

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS JUAN LÓPEZ HERNÁNDEZ, CELIA LEÓN LÓPEZ, MIGUEL ÁNGEL MARTÍNEZ LEÓN, MARIO ANTONIO CARRASCO PÁRRAGA, CARLOS GABRIEL CARRASCO PÁRRAGA, JUAN JOSÉ MOSQUEDA CASTILLO, LA SUBDIVISIÓN EN 2 LOTES Y EN EL LOTE DE LA SUBDIVISIÓN EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR, DENOMINADO COMERCIALMENTE "RESIDENCIAL TONTAJETE", UBICADO EN CALLE 2 DE JULIO, SIN NÚMERO, COLONIA IXTAPITA, EN EL MUNICIPIO DE IXTAPAN DE LA SAL, ESTADO DE MÉXICO.

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

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| NÚMERO DE OFICIO: | 23000105L/3618/2024. |
| LUGAR DE EXPEDICIÓN: | TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO. |
| FECHA: | A 16 DE ABRIL DEL 2024. |
| EXPEDIENTE: | DRVTR/RLIX/004/2023 |
| MUNICIPIO: | IXTAPAN DE LA SAL, MÉXICO. |

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR

**C. Juan López Hernández, Celia León López,
Miguel Ángel Martínez León, Mario Antonio Carrasco Párraga,
Carlos Gabriel Carrasco Párraga, Juan José Mosqueda Castillo.
Calle 5 de mayo número 8, Barrio de Santa Ana,
Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México.
Teléfonos: 722 252 3441
Correo electrónico: jorge@grupoinfinito.net
P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud del 15 de abril del 2024, con número de expediente DRVTR/RLIX/004/2023, para obtener la autorización de Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Popular, para 09 áreas privativas, para 09 viviendas, en el lote "A", para el predio de su propiedad con las siguientes características:

| | |
|-----------------------------|--|
| Ubicación: | Calle 2 de julio, sin número. |
| Colonia o localidad: | Colonia Ixtapita. |
| Municipio: | Ixtapan de la Sal, Estado de México. |
| Superficie: | Subdivisión: Lote A= 2,329.60 m2.; Lote B= 3,457.12 m2. Condominio en el lote A: 2,329.60 m2. |

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracción II 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.; 5.1, 5.3 fracción XIII, XV, fracción XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.40, 5.41, 5.42 fracción III, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 10, 98, 99, 100, fracción VI inciso C), 101 fracción I, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 119, 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha 01 de septiembre de 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno," el 07 de julio del 2021 y el 22 de junio de 2023; Artículos 4 fracciones I y IV, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial la "Gaceta de Gobierno" el 21 de diciembre del 2022, así como sus reformas y adiciones publicadas en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno," el 20 de diciembre del 2023 y la Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el 23 de enero de 2024, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Capítulo Tercero de la "Competencia de las Dependencias del Ejecutivo", artículos 23 fracción VIII, 38 y 39, VII "Codificación Estructural", numerales 23000105050000T, "Dirección Regional Valle de Toluca", 23000105050001T al 23000105050006T Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca, Ixtapan de la Sal"; y séptimo transitorio del decreto número 182 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 11 de septiembre de 2023.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de autorización de Subdivisión en 2 lotes y Condominio en el Lote A, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVTR/RLIX/004/2023, del 10 de

agosto del 2023, formado al efecto en esta unidad administrativa, conforme a los artículos 8 y 109 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II. Que acredita la propiedad mediante escritura número veintisiete mil noventa y cinco, volumen treientos noventa y nueve, de fecha 06 de agosto de 1997, pasada ante la Fe del Licenciado Miguel Ángel Antonio Gutiérrez Ysita, Notario Público Número Uno del Estado de México, con Residencia en Tenancingo, Estado de México, Inscrito en el Registro Público de la propiedad del Estado de México, Volumen 56, Libro Primero, Sección Primera, Partida Número 801, Fojas 124, Folio 1526, fecha 01 de octubre de 1997.
- III. Que presenta Poder Notarial, Instrumento cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y cuatro, Libro mil quinientos treinta y ocho, de fecha 15 de febrero del 2022, pasada ante la Fe del Licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público Número doscientos cuarenta y cuatro, con Residencia en Ciudad de México: donde los C.C.C. Mario Antonio Carrasco Parraga, Carlos Gabriel Carrasco Parraga, Celia León López, Juan López Hernández, Dolores Sánchez Poncel, Juan José Mosqueda Castillo, Ana Lilia Hernández Cano, Miguel Ángel Martínez León y Paula Angelica Hernández Medina, otorgan poder general para pleitos y cobranzas y poder general para actos de administración, en favor del C. Jorge Millán Osorio.
- IV. Que el representante legal, el C. Jorge Millán Osorio presenta credencial para votar, Identificación Oficial expedida por el Instituto Federal Electoral, IDMEX1437838897, con vigencia al 2026.
- V. Licencia de Uso de Suelo número DDU/L.U.S./011/11-02-2023, número de expediente 183/A./10-02-2023, de fecha 10 de febrero del 2023, expedida por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y el Coordinador de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Ixtapan de la Sal, Estado de México.
- VI. Alineamiento, Expediente número 003/A./6-IX-2017 de fecha 10 de febrero del 2023, para el predio ubicado en Calle 2 de julio sin número, colonia Ixtapita, expedida por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y el Coordinador de Desarrollo Urbano del Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México.
- VII. Que presenta Constancia de Factibilidad de Servicios, oficio número OPDAPAS/DG/032/2023, número de expediente OPD/FAC/001/2023, de fecha 31 de enero del 2023, expedida por el Director del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México.
- VIII. Que presenta Constancia de Factibilidad de suministro de Energía Eléctrica, oficio P532/2023, número de expediente DG71C, de fecha 03 de agosto de 2023, expedida por el Jefe de Departamento Zona de la Comisión Federal de Electricidad, División Distribución Centro Sur.
- IX. Que presenta plano georreferenciado en coordenadas UTM, de la poligonal del predio original, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 113 fracción I inciso B) numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- X. Que presenta la localización del predio en imagen satelital.
- XI. Que presenta el plano en original y medio magnético que contiene entre otros: a).- Situación original del predio objeto de la subdivisión y condominio, con medidas y superficies, con coordenadas georreferenciadas; b).- Distribución proyectada de la subdivisión y condominio; c).- Restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales; d).- Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano: 1.- Croquis de localización; 2.- nombre del interesado; 3.- simbología y escala gráfica; 4.- Datos generales del predio de la subdivisión y del condominio; 5.- Nombre y cargo de quien autoriza.
- XII. Que presenta Certificado de Libertad de Gravamen, Expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Tenancingo, bajo el siguiente Folio Real Electrónico 00013560, Trámite 67275 de fecha 26 de junio de 2023.

Por lo anterior y de conformidad con los artículos 13 fracción VIII y XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, así como la Fe de Erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el 23 de enero del 2024 y atendiendo a los Artículos 98 y 109 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, esta Dirección General de Operación y Control Urbano emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. - Se autoriza a los C.C.C. Juan López Hernández, Celia León López, Miguel Ángel Martínez León, Mario Antonio Carrasco Parraga, Carlos Gabriel Carrasco Parraga, Juan José Mosqueda Castillo, la Subdivisión en 2 lotes, para el

predio con una superficie de 6,189.00 m². Ubicado en Calle 2 de julio, sin número, colonia Ixtapita, Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México; conforme al plano anexo autorizado, el cual forma parte integral de la presente autorización y al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN**SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO**

| Lote | Superficie Total (m ²) | Uso. |
|------------|------------------------------------|-------------------------|
| LOTE ÚNICO | 6,189.00 m ² . | HABITACIONAL H-100-A |

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

| Lote | Superficie Total (m ²) | Uso. | No. De Viviendas |
|-------------------------|------------------------------------|----------------|---------------------|
| Lote A | 2,329.60 m ² . | H-100-A | 9 viviendas |
| Lote B | 3,457.12 m ² . | H-100-A | 1 vivienda |
| Afectación vía pública. | 402.28 m ² . | Vía Pública | ----- |
| Total. | 6,189.00 m². | H-100-A | 10 viviendas |

SEGUNDO. - Se autoriza a los C.C.C. Juan López Hernández, Celia León López, Miguel Ángel Martínez León, Mario Antonio Carrasco Parraga, Carlos Gabriel Carrasco Parraga, Juan José Mosqueda Castillo, en el "Lote A" producto de la Subdivisión, el Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Popular, denominado comercialmente "Residencial Tontajete", como una unidad espacial integral, para que en el predio con superficie de 2,329.60 m². m². (Dos mil trecientos veintinueve punto sesenta metros cuadrados), ubicado en Calle 2 de julio, sin número, colonia Ixtapita, Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México; lleve a cabo su desarrollo para alojar 09 viviendas, conforme al plano del Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO.

| Lote | Superficie Total (m ²) | Uso. |
|--------|------------------------------------|-------------------------|
| LOTE A | 2,329.60 m ² . | HABITACIONAL H-100-A |

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

| Áreas comunes. | Superficie total (m ²) |
|--|------------------------------------|
| Superficie de vialidad privada. A) | 475.56 |
| Área verde recreativa de uso común. B) (B1-B4) | 918.26 |
| Superficie de estacionamiento de visitas. C) | 50.00 |
| Total. | 1,443.82 |

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.

| Área privativa. | Superficie aprovechable (m ²) | Superficie Total (m ²) | No. de viviendas |
|-----------------|---|------------------------------------|------------------|
| 1 | 98.42 | 98.42 | Una vivienda |
| 2 | 98.42 | 98.42 | Una vivienda |
| 3 | 98.42 | 98.42 | Una vivienda |
| 4 | 98.42 | 98.42 | Una vivienda |
| 5 | 98.42 | 98.42 | Una vivienda |
| 6 | 98.42 | 98.42 | Una vivienda |
| 7 | 98.42 | 98.42 | Una vivienda |

| Área privativa. | Superficie aprovechable (m2) | Superficie Total (m2) | No. de viviendas |
|-----------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 8 | 98.42 | 98.42 | Una vivienda |
| 9 | 98.42 | 98.42 | Una vivienda |
| Total | 885.78 | 885.78 | Nueve viviendas |

| DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO | |
|---|--------------|
| Superficie de áreas privativas. | 885.78 m2. |
| Superficie de vialidad privada. A) | 475.56 m2. |
| Área verde recreativa de uso común. B) | 918.26 m2. |
| Superficie de estacionamiento de visitas. C) | 50.00 m2. |
| Superficie total del condominio | 2,329.60 m2. |
| Número de áreas privativas. | 9. |
| Número de viviendas. | 9. |
| Número de cajones de estacionamiento para visitas | 4. |

TERCERO. - El plano de La Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Popular, 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:

| USO DE SUELO Y NORMAS DE OCUPACIÓN PARA LOS LOTES RESULTANTES | |
|---|---|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | Ixtapan de la Sal. |
| Zona: | Aprovechamiento del uso del suelo densidad H-100-A. |
| Clave: | H-100-A. |
| Uso: | Aprovechamiento del uso del suelo densidad H-100-A. |
| Altura: | 3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante. |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo: | 80 % de la superficie del predio. |
| Coefficiente de Utilización del Suelo: | 2.4 veces la superficie del predio. |
| Área libre de construcción: | 20 % de la superficie del predio. |
| Superficie mínima del lote: | 60.00 m2. |
| Frente mínimo: | 4.00 metros. |
| Cajones de estacionamiento: | Hasta 120 m2, un cajón por vivienda; De 121 a 250 m2, dos cajones por vivienda; De 251 a 500 m2, tres cajones por vivienda; Más de 501 m2, cuatro cajones por vivienda. |

QUINTO. - Las obligaciones que adquiere el titular de la autorización:

1. Que deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de Subdivisión (2 lotes) por la cantidad de \$4,093.09 (Cuatro mil noventa y tres pesos 09/100 Moneda Nacional), de conformidad en el Artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente, ante el municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México., por la cantidad de:

| Concepto | No. de veces el valor diario de la UMA vigente (\$108.57) | Por cada vivienda prevista | Cantidad |
|-------------|---|----------------------------|---|
| Subdivisión | 18.85 | 2 | \$ 4,093.09 (Cuatro mil noventa y tres pesos 09/100 M.N) |

2. Que deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización del Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Popular (9 áreas privativas) por la cantidad de \$6,839.91 (Seis mil ochocientos treinta y nueve pesos 91/100 Moneda Nacional), de conformidad en el Artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente, ante el municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México., por la cantidad de:

| Concepto | No. de veces el valor diario de la UMA vigente (\$108.57) | Por cada vivienda prevista | Cantidad |
|---|---|----------------------------|--|
| Condominio Horizontal Habitacional Tipo Popular | 7.0 | 9 | \$6,839.91 (Seis mil ochocientos treinta y nueve pesos 91/100 M.N) |

3. De acuerdo a lo establecido en el artículo 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, deberá realizar un pago al Gobierno del Estado de México por concepto de:

| Concepto | Cantidad | Costo Directo Estimado de las Obras. |
|--|--|--|
| Supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del condominio habitacional tipo residencial alto, a razón del 1% | \$5,711.26 (Cinco mil setecientos once pesos 26/100 M.N.) | \$571,126.05 (Quinientos setenta y un pesos ciento veintiséis pesos 05/100 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".

- 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.
- Con fundamento en el artículo 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, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.
- Con fundamento en el artículo 114 último párrafo 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.
- Con fundamento en los artículos 110 fracción y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

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 a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio no. OPDAPAS/DG/032/2023, del 31 de enero del 2023, emitida por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Ixtapan de la Sal.

1. 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 y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado.**
2. 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 el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización 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.
3. Para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4.
4. Deberá abrir la bitácora de supervisión simultáneamente a la autorización de inicio de obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano.
5. 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.

6. 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 puntos veinte metros de altura o con la propia edificación.
7. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V inciso E) y VI inciso C), 55 fracción VII incisos D) y E), 60, 62 fracción IV, 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 correspondiente al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México, un área equivalente a **150.00 m² (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano. Esta obligación deberá 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.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **30.00 m² (TREINTA METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.

| DONACIÓN | NO. DE VIVIENDAS | M2/VIVIENDA | TOTAL |
|-----------|------------------|-------------|-----------------------|
| Municipal | 10 | 15.00 | 150.00 m ² |
| Estatal | | 3.00 | 30.00 m ² |

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Municipio de Ixtapan de la Sal, Estado de México, por un monto equivalente a **\$155,287.32 (CIENTO cincuenta y cinco MIL doscientos ochenta y siete PESOS 32/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse 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, con base en el artículo 62 fracción III, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

| CONCEPTO | OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE | COSTO POR METRO CUADRADO | COSTO DIRECTO TOTAL |
|---|----------------------------|--------------------------|---------------------|
| Un jardín de niños de 3 aulas con una superficie mínima de terreno de 966.00 m ² y de 345.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas. | 3.450 m ² | \$6,583.80 | \$22,714.11 |
| Escuela primaria o secundaria de 12 aulas con una superficie mínima de terreno de 3,480 m ² y de 1,296.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas. | 12.960 m ² | \$6,912.97 | \$89,592.09 |
| Jardín vecinal de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas. | 32.00 m ² | \$493.02 | \$15,776.64 |
| Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas. | 48.00 m ² | \$566.76 | \$27,204.48 |
| TOTAL | | | \$155,287.32 |

V. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$15,731.19 (QUINCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN PESOS 19/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse el 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, con base en el artículo 62 fracción III, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

| CONCEPTO | OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE | COSTO POR METRO CUADRADO | COSTO DIRECTO TOTAL |
|---|----------------------------|--------------------------|---------------------|
| Obra de equipamiento urbano regional: En 250 m ² de construcción. | 2.10 m ² | \$7,491.04 | \$15,731.19 |

El área de donación destinada a equipamiento urbano no formará parte del condominio.

La Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del municipio. En este último caso, la Secretaría deberá contar con la opinión favorable del municipio, quien la emitirá en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que se le haya solicitado y, de no producirse, se entenderá en sentido positivo a lo determinado por la Secretaría.

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 las mismas, y **en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio** 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 promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Libro Quinto y su Reglamento del Código Administrativo del Estado de México, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

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 **debidamente aprobadas 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 para que termine y entregue las obras de urbanización al interior del condominio 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 urbano, otorgará una fianza, garantía hipotecaria o ambas 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 **\$571,126.05 (Quinientos setenta y un mil ciento veintiséis pesos 05/100 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 **\$5,711.26 (Cinco mil setecientos once pesos 26/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento a razón del 1% (uno 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 **\$571,126.05 (Quinientos setenta y un mil ciento veintiséis pesos 05/100 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, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente 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, se deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano 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 acuerdo de autorización 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 y drenaje, de acuerdo con lo establecido en la Factibilidad de Servicios número OPDAPAS/DG/032/2023, del 31 de enero del 2023, emitida por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Ixtapan de la Sal, 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 correspondan los accesos viales 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. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de 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, de acuerdo con lo establecido por el artículo 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO

CUARTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente

acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

DÉCIMO

QUINTO. Los C.C.C. Juan López Hernández, Celia León López, Miguel Ángel Martínez León, Mario Antonio Carrasco Parraga, Carlos Gabriel Carrasco Parraga, Juan José Mosqueda Castillo, quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de 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 autorización.

DÉCIMO

SEXTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los C.C.C. Juan López Hernández, Celia León López, Miguel Ángel Martínez León, Mario Antonio Carrasco Parraga, Carlos Gabriel Carrasco Parraga, Juan José Mosqueda Castillo, deberán 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 sus titulares 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, permisos y demás autorizaciones federales, estatales o municipales que correspondan.

DÉCIMO

NOVENO. El presente Acuerdo de autorización del Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Popular denominado comercialmente "Residencial Tontajete", con 09 áreas privativas, para el predio con una superficie de 2,329.60 m². (Dos mil trecientos veintinueve punto sesenta metros cuadrados), ubicado en Calle 2 de julio, sin número, colonia Ixtapita, 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 de la fecha de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 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 computo de los plazos establecidos en la presente autorización se sujetarán a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 del Código de procedimientos administrativos del Estado de México.

VIGÉSIMO

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.

VIGÉSIMO

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

A u t o r i z a .

Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. -Director de Control Urbano, Obras y áreas de Donación.
Arq. David Montoya Hernández. - Residente Local de Ixtapan de la Sal.
Folio: DGOyCU - 1928/2023.
Expediente DRV/RLIX/004/2023.
DNSH/DMH.