

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0478/2023

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
28 de febrero 2023

AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL

Ciudadano Jesús de la Chica Ramírez.
Calle Sin nombre sin número, Poblado Espíritu Santo,
Municipio de Jilotzingo, Estado de México.
Teléfono: 5514511323
Correo Electrónico: pilar@quattrolyp.com
P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el día veintisiete de febrero del dos mil veintitrés, mediante el cual subsana el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0098 /2023, que le fue notificado el día veintidós de febrero del dos mil veintitrés, e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/041/2023, para obtener la autorización de Fusión de dos lotes, Subdivisión en dos fracciones, y el Condominio Horizontal Habitacional de tipo Medio, para 16 áreas privativas, en el predio localizado en Calle Sin Nombre sin número, lotes 4 y 5, manzana 44, Poblado Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con unas superficies de 2,038.62 m² y 6,855.36 m², respectivamente.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1 fracción I, 5.3 fracción XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV primer párrafo, 5.40, 5.41, 5.42 y 5.45 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente y su Reforma de fecha 10 de enero del 2018; artículos 1, 2, fracción XVII y XX, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 107, 108, 109 fracción I y II, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el 1 de septiembre de 2020; 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa" clave 224022000 "Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

CONSIDERANDO

1. Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la Calle Sin Nombre sin número, lotes 4 y 5, manzana 44, Poblado Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, solicitando los trámites de Fusión, Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio para 16 lotes privativos, debidamente firmado por el Ciudadano Jesús de la Chica Ramírez, en su carácter de propietario.
2. Título de Propiedad número 000000032361, de fecha 26 de junio del 2015, a favor del **Ciudadano Jesús de la Chica Ramírez**, como propietario; expedido por instrucciones del C. Enrique Peña Nieto, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, mediante folio real electrónico 00315538, inscrito el 17 de agosto del 2015, con número de trámite 359722, del lote 4.
3. Título de Propiedad número 000000032362, de fecha 26 de junio del 2015, a favor del **Ciudadano Jesús de la Chica Ramírez**, como propietario, expedido por instrucciones del C. Enrique Peña Nieto, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, mediante folio real electrónico 00315534, inscrito el 17 de agosto del 2015, con número de trámite 359789, del lote 5.

4. Plano topográfico georeferenciado con coordenadas UTM, con medidas y superficie, integrado al plano del proyecto de fusión, subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo medio.

5. Que presenta oficio HAJ/DGOPYDU/084/2023, del 22 de marzo del 2023, donde el municipio de Jilotzingo manifiesta su imposibilidad en otorgar el dictamen de factibilidad de agua, por no contar con caudal de agua, así como para los sistemas de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial se tiene que construir sistemas por separado y para las aguas residuales plantas de tratamiento, firmado por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Jilotzingo.

6. Que el Ejido Espíritu Santo, mediante escritos de fecha 13 de diciembre del 2022, hace constar que los lotes 4 y 5 Manzana 44, Zona 1, Barrio Rancho Blanco, Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, cuenta con la infraestructura para suministrar el Agua a pie de lote, tanto para cada uno de los dos lotes, así como para el condominio en 16 áreas privativas, firmado por el Comisariado Ejidal del Ejido Espíritu Santo, así como memoria descriptiva del proyecto de Planta de Tratamiento, con la que pretende resolver la falta de drenaje en la zona.

7.- Oficio de factibilidad para proporcionar el servicio público de distribución de energía eléctrica número ATI-PLN-SYA-152/2023 del 20 de febrero de 2023, para el condominio que nos ocupa, firmado por el Ingeniero Jesús López Rodríguez, Jefe del departamento de Planeación y Construcción E. F., Zona Atizapán.

8.- Licencia de Uso del Suelo número LUS/2022-2024/0002/23, del 06 de enero del 2023, firmada por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, con normas para subdivisión del lote 4; Licencia de Uso del Suelo número LUS/2022-2024/0003/23, del 06 de enero del 2023, firmada por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, con normas para subdivisión y para 16 viviendas del lote 5.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE JILOTZINGO	
CATEGORIA DE LA ZONA	HABITACIONAL
ZONA	CU.500.A
COEFICIENTE MÁXIMO DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (Intensidad máxima de construcción)	1.8 veces la superficie del predio.
SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE DE LA CONSTRUCCIÓN.	60%
PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE.	40%
NÚMERO MÁXIMO DE NIVELES DE CONSTRUCCIÓN.	3 NIVELES O 9 METROS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA.
LOTE MÍNIMO 300.00 M2	FRENTE MÍNIMO DE 7.00 METROS.
ESTACIONAMIENTO.	Conforme a la norma, en su momento.

9.-Constancia de Alineamiento y número oficial, número DDU/0081/2022 del 01 de abril del 2022, expedido por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, donde le marca una restricción de construcción de 6.00 metros a partir del centro del camino, Calle Sin Nombre, del lote 4; oficio HAJ/DGOPYDU/049/2022, del 08 de abril del 2022, firmado por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, en el que refiere que el lote 5 no cuenta con frente hacia vía pública, por lo cual no es posible otorgar su constancia de Alineamiento y Número Oficial.

10.- Certificados de libertad o existencia de Gravámenes del 24 de octubre del 2022, con folios reales electrónicos número 00315538, del lote 4 y 00315534 del lote 5, emitidos por Héctor Edmundo Salazar Sánchez, Registrador de la Oficina Registral de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en los que no se reportan gravámenes y/o limitantes.

11.- Plano del proyecto de Fusión, Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio.

12. Pasaporte del propietario Jesús de la Chica Ramírez, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores número G377816298, con fecha de caducidad al 20/03/2030.

Por lo que una vez analizado lo anterior, esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 98, 99 y 100, 107, 108, 109 fracción I y II, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al Ciudadano Jesús de la Chica Ramírez, la fusión de dos lotes, de su propiedad ubicado en la Calle Sin Nombre sin número, lotes 4 y 5, manzana 44, Poblado Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con unas superficies de 2,038.62 m² y 6,855.36 m², respectivamente, conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LA FUSIÓN**CUADRO DE LOTES A FUSIONAR**

Lote	Superficie m ²	Uso
4	2,038.62	CENTRO URBANO DENSIDAD 500
5	6,855.36	CENTRO URBANO DENSIDAD 500

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie m ²	Uso
ÚNICO	8,893.98	CENTRO URBANO DENSIDAD 500

SEGUNDO. Se autoriza al Ciudadano Jesús de la Chica Ramírez, la subdivisión en dos fracciones, del predio de su propiedad, ubicado en la Calle Sin Nombre sin número, lote único, manzana 44, Poblado Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 8,893.98 m², conforme a las características siguientes:

PREDIO ORIGINAL FUSIONADO

Lote	Superficie m ²	Uso
ÚNICO	8,893.98	CENTRO URBANO DENSIDAD 500

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie m ²	Uso
5	7,035.09	CENTRO URBANO DENSIDAD 500
4	1,858.09	CENTRO URBANO DENSIDAD 500

TERCERO. Se autoriza al Ciudadano Jesús de la Chica Ramírez, el Condominio Horizontal Habitacional de tipo Medio, de dieciséis (16) áreas privativas, en el predio ubicado en Calle Sin Nombre sin número, lote 5, manzana 44, Poblado Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 7,035.09 m², conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	USO DEL SUELO	No.
LOTE 1	408.91	HABITACIONAL	1
LOTE 2	326.39	HABITACIONAL	1
LOTE 3	316.75	HABITACIONAL	1
LOTE 4	300.09	HABITACIONAL	1
LOTE 5	307.66	HABITACIONAL	1
LOTE 6	300.14	HABITACIONAL	1
LOTE 7	300.04	HABITACIONAL	1
LOTE 8	300.04	HABITACIONAL	1
LOTE 9	300.00	HABITACIONAL	1
LOTE 10	301.05	HABITACIONAL	1
LOTE 11	300.46	HABITACIONAL	1
LOTE 12	300.46	HABITACIONAL	1
LOTE 13	300.46	HABITACIONAL	1
LOTE 14	300.46	HABITACIONAL	1
LOTE 15	300.16	HABITACIONAL	1
LOTE 16	300.25	HABITACIONAL	1
TOTAL, DE ÁREAS PRIVATIVAS	4,963.32	HABITACIONAL	16

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

Concepto	Superficie Abierta	Superficie Construida
Área Verde Recreativa de Uso Común (AVRUC)	216.15	0.00

Vialidad privada	1,707.89	0.00
Cajones de Visita	55.52	0.00
Caceta de Vigilancia	5.70	7.53
Contenedores de Basura	6.47	6.47
Circulación Peatonal	16.66	0.00
Restricción por Vialidad	63.38	0.00
Sub total	2,071.77	14.00
Total, de áreas comunes	2,085.77	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Superficie del lote	7,035.09
Superficie total de áreas privativas	4,963.32
Superficie total de áreas comunes abiertas	2,071.77
Superficie total de áreas comunes construidas	14.00
Número total de lotes	16

CUARTO. De las obligaciones que adquiere el titular por las autorizaciones de fusión de dos lotes, subdivisión en dos fracciones y condominio horizontal habitacional de tipo medio para 16 áreas privativas:

OBLIGACIONES DE FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN

- I. Deberán **cubrir los derechos que se generaron por la autorización de fusión y Subdivisión por la cantidad \$7,137.312 (siete mil ciento treinta y siete pesos 312/100 m. n.)**, de conformidad en el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente; una vez que acredite el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 100 fracción VI, inciso A y 108 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, **deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), la presente autorización de fusión y subdivisión con su respectivo plano, en un plazo máximo de noventa días hábiles**, contados a partir de la fecha de su emisión; debiendo informar de su inscripción dentro de los treinta días siguientes a la Secretaría.
- III. Por tratarse de una subdivisión de más de 3,000.00 m2, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en sus artículos 55 fracción VII, inciso D) con relación al 100, fracción VI, inciso C), el cual a la letra dice **“...Las áreas de donación al Estado y al Municipio y ejecutar obras de equipamiento urbano** cuando se subdividan predios mayores de tres mil metros cuadrados de superficie, o resulten treinta o más viviendas, en forma proporcional a los usos que se tengan previstos...”

ÁREA DE DONACIÓN	NÚMERO DE LOTES	DONACIÓN	TOTAL
MUNICIPAL	2	17.00 M2	34.00 m2
ESTATAL	2	3.00 M2	6.00 m2
TOTAL	2	20.00 M2	40.00 m2

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACIÓN DE 2 VIV	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;	\$3'912,486.37	AULA	\$978,121.59	0.008 AULA	\$7,824.973

Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;	\$14'666,937.17	AULA	\$916,683.57	0.032 AULA	\$29,333.874
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie;	\$2'421,344.35	M2	\$605.34	8.00 M2	\$4,842.689
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	\$5'566,941.95	M2	\$1,391.74	16.00 M2	\$11,133.88.65
					\$53,135.420

A excepción de las áreas de donación a favor de los municipios, las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse mediante el depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas reglamentarias, lo anterior de conformidad con el artículo 5.38 fracción X incisos a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que **dicho pago al Estado deberá realizarse en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la fecha de emisión de esta Autorización.**

Por lo que respecta a las obras de equipamiento urbano regional de 0.50 m2, con un costo directo de **\$7,768.797 (site mil setecientos sesenta y ocho pesos 797/100 m. n.)**, podrá cumplirse mediante el depósito de su valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional **en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la fecha de emisión de esta Autorización** o para la ejecución de obra pública dentro del Municipio correspondiente, de conformidad con lo que establezcan las disposiciones reglamentarias de este Libro.

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTOS	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional.	\$3,884,398.42	M2	\$15,537.59	0.50 M2	\$7,768.797
TOTAL					\$7,768.797

OBLIGACIONES DEL CONDOMINIO HORIZONTAL

- I. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI. Inciso B, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberán **cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$17,428.32 (diecisiete mil cuatrocientos veintiocho pesos 32/100 M. N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta Dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI. Inciso C, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá **publicar la presente autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización**, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.

- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberán protocolizar la presente autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo máximo de noventa días hábiles siguientes a la publicación** en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.
- IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las Autoridades Gubernamentales competentes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

De acuerdo al artículo 114 fracción VI, inciso D, numeral 5, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; las obras de urbanización al interior de los condominios 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 acuerdo a lo establecido por el artículo 114 fracción VI, inciso B, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, **pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$44,819.751 (cuarenta y cuatro mil ochocientos diecinueve pesos 751/100 m. n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización**, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% (dos por ciento) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$2,240,987.575 (dos millones doscientos cuarenta mil novecientos ochenta y siete pesos 575/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 1,707.89 m², más 55.52 m² de estacionamiento de visitas, que dan un total de 1,763.41 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,270.83 (mil doscientos setenta pesos 83/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	1,763.41 M2	1,270.83	\$2,240,987.575	\$44,819.751
TOTAL					\$44,819.751

- V. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D, numeral 4 y 6, así como 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán **solicitar el inicio de las obras de urbanización, enajenación, promoción y publicidad** que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de **nueve meses siguientes a la publicación** del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

VI. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D, numeral 7 y 130, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización **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.

VII. Con fundamento en el artículo 109, fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos, punto veinte metros de altura.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; el **plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización** y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a **noventa días contados a partir de la fecha en que la autorización** surta sus efectos.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; La definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de **dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.**

SÉPTIMO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Jilotzingo, una fianza y/o garantía hipotecaria 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.

OCTAVO. Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que corresponda, así como la Evaluación Técnica en Materia Urbana a fin de obtener la Evaluación de Impacto Estatal, emitido por la Comisión Estatal de Factibilidad, de conformidad con el artículo 5.35 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, este último en su caso.

NOVENO. 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, con relación a los artículos 160, 161, 162 y 163 del reglamento en comento.

DÉCIMO. La presente autorización tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

DÉCIMO PRIMERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número TT011038 de fecha 24 de marzo 2023, cuyo importe es de \$24,565.632 (veinticuatro mil quinientos sesenta y cinco pesos 632/100 m. n.), expedido por la Tesorería Municipal de Jilotzingo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracciones II y III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO SEGUNDO. La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

Autoriza

Arquitecto Pedro Dávila Realzola

Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Lic. Gloria Luján Rivera

Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró

Jacobo Hernández Gallardo

Dictaminador.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera.- Residente Local Naucalpan.
Referencias: NC 164/2023 Exp. DRVMZNO/RLN/041/2023.