



# GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Directora: Lic. Brenda Alejandra Romero Paredes Esquivel

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130

Tomo CXCVI

A:202/3/001/02

Número de ejemplares impresos: 450

Toluca de Lerdo, Méx., viernes 19 de julio de 2013

No. 15

## SUMARIO:

### SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA EMPRESA "DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI", S.A. DE C.V., LA EXTINCION PARCIAL POR RENUNCIA DE LA AUTORIZACION DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO "LOS HEROES TECAMAC II", Y SE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO "LOS HEROES TECAMAC V", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECAMAC, ESTADO DE MEXICO.

## "2013. Año del Bicentenario de los Sentimientos de la Nación"

### SECCION TERCERA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

### SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

#### ARQUITECTO

VICTOR GABRIEL ORTIZ MONDRAGON

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

"DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI", S.A. DE C.V.

PRESENTE

Me refiero al formato recibido con No. de folio 1500 de fecha once de abril de dos mil trece y escrito recibido con No. de folio 2364 de fecha treinta y uno de mayo del mismo año, así como al formato y escrito recibidos con No. de folio ACU-004/13 de fecha veintiocho de junio del año en curso, mediante los cuales solicita a esta Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la extinción parcial por renuncia del lote 3 de la manzana 139 y lote 3a de la manzana 141 del Conjunto Urbano "Los Héroes Tecámac II" que en la parte habitacional se conoce comercialmente como "Bosques" y en la zona industrial como "Parque Industrial Tecámac", así como la autorización para llevar a cabo el proyecto del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios) denominado "LOS HEROES TECAMAC V", para desarrollar 1,171 viviendas, en los terrenos con una superficie de 137,239.63 M<sup>2</sup> (CIENTO TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS), ubicado en Circuito de Bosques de los Nogales, Los Héroes Tecámac II, Sección Bosques, Parque Industrial Tecámac, Municipio de Tecámac, Estado de México, y

### CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo del Director General de Operación Urbana de fecha veinticinco de marzo de dos mil cuatro, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, el catorce de abril de dos mil cuatro, se autorizó a su representada el Conjunto Urbano tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios e industrial) denominado "Los Héroes Tecámac II", que en la parte habitacional se conoce comercialmente como "Bosques" y en la zona industrial como "Parque Industrial Tecámac", ubicado en el Municipio de Tecámac, sobre una superficie de 3'018,650.83 M<sup>2</sup> (TRES MILLONES DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS), para desarrollar 25,910 viviendas.

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".

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 la lotificación en 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.

Que se encuentra acreditada la **constitución** de su representada, según consta en la Escritura Pública No. 68,277 de fecha doce de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del Notario Público No. 56 del Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil No. 190035 de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, teniendo como objetivos sociales entre otros, la compra venta y el fraccionamiento de toda clase de bienes inmuebles, ya sea por cuenta propia o comisión.

Que se encuentra acreditada su **personalidad jurídica** a través de la Escritura Pública No. 97,101 de fecha veintitrés de agosto de dos mil cinco, otorgada ante la fe del Notario Público No. 56 del Distrito Federal, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil No. 190035 de fecha veinticinco de noviembre de dos mil cinco.

Que se acreditó la **propiedad** de los terrenos a desarrollar, mediante la Escritura Pública No. 10,496 de fecha siete de junio de dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Notario Público No. 109 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, bajo la Partida No. 374, Volumen IV, Libro Tercero, Sección Primera, de fecha nueve de junio de dos mil cuatro, y con las escrituras de propiedad de los terrenos que obran en el expediente formado a la autorización del Conjunto Urbano "Los Héroes Tecámac II", ubicado en el Municipio de Tecámac, que en la parte habitacional se conoce comercialmente como "Bosques" y en la zona industrial como "Parque Industrial Tecámac".

Que la Dirección General Operación Urbana mediante los oficios Nos. 224012000/511/006 y 22402A000/222/2012 de fechas catorce de junio de dos mil seis y dieciocho de enero de dos mil doce respectivamente, autorizó a su representada las retotificaciones parciales de los predios objeto de desarrollo, los cuales obran en el expediente formado al Conjunto Urbano "Los Héroes Tecámac II", ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México.

Que mediante oficio No. 227BI33I2/361/2013 de fecha quince de mayo de dos mil trece, la Registradora de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Otumba, perteneciente al Instituto de la Función Registral del Estado de México, informó a la Dirección General de Operación Urbana, que el lote número 3 de la manzana 139 y lote 3ª de la manzana 141 objeto de la extinción parcial del Conjunto Urbano denominado "Los Héroes Tecámac II", Bosques, ubicado en el Municipio de Tecámac, **no reportan gravamen alguno, ni transmisión de propiedad.**

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación Urbana, expidió la respectiva **Constancia de Viabilidad** del proyecto que nos ocupa, según oficio No. 22402A000/3404/2012 de fecha dieciséis de noviembre de dos mil doce, una vez que se obtuvieron todas las opiniones técnicas favorables por parte de las instancias gubernamentales que participan en la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Planeación del Municipio de Tecámac, mediante oficio No. OF/DDU/186/03/2013 de fecha catorce de marzo de dos mil trece, manifestó **no tener inconveniente** para que se desarrolle el conjunto urbano de referencia.

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación del Municipio de Tecámac, expidió el correspondiente Acuerdo de autorización de **cambio de uso del suelo** a habitacional respecto de los predios objeto del desarrollo, mediante escrito de fecha veintinueve de agosto de dos mil once, el cual se complementa con el oficio No. DDUYP/0361/02/2011 de fecha uno de marzo de dos mil doce, emitido por la misma dependencia.

Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tecámac (ODAPAS), mediante oficios Nos. 057 de fecha trece de diciembre de dos mil once, DG/TEC/025/2012 del seis de abril de dos mil doce y escrito de fecha cuatro de marzo de dos mil trece, otorgó la **factibilidad de dotación de servicios** de agua potable y drenaje para el desarrollo. Por su parte, la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 206B10000/FAC/181/2012 de fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce, emitió la correspondiente opinión técnica favorable para la autorización del desarrollo.

Que mediante oficios Nos. SGG/SSC/DGPC/O-7026/2012 de fecha seis de diciembre de dos mil doce y SGG/SSC/DGPC/O-1942/13 de fecha tres de abril de dos mil trece, la Dirección General de **Protección Civil** de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Estado de México, emitió el respectivo dictamen favorable sobre riesgos para el proyecto de conjunto urbano.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, expidió la autorización en materia de **impacto y riesgo ambiental** a través del oficio No. 212130000/DGOIA/RESOL/067/13 de fecha catorce de marzo de dos mil trece.

Que la Dirección General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de **incorporación e impacto vial**, mediante oficio No. 21101A000/108/2012 de fecha veinticinco de enero de dos mil doce, el cual se complementa con el diverso oficio No. 21101A000/692/2013 de fecha quince de marzo de dos mil trece.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Planeación del Municipio de Tecámac, mediante oficios Nos. OF/DDU/437/06/2013 de fecha catorce de junio de dos mil trece y OF/DDU/467/06/2013 de fecha veinticinco de junio de dos mil trece, manifestó a esta Dirección General que derivado de las necesidades planteadas por el municipio en las inmediaciones del conjunto urbano en comento, ha surgido una propuesta con el promotor para que la superficie de equipamiento urbano básico de guardería infantil y centro administrativo que señala el Reglamento del Libro Quinto, que en conjunto suman 557.00 M<sup>2</sup> de construcción puedan fusionarse y canalizarse a la construcción de una guardería infantil, lo cual es una buena alternativa a las necesidades de la región.

Que mediante oficio No. 3-PCM-0892/2011 de fecha once de octubre de dos mil once, expedido por la Jefatura de Atención a Solicitudes y Aportaciones y oficio No. 3-PCM-SYA-0741/2012 de fecha cuatro de mayo de dos mil doce, expedido por la Jefatura de Oficina de Atención a Solicitudes Zona Ecatepec, ambas de la Comisión Federal de Electricidad, emitieron la factibilidad de suministro de **energía eléctrica** al proyecto de conjunto urbano de referencia.

Que en términos de lo establecido por el artículo 47 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Directora General de Desarrollo Urbano y en su carácter de Secretaria Técnica de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió el correspondiente **Informe Técnico** a través del oficio No. 224020000/1886/2013 de fecha cinco de junio de dos mil trece.

Que la Dirección General de Operación Urbana a través del oficio No. 22402A000/3520/2012 de fecha veinte de noviembre de dos mil doce, manifestó a la empresa promotora del desarrollo que puede **continuar con el trámite** de autorización del proyecto de conjunto urbano que nos ocupa, toda vez que se encuentra dentro del proceso de cumplimiento de obligaciones.

Que una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como legal, se llegó a la conclusión de que se encuentran satisfechos los requisitos que señala el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para la autorización del conjunto urbano de referencia.

Que con apoyo en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV e inciso h) y 5.37 fracción I inciso b) y fracción III, 5.38 fracción VIII, 52 de su Reglamento, así como en lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y con fundamento en lo establecido por los artículos 3 fracción II, 7 y 10 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y acuerdo delegatorio de facultades publicado en la "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el veintitrés de mayo del dos mil ocho, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Tecámac, apoyar la oferta de suelo para la generación de viviendas en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente:

### A C U E R D O

**PRIMERO.** Se autoriza a la empresa "Desarrollos Inmobiliarios SADASI", S.A. de C.V., representada por usted, la **extinción parcial por renuncia respecto del lote 3 de la manzana 139 y lote 3a de la manzana 141** de los efectos jurídicos de la autorización del Conjunto Urbano tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios e industrial) denominado "Los Héroes Tecámac II" que en la parte habitacional se conoce comercialmente como "Bosques" y en la zona industrial como "Parque Industrial Tecámac", ubicado en el Municipio de Tecámac, toda vez que no reportan gravamen, ni transmisión de propiedad, conforme al respectivo Plano Único de extinción parcial, el cual forma parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales que son modificadas conforme al siguiente cuadro:

CUADRO COMPARATIVO DE LA EXTINCIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA								
SITUACION ACTUAL				EXTINCIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA			DIFERENCIAS	
MZA.	NUMERO DE LOTE	USO	SUPERFICIE M2	NUMERO DE LOTE	USO	SUPERFICIE M2	LOTES	SUPERFICIE M2
141	3a	INDUSTRIAL	95,063.50	AREA 1 EXTINTA	EL USO DE SUELO ESTARÁ SUJETO A LO QUE DISPONGA EL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CODIGO	95,063.50	( - ) 1	0
139	3	INDUSTRIAL	42,176.13	AREA 2 EXTINTA	ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO Y PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TECÁMAC	42,176.13	( - ) 1	0
2			<b>137,239.63</b>	<b>2</b>	---	<b>137,239.63</b>	<b>( - ) 2</b>	<b>0.00</b>

**CUADRO RESUMEN GENERAL DE LA MODIFICACION  
 PARCIAL DEL ACUERDO POR EXTINCIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA EN EL CONJUNTO URBANO “LOS  
 HEROES TECAMAC II” (BOSQUES Y PARQUE INDUSTRIAL TECAMAC).**

CONCEPTO	SITUACIÓN ACTUAL	EXTINCIÓN PARCIAL POR RENUNCIA	SUPERFICIES RESULTANTES DEL CONJUNTO URBANO UNA VEZ AUTORIZADA LA EXTINCIÓN PARCIAL.
SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE	1'307,431.82	-	1'307,431.82
SUPERFICIE INDUSTRIAL VENDIBLE	239,087.74	(-)137,239.63	101,848.11
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE	18,380.83	-	18,380.83
SUPERFICIE (CUR) CENTRO URBANO REGIONAL VENDIBLE	192,347.66	-	192,347.66
SUPERFICIE (CUR) DENSIDAD 100 VENDIBLE	2,245.14	-	2,245.14
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO	522,130.03	-	522,130.03
SUPERFICIE DE DONACIÓN ESTATAL	18,565.20	-	18,565.20
SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS	490,295.54	-	490,295.54
SUPERFICIE AFECTACIÓN POR SCT	5,331.18	-	5,331.18
SUPERFICIE AFECTACIÓN PEMEX	24,862.52	-	24,862.52
SUPERFICIE DE DERECHO DE VIA LINEA DE ALTA TENSIÓN	115,314.61	-	115,314.61
SUPERFICIE DE PASO DE SERVIDUMBRE PARA INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	315.00	-	315.00
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>2'936,307.27</b>	<b>( - )137,239.63</b>	<b>2'799,067.64</b>
NÚMERO DE MANZANAS	153	-	153
NÚMERO DE LOTES	6,349	( - )2	
NÚMERO DE VIVIENDAS TIPO INTERÉS SOCIAL	22,719	-	6,349
NÚMERO DE VIVIENDAS TIPO MEDIO	1,791	-	1,791
<b>NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS</b>	<b>25,510</b>	-	<b>25,510</b>

Los demás puntos del Acuerdo de fecha veinticinco de marzo de dos mil cuatro, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, el catorce de abril de dos mil cuatro, por el que se autorizó a su representada el Conjunto Urbano tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios e industrial) denominado "Los Héroes Tecámec II", que en la parte habitacional se conoce comercialmente como "Bosques" y en la zona industrial como "Parque Industrial Tecámec", ubicado en el Municipio de Tecámec, quedan subsistentes en todas sus partes en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales al conjunto urbano de referencia.

**SEGUNDO.**

Se autoriza a la empresa "Desarrollos Inmobiliarios SADASI", S.A. de C.V., representada por usted, el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios) denominado "LOS HEROES TECAMAC V", como una unidad espacial integral, para que en terrenos con superficie de 137,239.63 M<sup>2</sup> (CIENTO TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE

PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS), resultantes de la extinción parcial referida en el punto de acuerdo que antecede, ubicado en Circuito de Bosques de los Nogales Nos. 5 y 6, Los Héroes Tecámac II, Sección Bosques, Parque Industrial Tecámac, Municipio de Tecámac, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 1,171 viviendas, conforme a los Planos de Lotificación Nos. 1 de 4; 2 de 4; 3 de 4 y 4 de 4, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:	92,625.99 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:	1,499.88 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMERCIAL Y DE SERVICIOS VENDIBLE:	6,094.27 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE DONACION AL MUNICIPIO: (Incluye 698.10 M <sup>2</sup> de Donación Adicional por proyecto)	14,993.88 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE DONACION AL ESTADO: (Incluye 68.68 M <sup>2</sup> de Donación Adicional por proyecto)	7,277.51 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIAS PÚBLICAS:	14,748.10 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO:</b>	<b>137,239.63 M<sup>2</sup></b>
NUMERO DE MANZANAS:	10
NUMERO DE LOTES:	79
<b>NUMERO DE VIVIENDAS:</b>	<b>1,171</b>

En términos de lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción VIII del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano denominado "**LOS HEROES TECAMAC V**", incluye como autorizaciones del mismo, la apertura de vías públicas, la subdivisión en lotes y lotificación en condominio, mismas que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación Nos. 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, anexos a esta autorización.

### TERCERO.

Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.38 fracción X incisos a), b), c) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 42 fracción IV, 54, 58 y 59 fracciones II y V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y a su solicitud, las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

#### I. AREAS DE DONACION.

Deberá ceder al Municipio de Tecámac, Estado de México, un área de 14,748.10 M<sup>2</sup> (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS), que será destinada para **vías públicas**. Igualmente deberá cederle un área de 14,295.78 M<sup>2</sup> (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) que corresponden por reglamento de las 1,171 viviendas previstas y la superficie destinada a uso comercial y de servicios, y dona adicionalmente 698.10 M<sup>2</sup> (SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS) por razón de proyecto, la cual suma una superficie total de 14,993.88 M<sup>2</sup> (CATORCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), misma que será destinada a **equipamiento urbano, espacios verdes y servicios públicos**. Estas donaciones deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se encuentran identificadas en el respectivo plano de lotificación.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 7,208.83 M<sup>2</sup> (SIETE MIL DOSCIENTOS OCHO PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS), por las 1,171 viviendas previstas en el desarrollo y la superficie destinada a uso comercial y de servicios y dona adicionalmente 68.68 M<sup>2</sup> (SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) por razón de proyecto, la cual suma una superficie total de 7,277.51 M<sup>2</sup> (SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS), debiendo cumplir con las formalidades del caso, donación que se utilizará de conformidad con lo previsto por los artículos 42 fracción IV y 54 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, debiendo formalizar su entrega dentro del plazo de 6 meses

contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo, en términos de lo dispuesto por el artículo 56 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

## II. OBRAS DE URBANIZACION.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo conforme al artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establecen los artículos 11.34 y 11.35 y las disposiciones correspondientes del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México; 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes:

- A). Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reuso y tratamiento del agua, debiendo instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen de suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el conjunto urbano.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías públicas.
- I). Señalamiento vial.

## 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, en base al dictamen de factibilidad de servicios expedido por la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tecámac (ODAPAS), mediante los oficios Nos. 057 de fecha trece de diciembre de dos mil once, DG/TEC/025/2012 del seis de abril de dos mil doce y escrito de fecha cuatro de marzo de dos mil trece, y en lo que corresponda al oficio No. 206B10000/FAC/181/2012 de fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

**VIALIDAD.-** Deberá realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesarias para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, mismas que se señalan en el dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad a través del oficio No. 21101A000/108/2012 de fecha veinticinco de enero de dos mil doce, el cual se complementa con el diverso oficio No. 21101A000/692/2013 de fecha quince de marzo de dos mil trece.

## IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículos 59 fracciones II y V, 61 fracción II y 64 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como a su solicitud y la del municipio, deberá construir en las áreas de donación del desarrollo, excepto y en su caso parte de recreativo, previa aprobación de los proyectos respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación Urbana, las siguientes obras de equipamiento 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 establecen los artículos 11.34 y 11.35 y las disposiciones correspondientes del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México; 61 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

- A). JARDIN DE NIÑOS DE 3 AULAS**, en una superficie de terreno de 966.00 M<sup>2</sup> (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 345.00 M<sup>2</sup> (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- 3 aulas de 6.38 x 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- Aula cocina.
- Dirección con coordinación.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:  
Alumnos hombres: 2 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 1 mingitorio y 1 tarja.  
Alumnos mujeres: 3 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja.  
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.00 metro de barandal.
- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100.00 M<sup>2</sup> por aula).
- Area de estacionamiento de vehículos con capacidad de 4 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (utilizar 1 cajón para la dirección y 1 para personas con capacidades diferentes).
- Area con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- Arenero, chapoteadero y lavaderos.
- Areas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 3.00 M<sup>3</sup>.

- B). ESCUELA SECUNDARIA DE 15 AULAS**, en una superficie de terreno de 4,350.00 M<sup>2</sup> (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS), con una superficie de construcción de 1,620.00 M<sup>2</sup> (UN MIL SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- 9 Aulas didácticas de 6.38 x 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte-sur.
- 1 Laboratorio (equivalente a dos aulas didácticas).
- 1 Taller multidisciplinario (equivalente a dos aulas didácticas).
- 1 Taller de cómputo (equivalente a dos aulas didácticas).
- Dirección con coordinación.
- Cooperativa.
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Dos núcleos de servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:  
Alumnos hombres: 4 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 mingitorios y 1 tarja por núcleo.  
Alumnos mujeres: 6 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 3 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja por núcleo.  
Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.  
Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo por núcleo.
- Pórtico.
- Delimitación del predio con muro con altura de 2.50 metros, fachada con muros de 1.50 metros de altura más 1.00 metro de barandal.

- Plaza cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100 metros cuadrados por aula).
- Área de estacionamiento de vehículos con capacidad de 16 cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (utilizar 1 cajón para personas con capacidades diferentes y 1 para la dirección).
- Áreas verdes que incluyan como mínimo 3 árboles por aula, así como barreras de plantas y arbustos.
- 2 Canchas de 28.70 x 15.30 metros como mínimo cada una, que podrán localizarse en el área de plaza cívica.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 15.00 M<sup>3</sup>.

- C). GUARDERIA INFANTIL** en una superficie de terreno de 1,414.00 M<sup>2</sup> (UN MIL CUATROCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS) y una superficie de construcción de 559.00 M<sup>2</sup> (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS).

**PROGRAMA ARQUITECTONICO**

- Área de cunas (11 módulos de 9 cunas cada uno).
- Sala de espera.
- Administración y trabajo social.
- Oficina dirección, con área secretarial.
- Sala de juntas.
- Aulas descubiertas.
- Salón de usos múltiples.
- Lavandería.
- Dos núcleos de servicios sanitarios, con el siguiente número de muebles:  
Hombres: 2 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 1 mingitorio y 1 tarja por núcleo.  
Alumnos mujeres: 3 excusados (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes), 2 lavabos (utilizar 1 para personas con capacidades diferentes) y 1 tarja por núcleo
- Cocina comedor.
- Atención médica.
- Conserjería.
- Área de juegos.
- Áreas verdes (1 árbol por cada 50 metros cuadrados de superficie de terreno).
- Estacionamiento con 11 cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna con capacidad de 15 litros por infante.

- D). JARDIN VECINAL Y AREA DEPORTIVA.**

**Jardín Vecinal** de 3,747.00 M<sup>2</sup> (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) de superficie.

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- Zonas verdes (70 % de la superficie del predio).
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (1 árbol por cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno).
- Circulaciones (30% de la superficie del predio): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

En caso de no ser posible ubicar la totalidad de los metros cuadrados de jardín vecinal en las áreas de donación municipal previstas en el proyecto, los faltantes deberán realizarse en la manzana 90 del conjunto urbano "Los Héroes Tecámac II" (Bosques), conforme a lo solicitado por el municipio de Tecámac, según oficio No. OF/DDU/437/06/2013 de fecha catorce de julio de dos mil trece, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Planeación.

**Área Deportiva** de 5,621.00 M<sup>2</sup> (CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTIUN METROS CUADRADOS) de superficie.

**PROGRAMA ARQUITECTONICO.**

- 2 Multicanchas de 22.00 x 30.00 metros mínimo cada una.
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre.

- Pistas para trotar.
- Areas verdes (1 árbol por cada 50.00 M<sup>2</sup> de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Area de estacionamiento de vehículos con cajones de 2.40 x 5.00 metros cada uno (1 cajón por cada 300.00 M<sup>2</sup> de terreno para zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes para basura, arbotantes y señalamientos.

El equipamiento destinado a educación deberá estar concluido a la fecha de ocupación de las viviendas y se entregará dotado de las instalaciones y mobiliario básico para su funcionamiento, conforme lo establecen los artículos 62 párrafo segundo y 63 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, e incluirá 1 pizarrón de 1.20 x 2.40 metros y 1 escritorio de 1.10 x 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela secundaria, considerar 4 para zurdos por aula y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una o 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, por aula de jardín de niños.

Su representada deberá iniciar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que refiere este Acuerdo, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en los términos señalados en el presente Acuerdo de autorización.

**CUARTO.** Deberá dar el debido cumplimiento a las **condicionantes ambientales** emitidas por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, contenidas en el oficio No. 212130000/DGOIA/RESOL/067/13 de fecha catorce de marzo de dos mil trece, el cual obra agregado al expediente formado al conjunto urbano, para los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo, deberá dar cumplimiento a las medidas de seguridad de protección civil emitidas por la Dirección General de Protección Civil Estatal, contenidas en los oficios Nos. SGG/SSC/DGPC/O-7026/2012 de fecha seis de diciembre de dos mil doce y SGG/SSC/DGPC/O-1942/13 de fecha tres de abril de dos mil trece y demás acciones derivadas de los mismos, los cuales obran igualmente agregados al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

**QUINTO.** Con base en lo establecido en el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, para que presente a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, debiendo en igual plazo presentar los comprobantes de pago de los **impuestos y derechos** a que se refieren los puntos OCTAVO, NOVENO y DECIMO de este Acuerdo, conforme lo establece la fracción XIV del artículo invocado.

Para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente.

**SEXTO.** En términos del programa de obras presentado por usted, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento, para que termine y entregue a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Control Urbano, las obras que se mencionan en este Acuerdo, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SEPTIMO.** 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, 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, una **fianza** 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 \$80'410,000.00 (OCHENTA MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ 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, tales como tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias, así como de las obras de infraestructura primaria, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de aprobación por las autoridades competentes de los proyectos de vialidad, agua potable y alcantarillado, una **fianza o garantía hipotecaria** a favor de la correspondiente dependencia del Gobierno del Estado de México y/o del Municipio de Tecámac, por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los citados artículos 5.38 fracción X inciso g) del Código Administrativo del Estado de México, 52 fracción XIV y 69 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código invocado.

## OCTAVO.

De acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción X inciso I) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XIII del Reglamento del citado Código Administrativo del Estado de México, y con fundamento en el artículo 94 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$514,230.00 (QUINIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 M.N.) y la cantidad de \$58,900.00 (CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 1% (UNO POR CIENTO) por tratarse de un desarrollo con vivienda de tipo interés social y 2% (DOS POR CIENTO) por el tipo comercial y de servicios respectivamente, del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$51'423,000.00 (CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL PESOS 00/100 M.N.) por las viviendas de tipo interés social, y la suma de \$2'945,000.00 (DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por el tipo comercial y de servicios. Pagará según el caso el costo de los derechos de supervisión de las instalaciones y de las obras de infraestructura complementarias para la operación del desarrollo, tales como tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias, las cuales serán determinadas por la autoridad competente, debiendo acreditar el pago ante esta Dirección General de Operación Urbana, previo a la autorización de inicio de obras del desarrollo.

De igual forma, pagará en su caso el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes deberá acreditar dicho pago y a esta dependencia.

## NOVENO.

Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Tecámac, por concepto de **impuesto por autorización** del conjunto urbano, la cantidad de \$819,386.17 (OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS DIECISIETE CENTAVOS), cantidad que corresponde a 11.4 veces el salario mínimo diario de la zona económica en que se ubica el conjunto urbano por las 1,171 viviendas de tipo interés social previstas en este desarrollo, y la cantidad de \$47,461.53 (CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CINCUENTA Y TRES CENTAVOS) que corresponde a 126.88 veces el salario mínimo diario por cada 1,000 M<sup>2</sup> de superficie vendible por el tipo comercial y de servicios. De igual forma, deberá pagar al Municipio de Tecámac la suma de \$27,618.79 (VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS SETENTA Y NUEVE CENTAVOS M.N.), que corresponde a 30 veces el monto del salario mínimo diario por cada 100 M<sup>2</sup> de superficie vendible para uso de comercio y servicios.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 3 fracción XL inciso B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, las viviendas de tipo interés social que se construyan en el desarrollo serán las que al término de la construcción o adquisición tengan un valor mayor a los \$272,506.00 pesos y menor o igual a \$354,259.00 pesos, norma que igualmente deberá observarse por los adquirentes de lotes.

## DECIMO.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Tecámac **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable** la cantidad de \$352,066.35 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SESENTA Y SEIS PESOS TREINTA Y CINCO CENTAVOS) por el tipo habitacional interés social y la cantidad de \$76,056.53 (SETENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS CINCUENTA Y TRES CENTAVOS) por el tipo comercial y de servicios; y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado** pagará la cantidad de \$391,624.37 (TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS TREINTA Y SIETE CENTAVOS) por el tipo habitacional de interés social y la cantidad de \$101,408.70 (CIENTO UN MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS SETENTA CENTAVOS) por el tipo comercial y de servicios.

Pagará asimismo los derechos correspondientes por la conexión de la toma para el suministro de **agua en bloque** proporcionada por las autoridades estatales, municipales o sus descentralizadas en el momento de la contraprestación del servicio, en términos de la respectiva Ley. El importe se determinará en función del caudal especificado en el proyecto de la red de agua potable aprobado por la autoridad competente.

DECIMO  
PRIMERO.

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 y por un periodo 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 Código Administrativo del Estado de México y 69 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá en 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.

**DECIMO  
SEGUNDO.**

En caso de que solicite **prórroga** para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento del desarrollo, se sujetará a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en los puntos SEPTIMO y OCTAVO 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 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Operación Urbana.

**DECIMO  
TERCERO.**

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y al artículo 66 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 Urbana, la cual se otorgará de manera proporcional al avance que presenten en su ejecución las obras de urbanización, de equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente Acuerdo de autorización, cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. 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 ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el artículo 73 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DECIMO  
CUARTO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acuerdo de autorización, el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas.

**DECIMO  
QUINTO.**

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 fecha de su autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, de acuerdo con lo previsto por el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y artículo 66 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo, del correspondiente plano de lotificación y de la autorización de la Dirección General de Operación Urbana para la venta de lotes.

**DECIMO  
SEXTO.**

Se **prohíbe la propaganda engañosa** que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva, y será de tal naturaleza, que permita una adecuada orientación al adquirente conforme lo establece el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del conjunto urbano, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

**DECIMO  
SEPTIMO.**

En los lotes del Conjunto Urbano "**LOS HEROES TECAMAC V**", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional que se autoriza, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las **licencias de uso del suelo** para los lotes destinados a viviendas y no causándose el cobro de derechos para los lotes habitacionales, de conformidad con lo establecido en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios. 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, previamente deberá obtener las licencias uso del suelo y los dictámenes de protección civil, impacto ambiental y vialidad, como puede ser en su caso el dictamen de impacto regional, en apego a lo que señala la tabla de usos del suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac, vigente al momento de su desarrollo.

El diseño estructural de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Dirección General de Protección Civil Estatal, conforme al dictamen expedido con los oficios Nos. SGG/SSC/DGPC/O-7026/2012 de fecha seis de diciembre de dos mil doce y

SGG/SSC/DGPC/O-1942/13 de fecha tres de abril de dos mil trece, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Tecámac.

**DECIMO  
OCTAVO.**

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como la lotificación consignada en los Planos de Lotificación Nos. 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3 anexos a esta autorización.

Del mismo modo deberá **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como **prestar gratuitamente** los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Control Urbano y el Municipio de Tecámac, de conformidad con lo establecido por el artículo 40 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DECIMO  
NOVENO.**

Para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, conforme lo establece el artículo 53 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.

**VIGESIMO.**

Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XVIII del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá **inscribir** el presente Acuerdo y del Plano Unico de Extinción Parcial, así como de los Planos de Lotificación Nos. 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3 en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Periódico Oficial *Gaceta del Gobierno* del Estado, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana dentro del mismo plazo.

**VIGESIMO  
PRIMERO.**

Deberá colocar una **placa metálica** de al menos 80 X 80 cm. en un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha de publicación en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado del presente Acuerdo, así como el tipo del desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XIX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete se especifica en el Plano de Lotificación No. 1 de 3.

**VIGESIMO  
SEGUNDO.**

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, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XVI del Reglamento invocado.

**VIGESIMO  
TERCERO.**

El presente Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios) denominado "**LOS HEROES TECAMAC V**", 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 el artículo 38 fracción X inciso i) del Código Administrativo del Estado de México y artículo 51 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana enviará copia del mismo y del Plano Unico de Extinción Parcial, así como de los Planos de Lotificación Nos. 1 de 3; 2 de 3 y 3 de 3, a las Secretarías de Finanzas y de Educación, así como al Municipio de Tecámac, Estado de México.

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, a los ocho días del mes de julio de dos mil trece.

**ATENTAMENTE**

**LIC. MARTHA ARACELI CONTRERAS NAVARRETE  
DIRECTORA GENERAL DE OPERACION URBANA  
(RUBRICA).**