaluación Técnica de Factibilidad de Impacto en materia Ambiental**.

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 entonces 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 **\$90,615,000.00** (noventa millones seiscientos quince mil pesos 00/100 M.N.).

Asimismo, para garantizar la ejecución y entrega de las instalaciones y de las obras de infraestructura complementarias para la operación del desarrollo, 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 medio y residencial. (2%)	\$1,749,610.00	\$87,480,500.00
Por el tipo comercial y de servicios. (2%)	\$62,690.00	\$3,134,500.00

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

Concepto	No. veces del valor diario de la UMA (\$108.57)	Cantidad
Por las 417 viviendas Tipo Medio.	27.00	\$1,222,389.63
Por las 114 viviendas Tipo Residencial.	42.00	\$519,833.16
Por cada 1,000.00m ² de superficie vendible por el uso comercial y de servicios.	126.88	\$34,164.69
Por cada 100.00m ² de superficie vendible por el uso de comercio de productos y servicios básicos.	30.00	\$20,681.93

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 (\$108.57)	Cantidad
Por la fusión de 4 predios, que por la presente se autoriza.	15.55	\$6,753.05

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

Concepto	Valor
Vivienda tipo medio.	Mayor a \$947,969.00 pesos y menor o igual a \$2,685,153.00 pesos
Vivienda tipo residencial.	Mayor a \$2,685,153.00 pesos y menor o igual a \$4,463,159.00 pesos

NOVENO.

Con fundamento en lo previsto en el artículo 137 Bis fracciones I y II del Decreto 227 por el que se aprueban las tarifas aplicables al pago de los derechos por los servicios públicos municipales de agua potable, drenaje, alcantarillado y recepción de los caudales de aguas residuales para su tratamiento, diferentes a las establecidas en el Código Financiero del Estado de México y municipios, para el ejercicio fiscal 2024; **deberá pagar al Municipio de Tecámac por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de:

Concepto	No. veces del valor diario de la UMA (\$108.57)	Cantidad
Por el tipo habitacional Medio.	0.0642	\$634,230.42

Por el tipo habitacional Residencial	0.0856	\$231,197.03
Por el tipo comercial y de servicios.	0.1606	\$76,970.89

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 (\$108.57)	Cantidad
Por el tipo habitacional Medio.	0.0695	\$686,589.01
Por el tipo habitacional Residencial.	0.0964	\$260,366.75
Por el tipo comercial y de servicios.	0.2141	\$102,611.87

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 Tecámac, 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 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:

- Un primer permiso por el cincuenta por ciento al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura.
- Un segundo permiso por el veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cincuenta por ciento de las obras señaladas.
- 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.

Para fideicomitir, gravar o afectar en alguna forma los lotes vendibles de un conjunto urbano, se otorgará una vez que se haya inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización y sus planos respectivos, así como garantizado la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento urbano e infraestructura, en su caso. La Secretaría, emitirá la autorización dentro de los **cinco días** siguientes a la presentación de la solicitud. Dicha autorización deberá protocolizarse ante Notario Público del Estado de México, e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de **noventa días** contados a partir de la fecha de la autorización respectiva, acreditando su cumplimiento a la Secretaría dentro de los **treinta días** siguientes lograda la inscripción, conforme a lo dispuesto en el artículo 75 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 3, 2 de 3 y 3 de 3; 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 "**RESERVA CASTILLA**", 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 Tecámac 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, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Tecámac.

**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 3, 2 de 3 y 3 de 3, que forman 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 Medio y Residencial, Comercial y de Servicios) denominado "**RESERVA CASTILLA**" ubicado en el Municipio de Tecámac, 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 dos días del mes de julio de dos mil veinticuatro.

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