

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO EDUARDO GUERRERO SÁNCHEZ LA SUBDIVISIÓN EN TRES LOTES, UBICADO EN CAMINO A CHALCHIHUAPAN SIN NÚMERO, LOTE 2D, MANZANA 118, LOTE 03, LOCALIDAD CHALCHIHUAPAN. EN EL MUNICIPIO DE TENANCINGO, ESTADO DE MÉXICO

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

Número de autorización:	23000105050000T/0323/2023
Fecha de expedición:	13 de diciembre del 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRVT/RLIX/OATEN/010/2023
Asunto:	Autorización de Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial Alto

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO

C. Eduardo Guerrero Sánchez.
Camino a Chalchihuapan sin número, lote 2-D,
manzana 118, Lt. 03, Localidad Chalchihuapan,
Municipio de Tenancingo, Estado de México
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLIX/OATEN/010/2023, para obtener la autorización de subdivisión tres lotes y un condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con dieciocho áreas privativas para dieciocho viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Camino a Chalchihuapan sin número, lote 2D, manzana 118, Lt. 03.
Colonia o Localidad	Chalchihuapan.
Municipio	Tenancingo, Estado de México
Superficie	23,851.67 m ²

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, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 11 de septiembre de 2023; artículos 5.1, 5.3, 5.5, 5.7, 5.9 fracción I, 5.40, 5.41, 5.42, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 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 sus reformas y adiciones publicadas en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno," el 07 de julio del 2021; Séptimo Transitorio del Decreto número 191, por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 29 de septiembre del 2020; 1, 2, 4 fracción I, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", numerales 224021000, "Dirección Regional Valle de Toluca", 224021011 "Residencia Ixtapan de la Sal":

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de subdivisión en tres lotes y un condominio horizontal habitacional para dieciocho áreas privativas con dieciocho viviendas de tipo residencial alto, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLIX/OATEN/010/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante escritura número cincuenta y siete mil doscientos sesenta y siete, volumen mil doscientos sesenta y tres, del 09 de noviembre del 2022, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Antonio Gutiérrez Ysita, Notario número cincuenta y uno del Estado de México, con residencia en la ciudad de Tenancingo, hace constar la protocolización de la autorización de subdivisión, respecto al lote número

dos, resultante de la subdivisión del predio localizado en kilómetro uno del costado norte camino Tenancingo – Chalchihuapan, Municipio de Tenancingo, Estado de México; la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo los siguientes datos registrales; Folios Reales Electrónicos 00007691 y 00058039, Número de Trámite 64961, del 28 de marzo del 2023.

- III. Que mediante escritura número dos mil setecientos quince, volumen cincuenta y cinco, del 29 de abril del 2021, pasada ante la fe del Maestro en Derecho Mario Alfredo Jaramillo Manzur, Notario número ciento noventa del Estado de México, con residencia en Toluca, hace constar el Poder General que otorga Eduardo Guerrero Sánchez a favor de Galo Rashid Martínez Soto.
- IV. Que el C. Eduardo Sánchez Guerrero, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, IDMEX2329817231 con vigencia al 2032 y el C. Galo Rashid Martínez Soto, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, IDMEX2296839609 con vigencia al 2032.
- V. Que de conformidad con lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo número 058, número de expediente DDUM/058/06/2023/LUSTEN/058, del 21 de junio del 2023, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tenancingo, donde se indica que el predio se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con un uso de suelo; Corredor Urbano 250 A, clave CRU 250A, donde se establece un lote mínimo de 150.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 8.00 metros lineales; altura máxima permitida de 3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel del desplante; superficie máxima de desplante 70%; superficie mínima libre de construcción 30%; Intensidad máxima de construcción 2.1 veces la superficie del predio.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tenancingo, expidió la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de constancia 068 y Folio número 068, del 21 de junio del 2023, en la que se señala que el predio materia del presente se encuentra ubicado en camino a Chalchihuapan sin número, Lote 2D, manzana 118, Lt. 03, Localidad Chalchihuapan, Municipio de Tenancingo, Estado de México, cuenta con frente a vías públicas oficialmente reconocidas y cuenta con restricción de construcción por derecho de vía.
- VII. Que el Organismo Público Descentralizado Municipal para la Prestación de Servicios de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, y Saneamiento del Municipio de Tenancingo, expidió el oficio número OPDAPAS 058/DG/266/2023, del 17 de noviembre del 2023, en el que señala que el organismo no cuenta con la infraestructura en la región en donde se encuentra su predio para suministrar los servicios solicitados, por lo que el propietario del predio deberá realizar su proyecto, se obliga y se compromete a realizar las obras necesarias cumpliendo con las normas oficiales vigentes en materia de saneamiento, para el predio con una superficie de 23,851.67 m², ubicado en camino a Chalchihuapan sin número, Lote 2D, manzana 118, Lt. 03, Localidad Chalchihuapan, Municipio de Tenancingo, Estado de México; por otra parte, se menciona que el servicio de agua potable será dotado por el comité de agua potable de Chalchihuapan, haciendo uso de su título de concesión número 04MEX102827/18HOG97, emitido por la Comisión Nacional de Agua.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, mediante oficio número OAS-DPL-ZT-428/2023, del 20 de junio del 2023, emite la factibilidad de servicio de energía eléctrica en camino a Chalchihuapan identificado como Lt. 2D, Colonia Chalchihuapan, Municipio de Tenancingo, Estado de México, para 10 lotes con una carga estimada de 87 KW y una demanda de 74 KW.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Tenancingo, expidió el certificado de libertad o existencia de gravamen, folio real electrónico 00058039, trámite número 67254, del 23 de junio del 2023, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- X. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio a subdividir y condominio, la localización en ortofoto, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 99 fracción IX y 113 fracción I, inciso B), numeral 10 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México,
- XI. Que presentó el plano de subdivisión y condómino, distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 99 fracción X y 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, atendiendo a los artículos 98, 99, 113 Y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a él **C. Eduardo Guerrero Sánchez**, la subdivisión en tres lotes, con una unidad espacial integral para que el lote 2-D resultante de la subdivisión, con superficie de 23,851.67 (Veintitrés mil ochocientos

cincuenta y uno punto sesenta y siete metros cuadrados), ubicado en camino a Chalchihuapan sin número, Lote 2D, manzana 118, Lt. 03, Localidad Chalchihuapan, Municipio de Tenancingo, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

LOTE	SUPERFICIE TOTAL M2	USO
LOTE 2-D	23,851.67 M2	Corredor Urbano CRU 250 A

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE TOTAL M2	RESTRICCIÓN (M2)	SUPERFICIE ÚTIL (M2)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
LOTE 2-D-1	2,215.07	295.98	1,919.09	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
LOTE 2-D-2	14,278.08	0.000	14,278.08	Corredor Urbano CRU 250 A	18 vivienda
LOTE 2-D-3	7,358.52	0.000	7,358.52	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
TOTAL	23,851.67	295.98	23,555.69	Corredor Urbano CRU 250 A	20 viviendas

SEGUNDO. Se autoriza a él **C. Eduardo Guerrero Sánchez**, un condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, como una unidad espacial integral para que el lote 2-D-2 resultante de la subdivisión, con superficie de 14,278.08 (Catorce mil doscientos setenta y ocho punto ocho metros cuadrados), ubicado en camino a Chalchihuapan sin número, Lote 2D, manzana 118, Lt. 03, Localidad Chalchihuapan, Municipio de Tenancingo, Estado de México, lleva a cabo su desarrollo para alojar dieciocho áreas privativas para dieciocho 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 M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
Área privativa 1	500.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 2	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 3	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 4	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 5	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 6	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 7	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 8	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda

Área privativa 9	500.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 10	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 11	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 12	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 13	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 14	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 15	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 16	400.00	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 17	437.65	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
Área privativa 18	437.65	Corredor Urbano CRU 250 A	1 vivienda
TOTAL	7,475.30	-----	18 viviendas

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Superficie de vialidad privada	3,792.80 m ²
Área de estacionamiento para visitas	125.00 m ²
Área verde y recreativa de uso común "A"	2,372.53 m ²
Área de salón de usos múltiples	148.85 m ²
Área verde y recreativa de uso común "B"	36.13 m ²
Área verde y recreativa de uso común "C"	34.87 m ²
Caseta de vigilancia	257.60 m ²
Contenedor de basura	20.00 m ²
Tablero de control eléctrico	15.00 m ²
Total	6,802.78 m²

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie de áreas privativas	7,475.30 m ²
Superficie de vialidad privada	3,792.80 m ²
Superficie de estacionamiento para visitas	125.00 m ²
Área verde y recreativa "A", "B" y "C", de uso común y salón de usos múltiples	2,592.38 m ²
Caseta de vigilancia	257.60 m ²
Contenedores de basura	20.00 m ²
Tablero de control eléctrico	15.00 m ²
Superficie total del condominio	14,278.08 m ²
Número de áreas privativas	18
Número de viviendas	18
Número de cajones de estacionamientos para visitas	10

TERCERO. El plano de subdivisión y condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tenancingo
Zona:	Corredor Urbano 250 A

Clave:	CRU 250 A
Número máximo de viviendas:	1 vivienda por lote
Coefficiente de ocupación del suelo:	70% de la superficie del predio.
Coefficiente máximo de construcción	2.1 veces la superficie del predio
Superficie mínima libre de construcción:	30% de la superficie del predio.
Altura máxima:	3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	150.00 m2 de superficie.
Frente mínimo:	8.0 metros lineales.

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 tres lotes por la cantidad de \$5,866.50 (Cinco mil ochocientos sesenta y seis pesos 50/100 m.n.)
2. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 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 horizontal habitacional de tipo residencial alto en dieciocho viviendas por la cantidad de \$126,212.16 (Ciento veintiséis mil doscientos doce pesos 16/100 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 notificación, 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:

- I. Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;

- II. 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;
- III. Red de distribución de energía eléctrica;
- IV. Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- V. Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- VI. Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- VII. Jardinería y forestación;
- VIII. Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- IX. 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 058/DG/266/2023, del 17 de noviembre del 2023 y el Título de Concesión número: 04MEX102827/18HOG97, del 25 de noviembre de 1997.

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 Tenancingo por el control para el establecimiento del sistema de agua potable por el tipo habitacional residencial alto y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado.
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:
 1. El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
 2. 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;
 3. 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;
 4. Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
 5. 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;
 6. El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
 7. 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 III, 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 Tenancingo, Estado de México, un área equivalente a **300.00 m² (Trescientos 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 **200.00 m² (Doscientos metros cuadrados)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Estas obligaciones deberán cumplirse previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	20	15.00	300.00
Estatal		10.00	200.00

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 ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	9.6800 m ²	\$6,583.80	\$63,731.18
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	34.5600 m ²	\$6,912.97	\$238,912.24
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	80.0000 m ²	\$493.02	\$39,441.60
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	160.0000 m ²	\$566.76	\$90,681.60
TOTAL			\$432,766.63 (Cuatrocientos treinta y dos mil setecientos sesenta y seis pesos 63/100 m.n.).

OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obras de equipamiento urbano regional, en 250 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	5.0000 m ²	\$7,491.04	\$37,455.22 (Treinta y siete mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 22/100 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 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 \$4'372,186.44 (Cuatro millones trescientos setenta y dos mil ciento ochenta y seis pesos 44/100 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 \$96,848.17 (Noventa y seis mil ochocientos cuarenta y ocho pesos 17/100 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 \$4'372,186.44 (Cuatro millones trescientos setenta y dos mil ciento ochenta y seis pesos 44/100 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 sustitutivos 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 adquirente, 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.**

El C. Eduardo Guerrero Sánchez, 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, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, y en su caso la Evaluación de Impacto Estatal.

DÉCIMO**NOVENO.**

La presente autorización de subdivisión surtirá sus efectos legales a partir del día hábil siguiente a la fecha de su notificación de conformidad con lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 fracción I del Código de Procedimientos administrativos del Estado de México y 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente

VENTIGÉSIMO.

La presente autorización de subdivisión surtirá efectos legales a partir del día hábil siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de 1 año contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 31 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto el Código Administrativo del Estado de México, vigente.

VENTIGÉSIMO**PRIMERO.**

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.

VENTIGÉSIMO**SEGUNDO.**

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

A u t o r i z a**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 Corona – Residente Local Ixtapan de la Sal
Expediente DRVT/RLIX/OATEN/010/2023
Folio DGOyCU/7307/2023.
Archivo minutarío
DNSH *eyvc