

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A DESARROLLO INMOBILIARIOS FITUR, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO "TABACHINES", UBICADO EN PASEO ZOQUITL LOTES 51, 52, 53 Y 54 DE LA MANZANA 17-A, NÚMEROS OFICIALES 10, 12, 14 Y 16, FRACCIONAMIENTO UNIDAD DEPORTIVA RESIDENCIAL ACOZAC, EN EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA, 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 México, Zona Oriente.

Número De Oficio De Autorización	23000105070000T/DRVMZO/0022/2023
Fecha De Expedición	24 de octubre de 2023
Expediente:	DRVMZO/RLCH-OAI/015/2023
Municipio	Ixtapaluca

AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL

C. Erick Ricardo Cámara Vázquez,
Representante Legal de Desarrollo Inmobiliarios Fitur, S.A de C.V.
Paseo Zoquitl Lotes 51,52,53 y 54 de la Manzana 17-A,
Números Oficiales 10, 12, 14 y 16, Fraccionamiento Unidad
Deportiva Residencial Acozac,
Municipio de Ixtapaluca,
Estado de México. Teléfono: 55-27-55-76-61.
Correo electrónico: ecamara@coralclubes.com

Presente.

En atención a la solicitud de **Fusión**, de 4 lotes y **Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial, para desarrollar 10 viviendas**, del día catorce de agosto del dos mil veintitrés y a su escrito ingresado en las oficinas de la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente el día 18 de octubre de dos mil veintitrés mediante el cual solvento las observaciones del oficio de prevención número 22400105070000T/DRVMZO/0799/2023, de fecha diecisiete de agosto del año dos mil veintitrés, previamente notificado en fecha trece de octubre del año 2023, referente al número de expediente **DRVMZO/RLCH-OAI/015/2023**, para obtener la autorización de **Fusión**, de 4 lotes y **Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial, para desarrollar 10 viviendas**, del predio de su propiedad ubicado en Paseo Zoquitl Lotes 51, 52, 53 y 54 de la Manzana 17-A, Números Oficiales 10, 12, 14 y 16, Fraccionamiento Unidad Deportiva Residencial Acozac, Municipio de Ixtapaluca, Estado de México, que suman una superficie total de 3,200.00 m²; al respecto hago de su conocimiento lo siguiente:

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, 4, 19, 23 fracción VIII, 38, 39 fracciones II, XVI, y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 11 de septiembre de 2023; 1.1. Fracción IV, 1.4 y 1.8 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XLV y XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.25, 5.40, 5.42, 5.45, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 107, 108, 109, 110, 112, 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 de 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de **Ixtapaluca**; artículos 1, 2, 3, 4 fracción IV y último párrafo, 5, 10, 12 y 19 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 224023000 "Dirección Regional Valle de México Zona Oriente", 224023010 al 224023014 "Residencias Locales Amecameca, Chimalhuacán, Ecatepec, Nezahualcóyotl y Texcoco" vigente y de conformidad con el artículo 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" del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de Fusión de cuatro lotes y Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial para desarrollar 10 viviendas de tipo residencial denominado "Tabachines", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRVMZO/RLCH-OAI/015/2023**, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II. Que para acreditar la propiedad de los lotes 54, 53, 52 y 51 presenta:
- Que presenta copia de escritura Volumen Ciento Setenta y Uno, Número Ocho Mil Ciento Noventa y Seis, de fecha veinte de julio de mil novecientos ochenta y uno, ante la fe del Licenciado Juan Zaras Barradas, Notario Público Número Uno, donde hace constar la Protocolización de la Relotificación del Fraccionamiento Denominado "Unidad Deportiva y Residencial Acozac.
- Que presenta convenio de cesión de derechos por adjudicación que celebro con Adela Compañía Internacional de Fianzas Sociedad Anónima, en el cual se reconoce como causahabiente de sus derechos en el juicio ejecutivo civil que tuvo con ACOZAC reconociéndosele a Desarrollos Inmobiliarios Fitur Sociedad Anónima de Capital Variable los derechos FIDEICOMISARIOS.
- Anexo único al escrito de fecha 11 de diciembre de 1989, suscrito por ADELA COMPAÑÍA INTERNACIONAL DE FIANZAS, S.A DE C.V Y UNIDAD DEPORTIVA RESIDENCIAL ACOZAC, S.A, referente a las áreas de terreno que se describen con número romano y hacen referencia al plano de relotificación autorizado; donde aparecen los cuatro lotes objeto de este trámite y que se encuentran inscritos en el registro público de la propiedad.
- Que presenta libro Setecientos Dos, Instrumento Numero Veintitrés Mil Novecientos Noventa y Dos, ante la fe del Licenciado Armando Baldez Pérez Aragón, Titular de la Notaria Publica Numero Ciento Tres del Distrito Federal, donde hace mención del AUTO APROBATORIO DEL CONVENIO, de fecha doce de julio de mil novecientos noventa y uno, referente al CONVENIO DE CESION DE DERECHOS DE ADJUDICACIÓN CON GARANTIA PRENDARIA que celebran ADELA COMPAÑÍA INTERNACIONAL DE FIANZAS, S.A DE C.V y DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, donde se aprueba el convenio de cesión de derechos adjudicación y se tiene como cesionarios de los citados derechos a las sociedades DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y CORAL GOLF COUNTRY CLUB, S.A DE C.V.
- Que presenta copia del escrito dirigido al Juez Cuarto de lo Civil del Distrito Federal, referente al Juicio Ejecutivo Civil Expediente: 497/87, donde Celebran el convenio de Cesión de Derechos de Adjudicación, y solicitan a su señoría que se tenga como nuevos adjudicatarios de los bienes adjudicados a la presente actora ADELA COMPAÑÍA INTERNACIONAL DE FIANZAS, S.A en la sentencia de adjudicación y aprobación de remate de fecha 7 de diciembre de 1990, a las sociedades **DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR, S.A de C.V** y CORAL GOLF COUNTRY CLUB, S.A DE C.V.
- III. Que presenta copia simple de Libro Número Cuatrocientos Treinta y Tres, Instrumento Número Dieciséis Mil Setecientos Trece, de fecha Cinco de Julio de Mil Novecientos Noventa y Uno, ante la fe del Licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, Titular de la Notaria Publica Número Ciento Tres del Distrito Federal, Donde hace constar **EL CONTRATO DE LA SOCIEDAD BAJO LA FORMA DE NOMINA DE CAPITAL VARIABLE** por el que se constituye "**DESARROLLOS INBOBILIARIOS FITUR**", inscrito en el Registro Público del Comercio, en el Folio Mercantil Número 152167 de fecha 09 de diciembre de 1991.
- IV. Que presenta Instrumento Número Veintinueve Mil Ochocientos Veintinueve, Libro Mil Cinco, de fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve, ante la de del Licenciado Antonio López Aguirre, Titular de la Notaria Número Doscientos Cincuenta, donde hace constar el **PODER GENERAL**, que otorga la Sociedad denominada "**DESARROLLOS INBOBILIARIOS FITUR**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en favor de los señores **Erick Ricardo Cámara Vázquez** y Miguel Ángel Vázquez Cuevas.
- V. Que el **C. Erick Ricardo Cámara Vázquez**, se identifica con Cedula Profesional, emitida por la Secretaría de Educación Pública, con numero de cedula 5370664, de fecha 08 de enero del 2008.
- VI. Que el Comité de Vecinos del Fraccionamiento Acozac Por el Agua. A.C, mediante Folio 0312, de fecha 26 de mayo del dos mil veintitrés, emitió el Dictamen de Factibilidad de Dotación de Agua Potable y Drenaje Sanitario, así como alcantarillado, para la fusión y lotificación en condominio para 10 viviendas, ubicado en Paseo Zoquitl Lotes 51, 52, 53 y 54 de la Manzana 17-A, Números Oficiales 10, 12, 14 y 16, Fraccionamiento Unidad Deportiva Residencial Acozac, Municipio de Ixtapaluca, Estado de México.
- VII. Que la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Sur, Zona de Distribución Volcanes, expide constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica con **Oficio No.: ZV/PPLA/262/2023**, de fecha 16 de febrero del dos mil veintitrés, expedida por el Ing. Ricardo Javier Vázquez Sánchez, Jefe del Depto. Planeación y Construcción, donde se emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido, en el predio objeto de la solicitud.
- VIII. Que presenta Licencias de Uso del Suelo con los folios siguientes: No.0665, No.0667, No.0666 y No.0664, todas de fecha 02 de agosto de dos mil veintitrés; expedidas por el Arq. Anuar Alfaro Reyes, Director de Desarrollo Territorial y Urbano del H. Ayuntamiento de Ixtapaluca, Estado de México, donde se indica lo siguiente:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Ixtapaluca
Zona:	Habitacional Densidad 200
Clave:	H-200
Uso de Suelo que se autoriza:	Habitacional
Coeficiente de Ocupación del Suelo:	30 % de la superficie de cada lote resultante.
Superficie mínima de área libre de construcción	70% de la superficie de cada lote resultante.
Intensidad máxima de construcción	2.1 veces la superficie de cada lote resultante.
Altura máxima permitida	3 niveles o 9.00 metros
Lote mínimo	120.00 m2
Frente mínimo	7.00 metros
Cajones de estacionamiento:	2 cajones X C/120 m2 de construcción.

- IX.** Que presenta Constancias de Alineamiento Oficial, siguientes: Folio No: 1182, Folio No: 1181, Folio No: 1180 y Folio No: 1179, todas de fecha 10 de mayo de dos mil veintitrés; expedidas por el Arq. Anuar Alfaro Reyes, Director de Desarrollo Territorial y Urbano del H. Ayuntamiento de Ixtapaluca, Estado de México, en la cual no marca ninguna restricción frente a la vía pública.
- X.** Que presenta Constancias de Números Oficiales, todas de fecha 10 de mayo del dos mil veintitrés, con los siguientes: Folio No. Of: 1332, donde se le asigna el **número Oficial 10**, Folio No. Of: 1334, donde se le asigna el **número Oficial 12**, Folio No. Of: 1333, donde se le asigna el **número Oficial 14** y Folio No. Of: 1336, donde se le asigna el **número Oficial 16**, todas con frente a la Calle **Paseo Zoquiltl del Fraccionamiento Unidad Deportiva Residencial Acozac**, expedidas por el Arq. Anuar Alfaro Reyes, Director de Desarrollo Territorial y Urbano del H. Ayuntamiento de Ixtapaluca, Estado de México.
- XI.** Que presenta Plano georreferenciado con coordenadas UTM de Fusión y de la distribución de áreas del Condominio en Original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 107 fracción II y 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XII.** Que presenta Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes emitidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Chalco, en donde se establecen los siguientes datos registrales: **lote 54** Folio Real Electrónico 00111146, Trámite 369334, de fecha 17/05/2023; **lote 53**. Folio Real Electrónico 00111145, Trámite 369335, de fecha 17/05/2023; **lote 52** Folio Real Electrónico 00111142, Trámite 369246 de fecha 16/05/2023; **lote 51** Folio Real Electrónico 00111141, Trámite 369243 de fecha 16/05/2023, en los que **reporta el siguiente gravamen y/o limitantes;**

- **LOTE 54:**

ACTO: ANOTACIONES

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2009-10-14

EN RELACIÓN A DICHO LOTE MARGINALMENTE SE ENCUENTRA UNA ANOTACION QUE REFIERE UN TRAMITE DE LA EMPRESA DENOMINADA DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, RESPECTO A UN CONVENIO DE CESION DE DERECHOS POR ADJUDICACIÓN QUE CELEBRO CON ADELA COMPAÑÍA INTERNACIONAL DE FIANZAS SOCIEDAD ANONIMA, EN EL CUAL SE RECONOCE COMO CAUSAHABIENTE DE SUS DERECHOS EN EL JUICIO EJECUTIVO CIVIL QUE TUVO CON ACOZAC RECONOSIENDOSELE A DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS. VOLANTE: 100000091704.

NO SE CORRE ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO.

- **LOTE 53:**

ACTO: ANOTACIONES

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2009-10-14

EN RELACIÓN A DICHO LOTE MARGINALMENTE SE ENCUENTRA UNA ANOTACION QUE REFIERE UN TRAMITE DE LA EMPRESA DENOMINADA DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, RESPECTO A UN CONVENIO DE CESION DE DERECHOS POR ADJUDICACIÓN QUE CELEBRO CON ADELA COMPAÑÍA INTERNACIONAL DE FIANZAS SOCIEDAD ANONIMA, EN EL CUAL SE RECONOCE COMO CAUSAHABIENTE DE SUS DERECHOS EN EL JUICIO EJECUTIVO CIVIL QUE TUVO CON ACOZAC RECONOSIENDOSELE A DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS. VOLANTE: 100000091703.

NO SE CORRE ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO.

• **LOTE 52:**

ACTO: ANOTACIONES

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2009-10-14

EN RELACIÓN A DICHO LOTE MARGINALMENTE SE ENCUENTRA UNA ANOTACION QUE REFIERE UN TRAMITE DE LA EMPRESA DENOMINADA DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, RESPECTO A UN CONVENIO DE CESION DE DERECHOS POR ADJUDICACIÓN QUE CELEBRO CON ADELA COMPAÑÍA INTERNACIONAL DE FIANZAS SOCIEDAD ANONIMA, EN EL CUAL SE RECONOCE COMO CAUSAHABIENTE DE SUS DERECHOS EN EL JUICIO EJECUTIVO CIVIL QUE TUVO CON ACOZAC RECONOSIENDOSELE A DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS. VOLANTE: 1000000091700.

NO SE CORRE ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO.

• **LOTE 51:**

ACTO: ANOTACIONES

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2009-10-14

EN RELACIÓN A DICHO LOTE MARGINALMENTE SE ENCUENTRA UNA ANOTACION QUE REFIERE UN TRAMITE DE LA EMPRESA DENOMINADA DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, RESPECTO A UN CONVENIO DE CESION DE DERECHOS POR ADJUDICACIÓN QUE CELEBRO CON ADELA COMPAÑÍA INTERNACIONAL DE FIANZAS SOCIEDAD ANONIMA, EN EL CUAL SE RECONOCE COMO CAUSAHABIENTE DE SUS DERECHOS EN EL JUICIO EJECUTIVO CIVIL QUE TUVO CON ACOZAC RECONOSIENDOSELE A DESARROLLOS INMOBILIARIOS FITUR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE LOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS. VOLANTE: 1000000091697.

NO SE CORRE ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO.

- XIII. Que presenta **Anuencia** por escrito Numero de Fideicomiso 10516292 para tramite de Fusión, y subsecuente del Condominio Horizontal Tipo Residencial para 10 viviendas, en los lotes 51, 52, 53 y 54, Manzana 17-A, Fraccionamiento Unidad Deportiva Residencial Acozac, Municipio de Ixtapaluca, Estado de México, expedida por Silvia Susana García Ramírez, representante legal de “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, donde reitera que no tiene inconveniente alguno en la fusión de previos lotes y su consecuente condominio.
- XIV. Que presenta Instrumento Sesenta y Un Mil Setecientos Ochenta y Cuatro, Volumen Mil Setecientos Ochenta y Ocho, de fecha trece de febrero de dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Patricio Garza Bandala, Notario Dieciocho de la Ciudad de México, actuando como asociado de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Ciento Noventa y Cinco de la misma Ciudad, donde hace constar la Designación de Delegados Fiduciarios y la Revocación y el OTORGAMIENTO DE PODERES DE “SCOTIABANK INVERLAT”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT., donde en la CLAUSULA TERCERA hace contar el otorgamiento de poderes a la **C. Silvia Susana García Ramírez**.
- XV. Que la **C. Silvia Susana García Ramírez**, acredita la personalidad con Pasaporte número 616496643 Expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con fecha de expedición 16 de febrero de 2015 y fecha de vencimiento 16 de febrero de 2025.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza a la empresa **Desarrollo Inmobiliarios Fitur, S.A de C.V.**, representada por el C. Erick Ricardo Cámara Vázquez, la Fusión de cuatro (4) lotes en un lote único, de los predios ubicados en Paseo Zoquitl Lotes 51, 52, 53 y 54 de la Manzana 17-A, Números Oficiales 10, 12, 14 y 16, Fraccionamiento Unidad Deportiva Residencial Acozac, Municipio de Ixtapaluca, Estado de México, conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LOS PREDIOS A FUSIONAR

Lote	Superficie total (m ²)	Uso de Suelo
Lote 54	800.00	HABITACIONAL (H - 200)
Lote 53	800.00	HABITACIONAL

Lote 52	800.00	(H - 200)
Lote 51	800.00	HABITACIONAL

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

	Superficie total (m ²)	Uso de Suelo
LOTE ÚNICO	3,200.00	-----

SEGUNDO.- Se autoriza a la empresa **Desarrollo Inmobiliarios Fitur, S.A de C.V.**, representada por el C. Erick Ricardo Cámara Vázquez, el **Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial**, denominado **“Tabachines”**, para que en el predio con una superficie de 3,200.00 m² (Tres Mil Doscientos metros cuadrados), ubicado en Paseo Zoquitl Lotes 51, 52, 53 y 54 de la Manzana 17-A, Números Oficiales 10, 12, 14 y 16, Fraccionamiento Unidad Deportiva Residencial Acozac, Municipio de Ixtapaluca, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar diez (10) áreas privativas para diez viviendas, conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS			
No. DE ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE EN M ²	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	209.09	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	207.23	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	210.80	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	204.60	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	204.60	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	204.60	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	204.60	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	210.80	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	211.26	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	293.10	HABITACIONAL	1
TOTAL	2,160.68 m²	-----	10 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO		SUPERFICIE M ² .
A	Vialidad Privada y Banqueta (295.50 m ²)	859.52 m ²
B	Área Verde y Recreativa de uso común (AVRUC)	128.80 m ²
C	Estacionamiento para Visitas	36.00 m ²
D	Caseta de Vigilancia	5.00 m ²
E	Contenedor de Basura	5.00 m ²
F	Tablero de Distribución	5.00 m ²
TOTAL		1,039.32 m²

DATOS GENERALES DE LOTIFICACIÓN	
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2.160.68 m ²
SUPERFICIE CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (3.)	36.00 m ²
SUPERFICIE DE VÍA PRIVADA (INCLUYE BANQUETA 295.50 m ²)	859.52 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y DE USO COMÚN	128.80 m ²
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA, TABLEROS DE CONTROL DE ENERGÍA ELÉCTRICA, CONTENEDORES DE BASURA.	15.000 m ²

SUPERFICIE TOTAL DE CONDOMINIO	3,200.00 m²
NÚMERO DE VIVIENDAS	10 VIVIENDAS
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	3 CAJONES

TERCERO.- De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Fusión por la cantidad de **\$6,452.62 (Seis Mil Cuatrocientos Cincuenta y Dos pesos 62/100 M.N.)**, de conformidad con lo establecido en el artículo 145 fracción I 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. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **\$51,870.00 (Cincuenta y Un Mil Ochocientos Setenta pesos 00/100 M.N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III grupo A) 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 vigente. 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.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, en un **plazo de noventa días** contados a partir de la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante esta Secretaría el haber realizado dicha inscripción en el mismo termino.

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.

- IV. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, 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 de la autorización, debiendo informar a la Secretaría en el mismo termino.
- V. 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, las obras correspondientes al desarrollo serán:

I.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 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 las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

- VI. 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 El presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
 - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
 - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
 - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
 - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
 - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
 - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
 - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor
- VII. 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.
- VIII. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura o con la propia edificación.
- IX. 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 General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

II. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Ixtapaluca, 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.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **100.00 m² (CIEN METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Estas obligaciones deberán cumplirse en un plazo máximo de **seis meses** contados a partir de la fecha de publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	No. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	10	15.00	150.00 m ²
Estatad		10.00	100.00 m ²

III. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Ixtapaluca, Estado de México, por un monto equivalente a **\$265,677.42 (Doscientos Sesenta y Cinco Mil Seiscientos Setenta y Siete pesos 42/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL						
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACIÓN		COSTO DIRECTO
				OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE M2	CORRESPONDIENTE	
JARDÍN DE NIÑOS 4 AULAS	\$976,121.65	AULA	\$3,912,486.60	4.84	0.040 AULAS	\$39,124.866
ESCUELA SECUNDARIA CON 16 AULAS	\$916,683.48	AULA	\$14,666,935.68	17.28	0.160 AULAS	\$146,669.357
JARDÍN VECINAL DE 4,000 M2	\$605.34	M2	\$2,421,360.00		40.00 M2	\$24,213.600
ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES 8,000 M2						
4,800 M2 ZONA DEPORTIVA (60%)	\$695.87	M2	\$3,340,176.00		48.00 M2	\$33,401.76
3,200 M2 JUEGOS INFANTILES (40%)	\$695.87	M2	\$2,226,784.00		32.00 M2	\$22,267.84
TOTAL						\$265,677.423

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Ixtapaluca, Estado de México, por un monto equivalente a **\$19,429.48 (Diecinueve Mil Cuatrocientos Veintinueve pesos 48/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL					
COSTOS DE EQUIPAMIENTO REGIONAL	COSTO UNITARIO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACIÓN	COSTO DIRECTO
			CORRESPONDIENTE	TOTAL	TOTAL
OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL 250 M2	\$7,771.79	M2	\$1,942,948.21	2.50 M2	\$19,429.482
TOTAL					\$19,429.482

Estas obligaciones deberán cumplirse en un término que no podrá exceder de **dieciocho meses** contados a partir de la fecha de notificación del inicio de obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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.

CUARTO.- 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 de equipamiento urbano, debidamente aprobadas por las autoridades competentes.

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

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

SEXTO.- 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 **\$1,087,835.01 (Un millón Ochenta y Siete Mil Ochocientos Treinta y Cinco pesos 01/100 m.n.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SEPTIMO.- Con fundamento a 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 **\$21,756.70 (veintiún mil setecientos cincuenta y seis pesos 70/100 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 \$1,087,835.01 (Un millón Ochenta y Siete Mil Ochocientos Treinta y Cinco pesos 01/100 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".

OCTAVO.- Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de La Paz 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.

NOVENO.- 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 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 sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de 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.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, de manera supletoria, 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.

DÉCIMO

PRIMERO.- 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 a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

DECIMO

SEGUNDO.- La empresa **Desarrollo Inmobiliarios Fitur, S.A de C.V.**, representada por el C. Erick Ricardo Cámara Vázquez, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las 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, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

DECIMO

TERCERO.- El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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.

DECIMO

CUARTO.- Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

DECIMO

QUINTO.- El presente acuerdo de autorización de **Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial**, denominado "**Tabachines**", ubicado en Paseo Zoquitl Lotes 51, 52, 53 y 54 de la Manzana 17-A, Números Oficiales 10, 12, 14 y 16, Fraccionamiento Unidad Deportiva Residencial Acozac, Municipio de Ixtapaluca, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 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.

DÉCIMO

SEXTO.- Se expide la presente autorización de Fusión, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, en la Tesorería Municipal de Ixtapaluca según recibo número Folio HAI 096233, de fecha 31 de OCTUBRE del dos mil VEINTITRES cuyo importe es **\$6,452.62(Seis Mil Cuatrocientos Cincuenta y Dos pesos 62/100 M.N.)**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, vigente.

DÉCIMO

SEPTIMO. Se expide la presente autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial, para alojar diez (10) áreas privativas para diez viviendas, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, en la Tesorería Municipal de Ixtapaluca según recibo número HAI 096234 de fecha 31 de Octubre de 2023, cuyo importe es de **\$51,870.00 (Cincuenta y Un Mil Ochocientos Setenta pesos 00/100 M.N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III grupo A) 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 vigente.

DÉCIMO

OCTAVO.- 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, 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO

NOVENO.- La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

A u t o r i z a

L.PT. Jesús López García.- Director Regional Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.

Valida y Elabora.

Arq. Karen Tracy Ramírez Martínez.- Residente Local Chimalhuacán.- Rúbrica.

C.c.p. Ing. Carlos Jesús Maza Lara. Secretario de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Arq. Jorge Baltazar Briones. - Subsecretario de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Arq. Karen Tracy Ramírez Martínez. Residente Local Chimalhuacán.
Exp. DRVMZO/RLCH-OAI/015/2023.
REG. RLCH/0192/2023.
Archivo/Minutario
JLG/BHPM/KTRM/