

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO LUIS TOVAR VARGAS, LA SUBDIVISIÓN EN DOS LOTES Y EL CONDOMINIO HABITACIONAL MIXTO DE TIPO MEDIO, (HORIZONTAL-DUPLEX) DENOMINADO "ALCANFORES 6", UBICADO EN LA CALLE SIN NOMBRE NÚMERO 1, MANZANA 40, LOTE 6, ZONA 1, RANCHO BLANCO, POBLADO DE ESPÍRITU SANTO, EN EL MUNICIPIO DE JILOTZINGO, 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 Nororiente.

23000203A/7109/2024
Toluca de Lerdo México a 25 de noviembre de 2024

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN - CONDOMINIO

Luis Tovar Vargas
Calle Alcanfores número 6, Rancho Blanco,
Municipio de Jilotzingo, Estado de México.
Correo electrónico: scdl1979@gmail.com
Teléfono: 56-1451-3426
P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el veinte de noviembre del año dos mil veinticuatro, con el que solventa el preventivo número 23000203A/6171/2024, de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticuatro, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente **DRVMZNO/RLN/088/2024**, para obtener la **Autorización de Subdivisión en dos (2) lotes y el Condominio Habitacional Mixto de Tipo Medio, (Horizontal-Duplex) denominado "ALCANFORES 6"**, para **dieciséis (16) Áreas Privativas**, en el predio ubicado en la **Calle Sin Nombre número 1, manzana 40, lote 6, zona 1, Rancho Blanco, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México**, con una superficie de **10,675.42 m2**.

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1 fracción I, 5.3 fracción XIII, XIV, XV, XV y XLV, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV primer párrafo, 5.40, 5.41, 5.42, 5.45, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 2 fracción XVII y XX, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro

CONSIDERANDO

Que presenta solicitud con número de expediente **DRVMZNO/RLN/088/2024**, la acompaña de los siguientes documentos:

1. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites**, firmado por el propietario Luis Tovar Vargas.
2. **Formato de Solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Calle Sin Nombre número 1, manzana 40, lote 6, zona 1, Rancho Blanco, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México**; solicitando el trámite de subdivisión en **2 lotes y Condominio Habitacional Mixto de Tipo Medio, para dieciséis (16) Áreas Privativas**.
3. Que se identifica el propietario con:
 - **Credencial para Votar a nombre Luis Tovar Vargas** con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1820790933, con fecha de vencimiento al 2028.
4. Que presenta **Título de Propiedad** número 000000026127, del 01 de diciembre de 2024, que se expide por instrucciones del C. Enrique Peña Nieto, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los artículos 27 fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 68, 69 y demás relativos de la

Ley Agraria, así como en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional; que ampara el solar urbano identificado como lote 6, manzana 40, zona 1, del Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, con una superficie de 10,675.42 m2, debidamente **inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Tlalnepantla, folio real electrónico 00282593, trámite 332604**, del 11 de febrero del 2015, emitido por la Registradora Lic. Adriana Valle Hernández.

5. **Plano Topográfico Georeferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
6. **Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número LUS/2022-2024/0161/23, del 06 de diciembre del 2023**, emitida por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Jilotzingo, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Jilotzingo
Zona:	Habitacional
Clave	H.2000.A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas permitidas en esta licencia:	20.00
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio:	1.8 veces la superficie del Lote
Superficie máxima de ocupación del suelo:	60% del predio
Superficie mínima libre de construcción:	40% del predio
Altura máxima de las edificaciones:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante
Normas de subdivisión:	Lote mínimo: 200.00 m2
	Frete mínimo: 7.00 metros
Estacionamiento:	La que señale el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jilotzingo vigente.

7. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial número DDU/447/2023, del 06 de diciembre de 2023**, expedida por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Jilotzingo, Estado de México; en la que señala: **Restricción de Construcción de 3.00 m, con base en el artículo 18.49 del Código Administrativo del Estado de México.**
8. **Factibilidad de Dotación de agua potable y descargas de aguas residuales, del predio ubicado en Sin Nombre número 1, manzana 40, lote 6, Rancho Blanco, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; emitido por la autoridad municipal oficio HAJ/DGOPYDU/341/2024**, del 13 de noviembre de 2024; en la que señala que no cuenta con caudal de agua, ni sistema de alcantarillado y drenaje que requiere para proveer al predio, sin embargo, se deja de manifiesto que se otorga la factibilidad para que se promueva la adquisición del volumen requerido para el predio, emitida por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Jilotzingo, Estado de México, para **17 lotes.**
9. **Carta de Factibilidad de Servicios** del Ejido Espíritu Santo, Jilotzingo, Estado de México, en la que se señala que se emite carta de factibilidad para desarrollar **17 lotes**, con una vigencia de tres meses a partir de la fecha de emisión del **Oficio No 16/CM/F/2024**; en la que señala que el propietario se obligará a construir la infraestructura sanitaria hidráulica necesaria para dotar al predio en cuestión, así mismo es obligatorio un medidor ultrasónico de lectura remota modelo: SMART VALVE-DN15, Marca SMART VALVE, emitido por el C. Eliseo Tovar Flores Presidente Agua Potable EES Jilotzingo S. P:R: de R. L., C. Rigoberto Tovar Vargas Tesorero y Jesús Mayen Mayen, Secretario.
10. **Factibilidad de Distribución de Energía Eléctrica**, para 16 lotes, oficio ATI-PLNSYA-7102014 de fecha 04 de octubre del 2024, emitido por el Ing. Jesús López Rodríguez, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E.F., Zona Atizapán, de la Comisión Federal de Electricidad, del predio que nos compete.
11. **Que presenta Planos de Instalaciones de Red de Distribución de Agua Potable y Captación Pluvial e Instalación Sanitaria de Lote 6-B**, abalado por el Ingeniero Arquitecto Héctor Daniel Pacheco Bernal, con cédula Profesional 2931696, Registro SDUO/18/22/0063, Libro I, Foja 2, convencimiento al 16 de marzo 2025, cabe señalar que deberá incluir en estos planos las Redes del Lote 6 A.
12. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, folio real electrónico 00282593, trámite 888896, del 26 de agosto del 2024, en la que **señala que no reporta gravámenes y/o limitantes.**
13. Presenta **Ortofoto** a color tamaño doble carta, en la que se identifica el predio en mención .
14. **Que presenta plano del proyecto de Subdivisión y Condominio Habitacional Mixto de Tipo Medio.**

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 5.1 fracción I, 5.3 fracción XIII, XIV, XV, XV y XLV, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV primer párrafo, 5.40, 5.41, 5.42, 5.45, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 2 fracción XVII y XX, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 109 fracción II, III inciso E), 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, se mite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Con fundamento en el artículo 98, 99 y 109 fracción II y III inciso E), Se autoriza a **Luis Tovar Vargas, la Subdivisión en dos (2) lotes, sobre el lote 6-B resultante de la subdivisión se autoriza el Condominio Habitacional Mixto Tipo Medio, para 16 Áreas Privativas,** en el predio ubicado en la **Calle Sin Nombre, número 1, manzana 40, lote 6, zona 1, Rancho Blanco, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México;** con una superficie de **10,675.42 m2.**, conforme al plano de Subdivisión y Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE ORIGINAL			
LOTE	SUPERFICIE EN M2	USO	No. DE LOTES
Lote 6	10,675.42	Habitacional	1

LOTES RESULTANTES DE LA SUBDIVISIÓN			
LOTE	SUPERFICIE EN M2	USO	NÚMERO DE LOTES (ÁREAS PRIVATIVAS)
Lote 6-A	5,675.42	Habitacional	1
Lote 6-B	5,000.00	Habitacional	16

CONDOMINIO HABITACIONAL MIXTO TIPO MEDIO QUE SE AUTORIZA

LOTE ORIGINAL			
LOTE	SUPERFICIE EN M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
Lote 6-B	5,000.00	Habitacional	16

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS			
No. PROGRESIVO	CONCEPTO	SUPERFICIE m2	No. DE VIVIENDAS
1	Lote 1-A (Dúplex)	156.80	1
2	Lote 1-B (Dúplex)	143.57	1
3	Lote 2	213.57	1
4	Lote 3	297.87	1
5	Lote 4	332.87	1
6	Lote 5	210.01	1
7	Lote 6	252.00	1
8	Lote 7	249.61	1
9	Lote 8	211.47	1
10	Lote 9	270.21	1
11	Lote 10	289.94	1
12	Lote 11	265.01	1
13	Lote 12	224.49	1
14	Lote 13	227.91	1
15	Lote 14	225.66	1
16	Lote 15	320.99	1
---	Total de áreas privativas	3,891.98	16

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2	SUPERFICIE ABIERTA m2
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMUN (A.V.R.U.C.)	0.00	192.00
VIALIDAD INTERIOR	0.00	861.56
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS (4)	0.00	42.48
CONTENEDORES DE BASURA	0.00	7.40
CASETA DE VIGILANCIA	4.58	0.00
SUBTOTAL	4.58	1,103.44
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,108.02	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
SUPERFICIE DE LOTE 6 - B	5,000.00 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	4.58 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	1,103.44 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,891.98 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	5,000.00 M2
NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES	16
NÚMERO DE CAJONES DE VISITAS	4

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de la Subdivisión y el Condominio por la cantidad de **\$22,332.85 (veintidós mil trescientos treinta y dos pesos 85/100 m. n.)**, de conformidad con el artículo 145 fracciones II y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización; de los cuales corresponden **\$4,093.01** (cuatro mil noventa y tres pesos 01/100 m. n.) a los **derechos de la subdivisión** y **\$18,239.84** (dieciocho mil doscientos treinta y nueve pesos 84/100 m. n.) a los **derechos del condominio**.
2. Con fundamento en el artículo 100, fracción VI, inciso A y 114, fracción VI, Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, **deberá protocolizar ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México**, con sus planos, en un plazo de **noventa días contados a partir de la fecha de su emisión** y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.
3. Con fundamento en el artículo 100, fracción VI, inciso B) y 114, fracción VI, Inciso B). **deberá cubrir los derechos generados** por la autorización de condominio, así como los de supervisión de las Obras de Urbanización y Equipamientos Urbanos.
4. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI, Inciso C). **deberá Publicar la autorización de condominio en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días a partir de su emisión**, debiendo informar a la Secretaría en el mismo plazo.
5. **En el caso de condominios cuyos Titulares estén obligados a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización** deberán:
 1. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI, Inciso D, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, en el caso de condominios cuyos Titulares estén obligados a otorgar **áreas de donación y realizar Obras de Equipamiento Urbano y Urbanización**, deberán:
 - Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación a favor del Estado y Municipio ante Notario Público, con la firma del documento correspondiente 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.
 - Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano.
 - Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso.
 - Para la ejecución de las obras, deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.
 - Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado.

- Obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
 - 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.
 - **Luis Tovar Vargas**, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización, y
 - Las demás que apliquen al caso concreto, según el código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.
- II. Con fundamento en el artículo 114, fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, **deberá cumplir con el plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.**
- III. Con fundamento en el artículo 114, fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, definición de los tiempos de **realización de las obras de urbanización**, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término **no podrá exceder de doce meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.**
- IV. Con fundamento en el artículo 114, fracción IX, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado. Monto de la **Fianza y/o garantía hipotecaria** que garantice la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso.
- V. 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.
6. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN

Deberá realizar las siguientes **Obras de Urbanización al Interior del Condominio**, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas 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 estacionamiento y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas; y
- I) Señalamiento Vial.

Para todas las tipologías de condominio, las instalaciones deberán ser ocultas.

7. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **para Iniciar la Ejecución de las Obras de Urbanización e Infraestructura**, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización de inicio de las obras de urbanización y permisos de enajenación que refiere al presente acuerdo, dentro del **plazo de nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
8. Con fundamento en el artículo 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá llevar y resguardar **una Bitácora de Obra** en la que se registrará el avance

y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.

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

TERCERO. Por tratarse de una subdivisión y condominio habitacional en predios de más de 3,000.00 m²; debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en sus artículos 55, fracción VII, inciso D), con relación al 114, fracción VI, inciso D) subinciso 1, el cual a la letra dice “En su caso, transmitir a título gratuito al estado y al municipio la propiedad de las **Áreas de Donación** para equipamiento urbano, que establezca el acuerdo de autorización 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. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra pública dentro del municipio correspondiente, en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría;”, “Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación al estado o al municipio ante Notario Público del Estado de México; con la firma del contrato correspondiente, dentro de los **treinta días** siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” y “Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano de conformidad con lo que establezca el libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público”.

ÁREA DE DONACIÓN	M2 POR VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS	TOTAL
MUNICIPAL	17	17	289.00 m ²
ESTATAL	3	17	51.00 m ²
TOTAL	20	17	340.00 m²

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los **treinta días** posteriores a que surta efectos la autorización del conjunto urbano o condominio, podrá autorizar que su titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio, apegado a lo que dispone el artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

Por otra parte, en el artículo 5.38 del Libro Quinto mencionado, en su fracción X, Inciso a), el cual señala que “Su titular tendrá, en los términos y condiciones previstos en la reglamentación de este Libro, las obligaciones siguientes:

Ceder a título gratuito al Estado y al Municipio la propiedad de las superficies de terreno para vías públicas y **áreas de donación para equipamiento urbano**, que establezcan los acuerdos de autorización.

A excepción de las áreas de donación a favor de los municipios tratándose de conjuntos urbanos, las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse previa determinación de la Secretaría al seno de la Dirección General de Operación y Control Urbano, **por medio del depósito del valor económico** que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Y con base a los artículos 62 fracción IV y artículo 114, fracción VI, inciso D) y VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, podrá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, así como hacerlas del conocimiento público, mismas que deben cumplirse en un término de **doce meses**, contados a partir de la fecha de publicación en la “Gaceta del Gobierno” de la presente autorización.

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	M2	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;	Aula	8.23 M ²	0.068 aulas	\$69,611.740

Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación.	Aula	29.38 M ²	0.272 aulas	\$260,957.080
Jardín vecinal de 4,000.00 m ² de superficie.	M ²		68.00 M ²	\$43,081.043
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m ² de superficie:				
4,800.00 m ² . Zona deportiva (60%).	M ²		81.60 M ²	\$59,428.89
3,200.00 m ² . Juegos infantiles (40%).	M ²		54.40 M ²	\$39,619.26
TOTAL				\$472,698.007

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL				
CONCEPTO	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACIÓN	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m ² de construcción.	M2	\$8,133.96	4.25 M2	\$34,569.323
TOTAL				\$34,569.323

Por lo que respecta a las obras de Equipamiento Urbano Regional la Secretaría podrá autorizar que el Titular de la autorización de un conjunto urbano cumpla con su obligación, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el Equipamiento Urbano Regional necesario en el municipio, zona o región que se trate.

Lo anterior, será determinado por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias, y cuando resulten en numerario, en términos del artículo 5.38, fracción X, inciso A) del Código, se depositará al Fidecomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

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

De acuerdo a lo establecido por el artículo 114, fracciones VI, incisos D), subinciso 2, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de **\$35,968.231 (treintaicinco mil novecientos sesenta y ocho pesos 231/100 m. n.), para cubrir los derechos de supervisión** de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% (dos por ciento) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo asciende a **la cantidad de \$1,798,411.54 (un millón setecientos noventa y ocho mil cuatrocientos once pesos 54/100 m. n.)**, debiendo acreditar el pago ante ésta Dependencia; de los cuales corresponden 861.56 m² de circulación vehicular y 42.48 m² de estacionamiento de visitas, que dan un total de 904.04 m².

Las fianzas correspondientes a las obligaciones mencionadas son las siguientes:

COSTO POR FIANZA DE OBRAS DE URBANIZACION	\$1,291,144.209
COSTO POR FIANZA DE OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO	\$507,267.330
COSTO TOTAL DE FIANZA POR OBRAS DE URBANIZACION Y EQUIPAMIENTO URBANO	\$1,798,411.540

CUARTO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de **12 meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 119, fracción II, así como en su momento, conforme a lo estipulado en los artículos 133 y 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ingresar la solicitud para el acta de entrega de recepción según corresponda, a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, para la entrega total o parcial de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, en un plazo de **treinta días** contados a partir del cierre de la bitácora.

SEXTO. Con fundamento en los artículos 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a **Luis Tovar Vargas**, que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos de enajenación, promoción y publicidad del condominio.

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.

SÉPTIMO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, incisos a) y b), 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.

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, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38, fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71, fracción VII del Reglamento 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 General de Operación y Control Urbano.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI, inciso D), subinciso 8. del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **Luis Tovar Vargas**, 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 otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO PRIMERO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

DÉCIMO SEGUNDO. 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.

DÉCIMO TERCERO. El presente acuerdo de Autorización de Subdivisión en dos lotes y del Condominio Habitacional Mixto de Tipo Medio denominado "**ALCANFORES 6**", para desarrollar dieciséis (16) áreas privativas, en el predio localizado en la **Calle Sin Nombre número 1, manzana 40, lote 6-B, zona 1, Rancho Blanco, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México**, con una superficie de **5,000.00 m2**, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28, fracción I y 31, fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO CUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **TT024638** de fecha **09 de diciembre del 2024**, cuyo importe es de **\$22,332.85 (veintidós mil trescientos treinta y dos pesos 85/100 m. n.)**, expedido por la **Tesorería Municipal de Jilotzingo**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO QUINTO. 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, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

La presente, 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. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental
Arq. Alexandra Vite Cano. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/088/2024 y NC 845/2024..