

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA ESTHER ZAMBRANO MENDOZA, LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y EL CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL TIPO POPULAR EN LOS LOTES 1 Y 2, UBICADOS EN CALLE PINO SUÁREZ No.4, DEL POBLADO DE LA MAGDALENA ATLIPAC, EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ ESTADO DE MÉXICO, ASÍ COMO OFICIO MODIFICATORIO DE AUTORIZACIÓN DE FECHA 31 DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

Al margen Escudo del Estado de México.

LUGAR DE EXPEDICIÓN:	DIRECCIÓN REGIONAL VALLE DE MÉXICO ZONA ORIENTE.
FECHA DE EXPEDICIÓN:	12 DE MARZO DE 2019.
NÚMERO DE OFICIO:	21200005040000T/DRVMZO/141/2019.
EXPEDIENTE NÚMERO:	DRVMZO/RLCH/007/2019.
MUNICIPIO:	LA PAZ.
ASUNTO:	AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO HABITACIONAL POPULAR

**C. ESTHER ZAMBRANO MENDOZA.
P R E S E N T E**

En atención a su solicitud de autorización de Fusión de dos lotes, Subdivisión en doce lotes resultantes y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Popular con seis áreas privativas, ingresada en la Residencia Local Chimalhuacán del Estado de México, en fecha 28 de febrero del 2019, con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Pino Suarez, numero 4.
Colonia/Fraccionamiento:	Población de La Magdalena Atlipac.
Municipio:	La Paz Estado de México.
Superficie:	Fracción de Terreno Lotes 1 y 2 del Predio denominado "EL SALADO", con superficie de 3,750.00 m2. Fracción de Terreno denominado "EL SALADO", con superficie de 1,617.00 m2.
Fusión: Subdivisión: Condominio Horizontal Habitacional	De dos Lotes Tipo: Habitacional. En doce Lotes Resultantes, Tipo Habitacional. Para seis Áreas Privativas, Tipo Popular

Que esta autoridad es competente para atender su petición, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 2, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México y su modificación de fecha 13 de septiembre del 2017; artículos 1.1. Fracción IV, 1.4, 1.8. del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracciones XV, XXVI, XXXVII y XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.40, 5.43, y 5.45, 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente de fecha 1° de septiembre del 2011 y su modificación de fecha 10 de enero de 2018; artículos 1, 3, 4, 5 primer párrafo, 6 primer párrafo, 8, 9, 10, 52, 53, 54, 55, 56 y 57 fracción III, 89 fracciones I, II y VI, 92, 93, 100, 101, 102 fracciones I, II, VI, IX, X, XI, XII, y XIII, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115 y 116 Del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, publicado en Gaceta del Gobierno del Estado de México en fecha 28 de julio del 2016; artículos 145 fracciones I, II, y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, Plan Municipal de Desarrollo Urbano de la Paz, Estado de México, Publicado en Gaceta de Gobierno de fecha 4 de noviembre del 2003 y su Fe de Erratas de fecha 26 de diciembre del 2003 y con lo establecido por los artículos 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracción II, 14 fracción III, 19 fracción II, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente, y su modificación del 4 de agosto del 2017; y;

CONSIDERANDO

Que presentan formato único de solicitud de Fusión, Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Popular, según consta en la documentación que se encuentra registrada bajo el expediente número DRVMZO/RLCH/007/2019 de fecha 04 de marzo del 2019, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 92, 100 y 108 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II. Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 5.3 fracción XXVI, define a la **Fusión**, como a la unión de dos o más predios o lotes contiguos, con el fin de constituir una unidad de propiedad.

- III. Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 5.3 fracción XLV, define a la **Subdivisión**, como el acto por el que se fracciona un predio en lotes, con el fin de que estos constituyan unidades de propiedad independientes.
- IV. Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 5.3 fracción XV, define al **Condominio Horizontal** como: "La modalidad en la que en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las aéreas, edificios e instalaciones de uso general.

Que acredita la propiedad de los dos predios. de los cuales solicita la Fusión, Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional de tipo Popular, con los siguientes documentos:

1. Escritura: **Veintisiete mil treinta**, Volumen: **Ochocientos sesenta**, Folio: **Ciento diez**, de fecha 21 de noviembre del año 2013, otorgada ante la fe de la Licenciada **Mariana Sandoval Igartúa**, Notaria Pública Número **33** del Estado de México, en la que hace constar **I.-La Protocolización de la ampliación de inventario y avalúo** que formaliza la señora Esther Zambrano, quien también manifiesta utilizar los nombres de Esther Zambrano Mendoza, Esther Zambrano de Aguilar, Esther Zambrano Mendoza de Aguilar y MA. Esther Zambrano, en su carácter de albacea y única y universal heredera en la sucesión testamentaria a bienes de su esposo, el señor José Jesús Aguilar Mondragón; **II.-La Adjudicación por herencia**, que otorga la señora Esther Zambrano quien también manifiesta utilizar los nombres de Esther Zambrano Mendoza, Esther Zambrano de Aguilar, Esther Zambrano Mendoza de Aguilar y MA. Esther Zambrano, en su carácter de cónyuge superviviente, albacea y única y universal heredera en la sucesión testamentaria a bienes de su esposo, el señor José Jesús Aguilar Mondragón de Inmuebles, dos fracciones de terreno de los lotes 1 y 2 del predio "EL SALADO", los cuales por estar unidos forman un solo predio, con superficie de **3,750.00 m2** y una fracción del terreno de común repartimiento denominado "EL SALADO", con superficie de **1,617.00 m2**. la cual se encuentra inscrita en el instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo los siguientes datos registrales: **Folio Real Electrónico: 00053370 y 00053253 correspondientemente, ambos lotes con fecha de Inscripción: 10 de enero del 2014, numero de tramite:113178 en pagina 1 de 2**

- VI. Que la C. Esther Zambrano **se identifica mediante pasaporte numero G04309945** con fecha de expedición el 08 de marzo del 2010, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos y vigencia hasta el año 2020
- VII. Que presenta escritura: 124,188, Libro: 1168, Folio: 143 de fecha 6 de febrero del 2019, mediante la cual el Licenciado **Raúl Name Neme, Notario** Público Numero 69 del Estado de México, con Residencia en la Paz, hace constar un **PODER GENERAL** a favor del señor **Francisco Aguilar Zambrano**.
- VIII. Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Paz vigente, de fecha 04 de noviembre del 2003 y su Fe de Erratas de fecha 26 de diciembre del 2003, clasifica la zona donde se encuentra el predio citado, con un uso de suelo **HABITACIONAL CON MEZCLA DE USOS MEDIA**, con clave **H200-B3**, como se acredita con las Licencias de Uso de Suelo, con número 086/454/12/18, con folio número 1240 (para el predio con superficie de 3,750.00 m2) y con número 086/455/12/18, con folio 1239 (para el predio con superficie de 1,617.00 m2), ambas con fecha 06 de diciembre del 2018, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de La Paz, Estado de México, en las que señalan I su clave catastral.
- IX. Que presenta **Constancias de Alineamiento**: con Número de Constancia 494/18, (para el predio con superficie de 3,750.00 m2) y con Número de Constancia 495/18 en el que se indica una franja de afectación por arroyo de 9.18 metros en su colindancia poniente, (para el predio con superficie de 1,617.00 m29), ambas de fecha 4 de diciembre del 2018, emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de La Paz, así como **constancias de numero oficial con folios: 1117 y 1118** en el cual señala el número oficial de los predios referidos.
- X. Que, para la realización de la Subdivisión y Condominio Horizontal Tipo Habitacional Popular, cuenta con la siguiente

Factibilidad de Servicios:

Cuenta con Oficio Número: J.U.J./DIR.GRAL./047/2018 de fecha 3 de diciembre del 2018, expedido por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de La Paz Estado de México, en el cual en el acuerdo primero se menciona: "se emite la Constancia la Presente **CONSTANCIA DE EXISTENCIA DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**, a nombre de la C, Esther Zambrano, para los predios ubicados en Pino Suarez y Segunda Cerrada de Rio Champoton s/n, colonia La Magdalena Atlipac, en el Municipio de La Paz, México, **para**

los lotes 1 y 2 con una superficie total de 5,367.00 (cinco mil trescientos sesenta y siete) para una Fusión, Subdivisión y Lotificación para un total de 19 lotes resultantes"

- XI.** Que presenta **plano georreferenciado** en coordenadas UTM, de la poligonal de la fusión, subdivisión y condominio horizontal tipo habitacional popular proyectado.
- XII.** Que presenta el plano original en 8 tantos y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 92 tracción IX, 100 en su fracción II y 110 fracción IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XIII.** Que presenta el **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes** emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Texcoco, en donde se establecen los siguientes datos registrales: de dos fracciones de terreno de los lotes 1 y 2 del predio EL SALADO con superficie. de 3,750.00M2 con Folio Real Electrónico: 00053370, Trámite: 246019 y de predio, fracción del terreno de común repartimiento denominado EL SALADO con superficie de 1,617.00M2 con Folio Real Electrónico: 00053253, Trámite: 246018, ambos de fecha 28 de enero de 2019, en donde se menciona que los ocho predios **NO REPORTAN GRAVAMEN Y/O LIMITANTES.**

Una vez analizado lo anterior, esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, previo acuerdo con la Directora General de Operación Urbana, y que cumplió con los requisitos que exigen los artículos 92, 100 y 108 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente

ACUERDO

- PRIMERO. -** Se autoriza a la **C. ESTHER ZAMBRANO MENDOZA** la **Fusión** de dos predios, ubicados en Calle **Pino Suarez número 4, y Callejón Público, Población de La Magdalena Atlipac, Municipio de La Paz, Estado de México**, para integrar una superficie total de 5,367.00m², según consta en el plano de fusión anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar; conforme al cuadro siguiente:

PREDIOS ORIGINALES

PREDIO O LOTE	SUPERFICIE M ²	USO	NO. DE VIVIENDAS
FRACCIONES PREDIO "EL SALADO" LOTES 1 Y 2	3,750.00	Habitacional	1 vivienda
FRACCIÓN DE PREDIO "EL SALADO"	1,617.00	Habitacional	1 vivienda

PREDIOS FUSIONADOS

AFECTACIÓN POR ARROYO DE ACUERDO A ALINEAMIENTO	449.82	-----	0 CERO
LOTE ÚNICO	4,917.18	Habitacional	1 vivienda
TOTAL	5,367.00	Habitacional	1 vivienda

- SEGUNDO. -** El plano de fusión anexo, forma parte integral de la presente autorización.

- TERCERO. -** Se autoriza a la **C. ESTHER ZAMBRANO MENDOZA** la **Subdivisión** de un predio con una superficie de **4,917.18 m²**, ubicado en **Calle Pino Suarez número 4, y Callejón Público, Población de La Magdalena Atlipac, Municipio de La Paz, Estado de México**, conforme al plano de Subdivisión anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a los siguientes datos generales

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE M ²	USO	NO. DE VIVIENDAS
1	202.55	Habitacional	1 vivienda
2	245.25	Habitacional	1 vivienda
3	2,398.85	Habitacional	1 vivienda
4	236.50	Habitacional	6 vivienda
5	236.50	Habitacional	1 vivienda
6	236.50	Habitacional	1 vivienda
7	236.50	Habitacional	1 vivienda
8	236.50	Habitacional	1 vivienda
9	236.50	Habitacional	1 vivienda
10	236.50	Habitacional	1 vivienda
11	236.50	Habitacional	1 vivienda
12	178.53	Habitacional	1 vivienda
TOTAL	4,917.8	----	17 vivienda

CUARTO. - El plano de fusión anexo, forma parte integral de la presente autorización.

QUINTO. - Se autoriza a la **C. ESTHER ZAMBRANO MENDOZA** el **CONDominio HORIZONTAL TIPO HABITACIONAL POPULAR** de un predio con una superficie de **2,398.85 m²**, ubicado en **Calle Pino Suarez número 4, y Callejón Público, Población de La Magdalena Atlipac, Municipio de La Paz, Estado de México**, conforme al plano del Condominio anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a los siguientes datos generales:

CONDominio HORIZONTAL TIPO HABITACIONAL POPULAR**ÁREAS PRIVATIVAS**

NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE M ²	USO	NO. DE VIVIENDAS
LOTE 3A-1	225.94	Habitacional	1 vivienda
LOTE 3A-2	222.57	Habitacional	1 vivienda
LOTE 3A-3	219.34	Habitacional	1 vivienda
LOTE 3A-4	216.12	Habitacional	1 vivienda
LOTE 3A-5	224.25	Habitacional	1 vivienda
LOTE 3A-6	240.24	Habitacional	1 vivienda
TOTAL	1,348.46		6 vivienda

ÁREAS COMÚNES

A	Vialidad Interior	843.98m ²
B	Área Recreativa Jardinada	162.66m ²
C	Estacionamientos de Visita (2 cajones)	25.00m ²
D	Caseta de Control y Vigilancia	6.25m ²
E	Tableros de Control	6.25m ²
F	Contenedor de Basura	6.25m ²
TOTAL		1,050.39m ²

RESUMEN DE ÁREAS

Privativas	1,348.46m ²
Comunes	1,050.39m ²
TOTAL	2,398.85m²

SEXTO. - El plano de fusión anexo, forma parte integral de la presente autorización.

SEPTIMO. - El lote resultante de la presente autorización se sujetará, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL LOTE RESULTANTE	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	LA PAZ Y SU FE DE ERRATAS
Zona:	HABITACIONAL CON MEZCLA DE USOS MEDIA
Clave:	H200-B3
Uso del suelo que se autoriza:	HABITACIONAL
Número máximo de viviendas:	33.3 VIVIENDAS POR HECTAREA
Coefficiente de ocupación del suelo:	60% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE
Coefficiente de utilización del suelo:	1.8 VECES LA SUPERFICIE DEL LOTE
Superficie mínima libre de construcción:	40% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE
Altura máxima:	3 NIVELES O 7.5 METROS A PARTIR DE DESPLANTE
Lote mínimo:	180.00 METROS CUADRADOS
Frente mínimo:	9 METROS
Cajones de Estacionamiento:	HASTA 120 M2 POR VIVIENDA, 1 CAJON POR VIVIENDA

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

1. Que deberá cubrir los derechos que se generan por la **Autorización de Fusión** por la cantidad de **\$2,627.63 (dos mil seiscientos veintisiete pesos 63/100 M.N)** de conformidad con el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente
2. , La **Subdivisión** por la cantidad de **\$27,415.31(veintisiete mil cuatrocientos quince pesos 63/100.MN)** de conformidad con el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente.
3. El **Condominio Horizontal Tipo Habitacional Popular** por la cantidad de **\$5,829.81 (cinco mil ochocientos pesos 81/100 M.N.)** de conformidad con el artículo 145 fracción III 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 del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
4. Deberá protocolizar ante notario público e inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) la presente **Autorización de Fusión, Subdivisión y Condominio Horizontal de Tipo Habitacional Popular** su respectivo plano dentro de los **90 días hábiles siguiente a partir de la fecha que sea entregada la presente autorización al particular**, de conformidad con los artículos 93 fracción VI inciso A), 101 fracción VI inciso A) y 109 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y artículo 31 fracciones I y II del Código de Procedimientos Administrativo del Estado de México, debiendo informar de la inscripción dentro del mismo plazo ante esta autoridad.

Fecha límite para la inscripción de la presente autorización y su respectivo plano en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Texcoco: **TREINTA Y UNO** del mes de **JULIO** del año dos mil **DOS MIL DIECINUEVE**.

NOVENO. - Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, incisos a), b), c) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 42 fracción IV, 54, 57, 58 y 59 fracción II; 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

I. ÁREAS DE DONACIÓN.

Deberá ceder al Municipio de La Paz, Estado de México, un área equivalente a **255.00M2 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS)** que corresponde por las 17 (DIECISIETE) viviendas previstas que será destinada para **equipamiento local**, en el lugar que indique el Municipio de La Paz y dentro del territorio de éste, con aprobación de esta dependencia, en terrenos con superficie y servicios similares a los establecidos el presente Acuerdo de Autorización.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **51.00M2 (CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS)**, por las 17 (DIECISIETE) viviendas previstas en el Desarrollo, misma que se utilizara de conformidad con lo previsto por el artículo 42 fracción IV y 54 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, su ubicación será definida por la Dirección General de Operación Urbana, debiendo formalizar su entrega dentro del plazo de 90 días contados a partir de la fecha de notificación de la presente Autorización, en términos de lo dispuesto por el Artículo 115 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberán realizar a lo menos las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo conforme al artículo 105 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establecen los artículos 18.47 de las disposiciones correspondientes del Libro Décimo Octavo, del Código Administrativo del Estado de México; 61 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la Protección e integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

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

Se deberán delimitar físicamente el terreno objeto del condominio, mediante bardas o con la propia edificación.

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

III. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA 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 condominio, en base al dictamen de factibilidad de servicios de agua potable, expedido por el Organismo Descentralizado de Agua y Saneamiento (O.D.A.S.) del Municipio de La Paz, mediante oficios números J.U./DIR.GRAL/047/2018 de fecha tres de diciembre del dos mil dieciocho se dictamina que es factible dotar de los servicios de drenaje sanitario.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los artículo 57 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir en efectivo a la Tesorería Municipal de La Paz, el costo total del equipamiento Urbano que en seguida se indica, o bien ejecutar las obras publicas que determine el Municipio de La Paz, por el valor equivalente el cual será calculado de Acuerdo al tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Agua y Obra Pública Estatal, en cuyo caso deberá pagar los derechos respectivos de supervisión de las obras.

NUMERO	EQUIPAMIENTO	COSTO
1	Jardín de Niños de 0.051 aulas.	\$35,942.77
2	Escuela Primaria o Secundaria de 0.204 aulas.	\$135,019.80
3	Jardín Vecinal de 40.80m2 Área Deportiva de 136.00m2	\$18,723.94 \$32,286.06
4	Obra de Equipamiento Urbano Regional de 3.57m2	\$27,813.263
	TOTAL	\$249,785.839

DÉCIMO. - En base en lo establecido en el artículo 109 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **se le fija un plazo de 90 días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos para que presente a la Dirección General de Operación Urbana los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes**, debiendo en igual plazo presentar el comprobante de pago de los derechos a que se refiere el punto OCTAVO de este Acuerdo, conforme lo estable el Artículo 109 fracción IX de la misma reglamentación.

DÉCIMO PRIMERO.

Deberá solicitar la autorización de inicio de las obras de urbanización; así mismo se fija un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de Autorización, para que termine y entregue dichas obras de urbanización a satisfacción de la Dirección General de Control Urbano, así como las demás acciones derivadas del presente Acuerdo, conforme lo dispone el artículo 112 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

DÉCIMO SEGUNDO.

Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, según sea el caso con fundamento en lo previsto por los Artículos 109 fracción IX y 114 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado Ordenamiento, **otorgará en un plazo no mayor de 90 días contados a partir de la fecha en que el Acuerdo se haya emitido, una fianza a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras de urbanización por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$878,990.64 (OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS Y SESENTA Y CUATRO CENTAVOS 64/100 MN)** deberá acreditar el pago ante esta Dependencia, anexando la fianza en original.

DÉCIMO TERCERO.

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 109 fracción V inciso D) punto 2 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 81 fracción I primer párrafo del Código Financiero del Estado de México y Municipios, **pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$ 17,579.81 (DIECISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON OCHENTA Y UN CENTAVOS 81/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del condominio, a razón del 1% (DOS POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$ 878,990.64 (OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS Y SESENTA Y CUATRO CENTAVOS 64/100 MN)) debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia.**

DÉCIMO CUARTO.

En caso de que se solicite **prórroga** para terminar y entregar las obras de urbanización y en su caso de equipamiento urbano, se sujetaran a una revaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión indicados en los puntos **DECIMO SEGUNDO Y DECIMO TERCERO** del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como en los costos de estos últimos, debiendo sujetarse a las reglas que la efecto establece el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por la Dirección General de Operación Urbana.

DÉCIMO QUINTO. -

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 109 fracción VI inciso D) Punto 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **se le apercibe a la C. ESTHER ZAMBRANO MENDOZA** que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana los permisos respectivos para iniciar la **venta de áreas privativas del condominio**. Celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o

promesa de los mismos, respeto de las áreas privativas **así como para su promoción y publicidad**, lo cual podrá solicitar una vez concluidas las obras de urbanización al interior y en su caso equipamiento urbano, o en su caso, asegurada su ejecución mediante fianza o cubierto el pago sustitutivo de urbanización, cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de venta de lotes que realice el Notario Público respectivo, deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

**DÉCIMO
SEXTO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización, como titular de la autorización y propietario del terreno.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de lotes, así como en la **publicidad comercial** del condominio, el tipo y fecha de su autorización, de acuerdo con lo previsto por el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y artículo 65 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo, del correspondiente plano y de la autorización de la Dirección General de Operación Urbana para la venta de las áreas privativas.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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 conforme lo establece el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del condominio, deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
NOVENO.**

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como la distribución de áreas consignadas en el Plano anexo a esta autorización. El incumplimiento traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

VIGÉSIMO.

Para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Dirección General de Operación Urbana, conforme lo establece el artículo 78 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de derechos de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

Deberá colocar una **placa metálica** de al menos dos por uno ciento cincuenta metros en un murete, en el cual se consigne como mínimo la fecha del presente Acuerdo; así como el tipo del desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 50 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete será en el acceso al condominio.

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

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, conforme lo dispone el artículo 50 y 109 del Reglamento invocado.

**VIGÉSIMO
TERCERO.**

El presente acuerdo de autorización de Fusión, Subdivisión y Condominio Horizontal tipo Habitacional Popular, ubicado en el municipio de La Paz Estado de México, no prejuzga derechos de propiedad, por lo que deja a salvo derechos de terceros.

MARGARITO ARAGÓN TAPIA.- DIRECTOR REGIONAL VALLE DE MÉXICO ZONA ORIENTE.- RÚBRICA.

C.c.p. Lic. Ana Laura Martínez Moreno. - Directora General de Operación Urbana.
Lic. Leticia Guerra Reyes. - Jefa de la Unidad del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano.
PLD- Carmen Tania Arévalo Mederos.- Suplente de la Residencia Local Chimalhuacán.