

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

<b>Núm. de Autorización:</b>	<b>22400105050000T/0092/2022</b>
<b>Lugar de expedición:</b>	<b>Toluca, Estado de México.</b>
<b>Fecha de expedición:</b>	<b>04 de octubre del 2022</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRV/RLIX/016/2022</b>
<b>Asunto:</b>	<b>Autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado "Las Catarinas".</b>

**Zona Uno S. de R.L. de C.V.**  
**Calle José María Morelos, número 44,**  
**manzana 041, lote 20, Barrio Santa Ana,**  
**Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México**  
**P r e s e n t e:**

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRV/RLIX/016/2022, para obtener la autorización de subdivisión en dos lotes y un condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con veintisiete áreas privativas para veintisiete viviendas para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Calle José María Morelos, número 44, manzana 041, lote 20.
<b>Colonia y/o Localidad:</b>	Barrio Santa Ana.
<b>Municipio:</b>	Ixtapan de la Sal, Estado de México.
<b>Superficie:</b>	13,889.08 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto.

Al respecto, le informo que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México vigente; 5.1, 5.3 fracción XXII, XV y XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción X incisos a) y b), 5.40, 5.41, 5.42, 5.49 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 99, 100, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre del 2020, así como el acuerdo por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones, publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 8, 13 fracción II y III, 14 fracción I, 15 fracción VII, 16 fracción IV y 17 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 04 de agosto del 2017; artículo séptimo transitorio del decreto número 191, por lo que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 29 de septiembre del 2020 y;

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de subdivisión en dos lotes y condominio horizontal habitacional para veintisiete áreas privativas con veintisiete viviendas de tipo residencial alto denominado "Las Catarinas", en el lote 4-2, resultante de la subdivisión, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLIX/016/2022, de fecha 13 de julio del 2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que la empresa Zona Uno S. de R.L. de C.V., acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante Escritura número 28,421 (Veintiocho mil cuatrocientos veinte uno), Volumen CDXXXVI (Cuatrocientos treinta y siete Romano), del 22 de abril de mil novecientos noventa y nueve, que contiene la transmisión de propiedad respecto a tres lotes del predio denominado Zona Uno, predios a nombre de Zona

Uno S. de R.L. de C.V., pasada ante la Fe del Lic. Miguel Ángel Antonio Gutiérrez Ysita, Titular de la Notaría Pública Número Uno del Estado de México, con funciones en el Distrito Judicial de Tenancingo; inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Tenancingo, Estado de México, con el Volumen 61, Libro Primero, Sección Primera, Partida No. 351--353 (treientos cincuenta y uno y trescientos cincuenta y tres), a fojas 54, Folio 312, del 01 de marzo del 2000.

- III. Que presenta Acta número 15,268 (Quince mil doscientos sesenta y ocho), Volumen Ordinario 298 (Doscientos noventa y ocho), del 25 de noviembre del 2021, que contiene la protocolización de acta circunstanciada y levantamiento topográfico catastral, emitido por el Gobierno Municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México, a solicitud del C. Arturo Alfredo San Román Moore, pasada ante la Fe del Licenciado Jorge Ramos Campiran, Titular de la Notaría Pública Número Ciento Veinticinco del Estado de México, con funciones en el Distrito Judicial de Metepec, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Tenancingo, bajo los siguientes datos registrales; folio real electrónico 00024651, tramite 56104, del 25 de enero del 2022.
- IV. Que la empresa Zona Uno S. de R.L. de C.V., presenta Escritura Aclaratoria del predio objeto de la presente autorización mediante Escritura número 15,712 (Quince mil setecientos doce), Volumen Ordinario 310 (Trescientos diez), del 15 de agosto del 2022, que contiene la aclaración de la escritura número 15,268 (Quince mil doscientos sesenta y ocho), Volumen Ordinario 298 (Doscientos noventa y ocho) de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veinte uno, respecto a el lote identificado como Área Cuatro resultante de la subdivisión del predio conocido como Zona Uno, pasada ante la Fe del Licenciado Jorge Ramos Campiran, Titular de la Notaría Pública Número Ciento Veinticinco del Estado de México, con funciones en el Distrito Judicial de Metepec; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Tenancingo, bajo los siguientes datos registrales; folio real electrónico 00024651, tramite 60907, del 23 de agosto del 2022.
- V. Que presenta escritura número 1,904 (Mil novecientos cuatro), volumen 31 (Treinta y uno), del 01 de diciembre del 2015, pasada ante la fe del Maestro en Derecho Alejandro Fernández Lechuga, Notario Público Interino Número 177 (Ciento setenta y siete) del Estado de México, con residencia en Ixtlahuaca, que contiene la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de socios, donde hace constar la comparecencia del señor Arturo Alfredo San Román Moore, en su calidad de Delegado Especial de la empresa denominada "Zona Uno S. de R.L. de C.V. inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tenancingo con los siguientes datos registrales; Folio mercantil electrónico No. 947\* 26, del 29 de enero del 2016.
- VI. Que el C. Arturo Alfredo San Román Moore se identifica con el pasaporte número G13177519, con vigencia al 26 de noviembre del 2023, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- VII. Que de conformidad con lo establecido en la Licencia de uso de suelo Número: DDU/L.U.S/2101/058/16-12-2021, del 25 de noviembre del 2021, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, donde se indica que el predio se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con un uso de suelo; Habitacional 333 Clave H.333.A, donde se establece un lote mínimo para subdivisión y/o privativo de 200.00 m2 de superficie, con un frente mínimo de 9.00 metros; altura máxima permitida 2 niveles o 7.00 metros a partir del nivel de desplante; superficie mínima sin construcción 30% del área total del predio; superficie máxima de desplante 70% del área total del predio; Intensidad máxima de construcción 1.3 veces el área del predio.
- VIII. Que con base en lo señalado en la Constancia de Alineamiento Expediente: 406/A./01-12-2021, del 21 de junio del 2022, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, donde se señala que el predio ubicado en Calle José María Morelos, número 44, manzana 041, lote 20, barrio Santa Ana, Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México, cuenta con una restricción absoluta de construcción, con una superficie aproximada de 1,487.46 m2.
- IX. Que presenta Constancia de Número Oficial No. Of./406/03-12-2021 y Expediente: 406/NO.Of/30-11-2021, del 03 de diciembre del 2021, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, donde se señala que el predio se ubica en Calle José María Morelos, número 44, manzana 041, lote 20, barrio Santa Ana, Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México.

- X. Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tenancingo, en donde se establecen los siguientes datos registrales: Folio real electrónico 00024651, trámite 57483, del 03 de marzo del 2022, donde se menciona que el predio materia de este acuerdo no reporta gravamen y/o limitantes.
- XI. Que presenta la factibilidad de Servicios, expedida por el Director General del Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Ixtapan de la Sal, L. en C.P y A.P. Rafael Huerta Cano, mediante oficio No. OPDAPAS/608/2021, del 16 de diciembre del 2021, determina favorable otorgar la factibilidad de servicio para la recepción de las aguas residuales, para el "Lote Bugambilias"
- XII. Que la comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Centro Sur, mediante el oficio 036/2022, del 12 de abril de 2022, emite la factibilidad de servicio de energía eléctrica en la calle José María Morelos Norte, Barrio Santa Ana, Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México, para 29 servicios de casa habitación con demanda de 29 Kva.
- XIII. Que presenta plano georreferenciado en coordenadas UTM, el cual contiene las medidas y superficie del inmueble, mismo que se entrega impreso y en forma digital.
- XIV. Que presento escrito bajo protesta de decir verdad, en el que manifiesta que la empresa Zona Uno S. de R.L. de C.V., llevara a cabo únicamente la lotificación en condominio y las obras de urbanización que con ello conlleva, para realizar la venta de lotes, sin implicar acciones de edificaciones o venta de vivienda.
- XV. Que presenta el plano de subdivisión y distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 99 fracción X y 113 fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior y de conformidad con los artículos 13 fracción II y 14 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), y atendiendo a los artículos 99, 100, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, esta Dirección Regional, previo acuerdo con la Directora General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

### A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a **Zona Uno, S. de R.L de C.V.**, la subdivisión en dos lotes, del predio ubicado en Calle José María Morelos, número 44, manzana 041, lote 20, barrio Santa Ana, Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México; conforme al cuadro siguiente:

#### DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

##### SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

LOTE/PREDIO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO
ÁREA CUATRO	13,889.08 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL H 333 A

##### SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M <sup>2</sup> )	USO	NO. DE VIVIENDAS
4-1	206.39 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
4-2	12,202.34 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	27
AFECTACIÓN/RES TRICCIÓN	1,480.35 m <sup>2</sup>	VÍA PÚBLICA	0
<b>TOTAL</b>	<b>13,889.08 m<sup>2</sup></b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>28</b>

**SEGUNDO.** Se autoriza a **Zona Uno, S. de R.L de C.V.**, un condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado "Las Catarinas", como una unidad espacial integral para que en el lote 4-2 resultante de la subdivisión, con superficie de 12,202.34 m<sup>2</sup> (Doce mil doscientos dos punto treinta y cuatro metros cuadrados), ubicado en Calle José María Morelos, número 44, manzana 041, lote 20, barrio Santa Ana, Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintisiete áreas privativas para veintisiete viviendas, conforme al plano único de subdivisión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE TOTAL (M <sup>2</sup> )	USO	NO. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 4-2-1	298.77 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-2	329.33 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-3	329.95 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-4	330.58 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-5	331.20 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-6	331.83 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-7	332.45 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-8	552.98 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-9	387.93 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-10	294.05 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-11	294.04 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-12	294.03 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-13	292.95 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-14	267.98 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-15	283.22 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-16	295.13 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-17	294.09 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-18	294.08 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-19	293.57 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-20	274.92 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-21	222.94 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-22	314.48 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-23	367.73 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-24	413.51 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-25	459.29 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-26	397.07 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4-2-27	323.68 m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1
<b>TOTAL</b>	<b>8,901.78 m<sup>2</sup></b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>27</b>

#### CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
VIALIDAD PRIVADA	2,421.31 m <sup>2</sup>
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	777.75 m <sup>2</sup>
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	62.50 m <sup>2</sup>

ÁREAS DE SERVICIOS (CFE, CASETA, OPDAPAS Y BASURA)	39.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3,300.56 m<sup>2</sup></b>

**CUADRO DE DATOS GENERALES**

<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
SUPERFICIE DEL LOTE	12,202.34 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	8,901.78 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	2,421.31 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	777.75 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	62.50 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE (CASETA, CFE, OPDAPAS Y BASURA)	39.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	12,202.34 m <sup>2</sup>
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	27 VIVIENDAS
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	5 CAJONES

**TERCERO.** El plano, de subdivisión y condominio anexos autorizados, forma parte integral de la presente autorización.

**CUARTO.** Los lotes resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

<b>NORMAS DE APROVECHAMIENTO PARA LOS LOTES RESULTANTES</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano:	Ixtapan de la Sal.
Zona:	Habitacional 333.
Clave:	H-333-A.
Número máximo de viviendas:	Una vivienda por lote resultante.
Superficie mínima sin construcción:	30% del área total del predio.
Superficie máxima de desplante:	70% del área total del predio.
Intensidad máxima de construcción:	1.3 veces el área del predio.
Altura máxima:	2 niveles o 7.00 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	200.00 m <sup>2</sup> de superficie.
Frente mínimo:	9.00 metros.

**QUINTO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 100 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de subdivisión en dos lotes por la cantidad de \$3,627.49 (Tres mil seiscientos veintisiete pesos 49/100 m.n.).

2. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio de veintisiete viviendas de tipo Residencial Alto, por la cantidad de \$175,594.76 (Ciento setenta y cinco mil quinientos noventa y cuatro pesos 76/100 m.n.).

Una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia, original y copia simple para cotejo, que haga prueba del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización

3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
4. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI, inciso A) y 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público del Estado de México, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su emisión, debiendo comprobar ante la Dirección Regional el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

5. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación:

#### **I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, que establezca la normatividad aplicable:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- 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 privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Para todas las tipologías de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

#### **II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.**

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS 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 desarrollo, con base en la factibilidad de servicios para recepción de aguas residuales No. OPDAPAS/608/2021, del 16 de diciembre de 2021.

6. 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 Ixtapan de la Sal por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$98,625.17 (Noventa y ocho mil seiscientos veinticinco pesos 17/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial alto y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$108,487.69 (Ciento ocho mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 69/100 m.n.).
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, **dentro de los nueve meses siguientes a su publicación en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”**, la cual deberá acompañar con:
  - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
  - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
  - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
  - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
  - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
  - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
  - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
9. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
10. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección Regional Valle de Toluca, la autorización correspondiente.
11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso F), V inciso E) y VI inciso C), 62 fracción IV, 99 y 100 fracción VI, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondientes al desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México, un área equivalente a 420.00 m<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 280.00 m<sup>2</sup> (DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	28	15.00	420.00 m <sup>2</sup>
Estatad		10.00	280.00 m <sup>2</sup>

#### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

##### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	13.5520 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	\$89,223.66
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	48.3840 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	\$334,477.14
Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	112.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	\$55,218.24
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	224.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	\$126,954.24
<b>TOTAL</b>			<b>\$605,873.28</b> (Seiscientos cinco mil ochocientos setenta y tres pesos 28/100 m.n.).

##### OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
<b>Obras de equipamiento urbano regional:</b> En 250 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.00 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	\$52,437.31 (Cincuenta y dos mil cuatrocientos treinta y siete pesos 31/100 m.n.).

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de estas; o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con opinión favorable del municipio tratándose de equipamiento urbano municipal, a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.



El valor de las áreas de donación será calculado a través del estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo deberá realizarse a la tesorería municipal en el caso que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), segundo párrafo, del Código.

**Estas obligaciones deberán cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de notificación de la presente autorización.**

**SEXTO.** Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización y en su caso equipamiento urbano debidamente aprobados por las autoridades competentes.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 5 y fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 18 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano, para que realice, termine y entregue dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

Las obras de urbanización al interior del condominio deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos, de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**OCTAVO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$3,433,540.81 (Tres millones cuatrocientos treinta y tres mil quinientos cuarenta pesos 81/100 m.n.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva, y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

**NOVENO.** Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) 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 la cantidad de **\$55,504.60 (Cincuenta y cinco mil quinientos cuatro pesos 60/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$3,433,540.81 (Tres millones cuatrocientos treinta y tres mil quinientos cuarenta pesos 81/100 m.n.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

**DÉCIMO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Ixtapan de la Sal una fianza y/o garantía hipotecaria por defectos y vicios ocultos, 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 establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá al titular de la presente autorización cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

**DÉCIMO  
PRIMERO.**

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Dirección Regional Valle de Toluca los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el presente acuerdo de autorización de subdivisión y condominio.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las áreas privativas 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 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO  
SEGUNDO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de subdivisión y condominio.

**DÉCIMO  
TERCERO.**

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 adquiriente, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano

**DÉCIMO****CUARTO.**

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, así como sus causahabientes y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO****QUINTO.**

La sociedad "Zona Uno", S. de R.L. de C.V., queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de subdivisión y condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la presente autorización.

**DÉCIMO****SEXTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO****SÉPTIMO.**

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.

**DÉCIMO****OCTAVO.**

Previo al uso y aprovechamiento de los lotes y áreas privativas resultantes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO****NOVENO.**

El presente acuerdo de autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Las Catarinas", ubicado en Calle José María Morelos, número 44, manzana 041, lote 20, barrio Santa Ana, Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 fracción I, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**VIGÉSIMO.**

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente, así como artículos 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO****PRIMERO.**

La presente disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos de terceros.

**Autoriza.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno – Directora General de Operación y Control Urbano  
L.C. Edwin Yamani Velázquez Coronado – Residente Local Ixtapan de la Sal  
Expediente DRVT/RLIX/016/2022  
Folio DGOyCU 5247/2022  
DNSH \*EYVC