

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400101040000T/0029/2021
FECHA:	04 DE JUNIO DE 2021
EXPEDIENTE:	DRV/RLTOL/011/2021
MUNICIPIO:	METEPEC
AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "RESIDENCIAL MADEIRA".	

C.C. Edgar Tello Legorreta y Héctor Manuel Pacheco Gaxiola.

Calle Nicolás Bravo No. 814 Sur, Pueblo de San Lorenzo Coacalco, Metepec, Estado de México.

Teléfono: 722 111 4818

Correo: lupita@rlp.com.mx

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del 18 de febrero de 2021, integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/011/2021, la cual fue atendida mediante los oficios de prevención 21200005020005T/015/2021 del 19 de febrero de 2021, notificado el 14 de abril de 2021 y 21200005020005T/082/2021 del 22 de abril de 2021, notificado el 27 de mayo de 2021, dando cumplimiento con fecha 01 de junio de 2021, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional de tipo medio con un total de 38 departamentos para 38 viviendas de en el predio de su propiedad, con las siguientes características:

Ubicación	Calle Nicolás Bravo número 814 sur
Colonia o Localidad	Pueblo de San Lorenzo Coacalco
Municipio	Metepec, Estado México.
Superficie	5,361.00 m ²
Condominio de tipo	Vertical Habitacional Medio

Al respecto, me permito informarle 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, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.35 fracción IV, 5.49, 5.50 y 5.52 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109, 110, 111, 112, 113, 114 y 115 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; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017; y 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 presentan formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio, para 38 departamentos con 38 viviendas denominado "Residencial Madeira", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRV/RLTOL/011/2021**, del 18 de febrero del 2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que los C.C. Edgar Tello Legorreta y Héctor Manuel Pacheco Gaxiola, acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo mediante:

- Instrumento número 28,738, volumen ordinario número 1260, del 10 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Carlos Cesar Augusto Mercado Villaseñor, notario público número 87 del Estado de México, en donde se hace constar el contrato de compra venta con reserva de dominio a favor de los señores Edgar Tello Legorreta y Héctor Manuel Pacheco Gaxiola de una fracción de terreno con una superficie de 5,361.00 m2, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio Real Electrónico número 00230732, tramite 254039, del 22 de agosto de 2013.
 - Instrumento número 29,640, volumen ordinario número 1,296, del 10 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Carlos Cesar Augusto Mercado Villaseñor, notario público número 87 del Estado de México, en donde se hace constar la cancelación de la reserva de dominio, de una fracción de terreno con superficie de 5,361.00 m2., la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el Folio Real Electrónico número 00230732, tramite 297963, del 21 de agosto de 2014.
- III. Que C. Edgar Tello Legorreta, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, número 2367046627619 con vigencia hasta el año 2020.
- IV. Que el C. Héctor Manuel Pacheco Gaxiola, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1691789966, con vigencia hasta el año 2027.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Metepec, mediante acuerdo DDU/CUS/573/15, folio 111/15, del 11 de marzo de 2015, autorizó el cambio de densidad de 16 a 24 viviendas y cambio de altura de 3 a 4 niveles para el desarrollo de un condominio vertical denominado "Madeira", en el predio con superficie de 5,361.00 m2, ubicado en calle Nicolás Bravo número 814, San Lorenzo Coacalco, municipio de Metepec, Estado de México
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, mediante acuerdo DDUyM/CUS/0004/18, del 24 de mayo de 2018, autorizó el cambio de densidad de 24 viviendas (autorizadas con base en el acuerdo DDU/CUS/573/15), a 38 departamentos y cambio de altura de 3 o 9 metros a 6 niveles o 16.50 metros a partir del nivel de banquetta y un sótano en las torres 1, 3, 5 y 7, en el predio ubicado en calle Nicolás Bravo número 814, San Lorenzo Coacalco, municipio de Metepec, Estado de México, el cual deberá sujetarse a lo siguiente:

NORMAS DE APROVECHAMIENTO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepec, Estado de México
Zona:	Habitacional 333A.
Clave:	H333A
Densidad	38 departamentos en condominio vertical 34 departamentos = 210.58 m2. 4 departamentos = 282.58 m2.
Coeficiente de ocupación	70%
Coeficiente de utilización	2.1 veces el área del predio
Altura máxima:	6 niveles o 16.50 metros a partir del nivel de banquetta y 1 sótano en las torres 1, 3, 5 y 7
Cajones de Estacionamiento:	Conforme a la norma del PMDU

- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, mediante oficio DDUyM/2541/2020, del 13 de abril de 2020, emitió prórroga al acuerdo final controlado con el número DDUyM/CUS/004/18, del 24 de mayo de 2018, hasta el 24 de mayo de 2021.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y número oficial con número de expediente 0613/2020, del 10 de febrero de 2020 del predio materia de este acuerdo, en donde no se contemplan restricciones absolutas de construcción por frente a vías públicas y se señala que al predio le corresponde el número oficial 814 sur de la calle Nicolás Bravo, Pueblo de San Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, Estado de México.
- IX. Que mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0898/2020, del 24 de septiembre de 2020, otorgada por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Metepec, se emite el Dictamen de Factibilidad, de servicios de agua potable y

drenaje exclusivamente para un condominio habitacional vertical de 38 viviendas, en el predio ubicado en la calle Nicolás Bravo número 814 sur, pueblo de San Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, México.

- X.** Que la Coordinación General de Protección Civil Estatal mediante oficio No. SGG/CGPC/O-8556/2019 del 17 de septiembre de 2019, resolvió emitir la Evaluación Técnica de Protección Civil, para llevar a cabo el proyecto de un condominio vertical denominado “Residencial Madeira”, el cual consta de 7 torres de 6 niveles de altura para uso habitacional; así como torres 1, 3, 5 y 7 con un nivel de sótano para uso de estacionamientos y torre 2, 4 y 6 a nivel de piso, para un total de 38 departamentos, en el predio con una superficie de terreno de 5,361.00 m², ubicado en la calle de Nicolás Bravo No. 814 sur, San Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, Estado de México.
- XI.** Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, mediante oficio número 22100007L/DGOIA/RESOL/145/19, del 06 de marzo de 2019, resuelve autorizar de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental a los C.C. Edgar Tello Legorreta y Héctor Manuel Pacheco Gaxiola, el proyecto denominado “Residencial Madeira”, consistente en la construcción de 38 departamentos de tipo residencial, de 6 niveles a partir del nivel de banquetta y un sótano en las torres 1, 3, 5 y 7, en un predio con una superficie de terreno de 5,361.00 m², ubicado en la calle de Nicolás Bravo No. 814 sur, San Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, Estado de México.
- XII.** Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio No. 21300010A/1458/2019 del 08 de agosto de 2019, resuelve otorgar la Evaluación Técnica de Incorporación e Impacto Vial para un condominio habitacional vertical denominado “Fraccionamiento Madeira”, consistente en 38 viviendas de tipo residencial y un salón de eventos, en un predio con superficie de 5,361.00 m², ubicado en calle Nicolás Bravo No. 814 sur, colonia San Lorenzo Coacalco, municipio de Metepec, Estado de México.
- XIII.** Que la Dirección General de Operación Urbana mediante oficio No. 21200005A/003057/2020, del 21 de diciembre de 2020, resuelve emitir la evaluación técnica de Factibilidad de Impacto Urbano procedente para el proyecto de construcción de un condominio vertical de 38 viviendas, residencial medio que consta de 7 torres de 6 niveles y un salón de usos múltiples denominado “Residencial Madeira”, ubicado en calle de Nicolás Bravo No. 814 sur, San Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, Estado de México, en un predio con superficie total de 5,361.00 m² y una superficie prevista a construir de 10,604.30 m².
- XIV.** Que la Comisión de Agua del Estado de México “CAEM”, mediante oficio No. 219C01100000000/FAC/102/2019, emite la Evaluación Técnica de Factibilidad Favorable, para que los C.C. Edgar Tello Legorreta y Héctor Manuel Pacheco Gaxiola, continúen con el trámite de autorización de 38 viviendas de tipo residencial para el proyecto de lotificación en condominio denominado “Madeira”, ubicado sobre la calle Nicolás Bravo número 814 sur, colonia San Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, Estado de México.
- XV.** Que el jefe de departamento de planeación y construcción, zona Toluca-DVMS, de la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. ZT-DPC-353/2021, del 20 de mayo de 2021, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el “condominio vertical Madeira”, localizado en calle Nicolás Bravo No. 814, Metepec, Estado de México, por lo que con base en lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su reglamento en materia de aportaciones, las obras necesarias para suministrarle el servicio deben ser con cargo al solicitante.
- XVI.** Que los C.C. Edgar Tello Legorreta y Héctor Manuel Pacheco Gaxiola, presentan el Dictamen Único de Factibilidad “DUF”, emitido con el número 054-15-04995-COIME-2021, del 05 de febrero de 2021, firmado por la Lic. Yuleth Karime Orozco Acosta, Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, para la construcción/condominio vertical de 38 viviendas, residencial medio, que consta de 7 torres de 6 niveles y un salón de usos múltiples.
- XVII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Toluca, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00230732, trámite número 628027, del 11 de febrero de 2021, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XVIII.** Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

XIX. Que presentó el plano del proyecto de condominio con la distribución proyectada, señalando las áreas privativas y comunes correspondientes.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación Urbana, con fundamento en los artículos 109, 110, 111, 112, 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 10 fracción XXVI, 13 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a los C.C. Edgar Tello Legorreta y Héctor Manuel Pacheco Gaxiola, el condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Residencial Madeira" como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 5,361.00 m² (Cinco mil trescientos sesenta y uno punto cero metros cuadrados), ubicado en calle Nicolás Bravo número 814 sur, San Lorenzo Coacalco, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 38 departamentos para 38 viviendas de tipo medio 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:

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO VERTICAL EN PLANTA BAJA		
CONCEPTO	SUPERFICIE EN M²	USO
DESPLANTE TORRE 1	214.95	1 DEPARTAMENTO Y ÁREAS COMÚNES
DESPLANTE TORRE 2	214.95	1 DEPARTAMENTO Y ÁREAS COMÚNES
DESPLANTE TORRE 3	214.95	1 DEPARTAMENTO Y ÁREAS COMÚNES
DESPLANTE TORRE 4	214.95	1 DEPARTAMENTO Y ÁREAS COMÚNES
DESPLANTE TORRE 5	214.95	1 DEPARTAMENTO Y ÁREAS COMÚNES
DESPLANTE TORRE 6	214.95	1 DEPARTAMENTO Y ÁREAS COMÚNES
DESPLANTE TORRE 7	214.95	1 DEPARTAMENTO Y ÁREAS COMÚNES
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA DEPARTAMENTOS	480.35	ÁREA PRIVATIVA
VIALIDAD PRIVADA	1,381.97	ÁREA COMÚN
AREA VERDE Y RECREATIVA	1,257.26	ÁREA COMÚN
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS DEL 81 AL 88	111.28	ÁREA COMÚN
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	230.36	ÁREA COMÚN
ACCESOS VEHICULARES Y PEATONALES	317.42	ÁREA COMÚN
HIDRONEUMÁTICOS HT-1 AL HT-7	60.98	ÁREA COMÚN
CASETA DE VIGILANCIA	10.20	ÁREA COMÚN
CONTENEDORES DE BASURA	4.40	ÁREA COMÚN
TABLEROS DE CONTROL	1.41	ÁREA COMÚN
MEDIDOR DE AGUA	0.72	ÁREA COMÚN
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	5,361.00 M².	

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	
Cajones de estacionamiento privados en sótanos	40
Cajones de estacionamiento privados en Planta Baja	40
Cajones de estacionamiento para visitas en Planta Baja	8
Número total de cajones de estacionamiento	88

CUADRO DE ÁREAS EN SOTANO POR TORRE TORRES 1, 3, 5 y 7	
CONCEPTO	SUPERFICIE M ² .
ÁREAS PRIVATIVAS	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	108.75 m ²
BODEGAS PRIVADAS	45.46 m ²
ÁREAS COMUNES	
CIRCULACIÓN VEHÍCULAR Y ACCESOS	99.90 m ²
VESTÍBULO	6.48 m ²
ELEVADOR	2.25 m ²
CUBO DE VENTILACIÓN CALENTADOR	0.90 m ²
SUPERFICIE TOTAL	263.74 m ²
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS POR TORRE	10

CUADRO DE ÁREAS POR TORRE TORRES 1, 3, 5 y 7			
NIVEL	ÁREAS PRIVATIVAS	ÁREAS COMUNES	USO
Sótano	154.21 m ²	109.53 m ²	Estacionamientos privados, bodegas privadas, y áreas comunes
1°	189.34 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
2°	205.73 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
3°	205.73 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
4°	205.73 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
5°	205.73 m ²	25.61 m ²	1 departamento planta baja y áreas comunes
6°	101.51 m ²	25.61 m ²	comunes
Azotea	---	25.61 m ²	Áreas comunes
SUBTOTAL	1,267.98 m ²	288.80 m ²	---
TOTAL	1,556.78 m ²		

Número de Departamentos por torre	5
Número de Viviendas por torre	5
Número de cajones de estacionamiento privados en sótano por torre	10

CUADRO DE ÁREAS POR TORRE TORRES 2, 4 y 6			
NIVEL	ÁREAS PRIVATIVAS	ÁREAS COMUNES	USO
1°	189.34 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
2°	205.73 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
3°	205.73 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
4°	205.73 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
5°	205.73 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
6°	205.73 m ²	25.61 m ²	1 departamento y áreas comunes
Azotea	---	25.61 m ²	Áreas comunes
SUBTOTAL	1,217.99 m ²	179.27 m ²	---
TOTAL	1,397.26 m ² .		

Número de Departamentos por torre	6
Número de Viviendas por torre	6

NÚMERO TOTAL DE DEPARTAMENTOS POR LAS SIETE TORRES	38
-----------------------------------------------------------	-----------

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL		
ÁREA	SUPERFICIE	NÚMERO DE DEPARTAMENTOS
TORRE 1	1,556.78 m ²	5
TORRE 2	1,397.26 m ²	6
TORRE 3	1,556.78 m ²	5
TORRE 4	1,397.26 m ²	6
TORRE 5	1,556.78 m ²	5
TORRE 6	1,397.26 m ²	6
TORRE 7	1,556.78 m ²	5
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	230.36 m ²	-
CASETA DE VIGILANCIA	10.20 m ²	-
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	10,659.46 m²	38

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso E), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron; por la autorización de Condominio para 38 viviendas de tipo medio, por la cantidad de \$51,083.40 (Cincuenta y un mil ochenta y tres pesos 40/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios 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.

TERCERO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, inciso b), c), d) y e) del Código Administrativo del Estado de México; artículo 110 fracción I y II, 115 fracción VI, incisos E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público de conformidad con lo que establezcan los proyectos ejecutivos y su respectivo catálogo de conceptos.

I) OBRA DE URBANIZACIÓN.

En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de factibilidad que sustentan el Dictamen Único, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.

Las obras de urbanización al interior del condominio serán las siguientes:

- 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, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado público y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- 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.
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto, las instalaciones deberán ser ocultas.

Con fundamento en el artículo 109 fracción I inciso C) y artículo 115 fracción VI, inciso H), se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante muros no menores a dos puntos veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

Con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

II). OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

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 desarrollo, señaladas por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Metepec, mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0898/2020, del 24 de septiembre de 2020.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$33,151.24 (Treinta y tres mil ciento cincuenta y un pesos 24/100 m.n.), por el tipo habitacional medio, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$35,889.83 (Treinta y cinco mil ochocientos ochenta y nueve pesos 83/100 m.n.).

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) y J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá obtener la autorización de inicio de obras de urbanización, infraestructura y en su caso equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización del condominio, e iniciarlas en un plazo de 9 meses contados a partir de la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", así como obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.

Para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, deberán obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente.

CUARTO.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 5.38 fracción X inciso I) del Código Administrativo del Estado de México, 115 fracción V, inciso E) del Reglamento y artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$66,998.75 (Sesenta y seis mil novecientos noventa y ocho pesos 75/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y equipamiento del condominio a razón del 2% 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 Urbana cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$3'349,937.70 (Tres millones trescientos cuarenta y nueve mil novecientos treinta y siete pesos 70/100 m.n.).

De igual forma y según el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

QUINTO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.50, 5.38 fracción X, inciso a) del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V, inciso D) y fracción VI, inciso B), 111 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente al desarrollo serán:

I. AREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a 646.00 m², (Seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano. Esta obligación deberá cumplirse dentro de los 30 días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 114.00 m² (Ciento catorce metros cuadrados), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse mediante el depósito del valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional dentro de los 30 días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	38	17.00	646.00 m ²
Estatal		3.00	114.00 m ²

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, cuando estas sean menores a mil quinientos metros cuadrados, 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.

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.

En el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado, 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 del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

II. OBRAS DE EQUIPAMIENTO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de cuatro aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	18.3920 m ²	\$6,583.80	\$121,089.25

Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	65.6640 m ²	\$6,912.97	\$453,933.26
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	152.00 m ²	\$493.02	\$74,939.04
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	304.00 m ²	\$566.76	\$172,295.04
TOTAL			\$822,256.59 (Ochocientos veintidós mil doscientos cincuenta y seis pesos 59/100 m.n.)

Deberá realizar el depósito del valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, respecto del siguiente equipamiento.

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	MONTO TOTAL
Obras de equipamiento urbano básico regional: En 250 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	9.50 m ²	\$7,491.04	\$71,164.92 (Setenta y un mil ciento sesenta y cuatro pesos 92/100 m.n.)

SEXTO. Con fundamento en el artículo 5.38 fracción X inciso d) del Código Administrativo del Estado de México y en lo establecido en el artículo 115 fracción VI, inciso F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 y deberán presentarse a la Dirección General de Operación Urbana en un plazo máximo de 90 días hábiles a partir de la publicación del acuerdo de autorización.

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 55 fracción VII, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine y entregue a satisfacción de la Dirección General de Control Urbano, las obras, pagos de equipamiento y acciones que se mencionan en este acuerdo.

La operación y mantenimiento de las vías privadas y de las obras de urbanización, así como los servicios urbanos al interior del condominio correrán a cargo de los propios condóminos a partir de la entrega de las obras.

OCTAVO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento en su caso, con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México ordenamiento, otorgará una fianza 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 \$3'349,937.70 (Tres millones trescientos cuarenta y nueve mil novecientos treinta y siete pesos 70/100 m.n.).

Asimismo, en su caso, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de infraestructura primaria, otorgará una fianza o garantía hipotecaria a favor de la correspondiente dependencia del Gobierno del Estado de México, por un monto igual al 100% del valor de las obras por realizar, conforme lo establecen los citados artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Código Administrativo del Estado de México.

NOVENO. Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Código Administrativo del Estado de México y 115 fracción VI, inciso P), del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al 20% del valor de las obras al momento de su entrega recepción.

Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, corresponderá a los titulares de la autorización cubrir la diferencia.

DÉCIMO. En caso de que soliciten prórroga para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y equipamiento del desarrollo, se sujetará a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en los acuerdos CUARTO y OCTAVO de la presente autorización, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga; debiendo sujetarse a las reglas que al efecto establece el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
PRIMERO.**

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 115 fracción VI, inciso J), 116 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le previene a los C.C. Edgar Tello Legorreta y Héctor Manuel Pacheco Gaxiola, que deberá obtener de la Secretaría por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la venta de las viviendas, 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, lo cual podrá solicitar de la manera siguiente; un primer permiso del 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, un segundo permiso del 25% cuando dichas obras presenten un 75% de avance en su ejecución y un tercer permiso del 25% cuando dichas obras presenten un 100% de avance en su ejecución, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable.

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 conforme lo dispone el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) y b) del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsable 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. En el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de su autorización y de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado, de acuerdo con lo previsto por el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y artículo 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregarán a

los contratos de referencia, copia del presente acuerdo, del plano único de condominio y de la autorización de la Dirección General de Operación Urbana para las áreas privativas.

**DÉCIMO
CUARTO.**

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 adquirientes 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 desarrollo, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

**DÉCIMO
QUINTO.**

Los C.C. Edgar Tello Legorreta y Héctor Manuel Pacheco Gaxiola quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el condominio consignado en el plano único anexo a esta autorización.

**DÉCIMO
SEXTO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.

**DÉCIMO
SEPTIMO.**

Para transferir o ceder los derechos del presente acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, conforme lo establece el artículo 83 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 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 lo establecido por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

**DÉCIMO
OCTAVO.**

Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, artículo 115 fracción VI, inciso A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes protocolizados ante Notario Público, así como comprobar ante la Dirección General de Operación Urbana el haber realizado dicha inscripción, dentro de los 90 días hábiles siguientes, previa publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los 30 días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

**DÉCIMO
NOVENO.**

Con fundamento en el artículo 115 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

VIGÉSIMO.

Deberá colocar una placa metálica de al menos 2.00 X 1.50 metros en un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha de la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, del presente acuerdo, así como el tipo del desarrollo autorizado, conforme lo dispone el Artículo 55 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, en lugar visible al público en general.

- VIGÉSIMO PRIMERO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento exijan una autorización específica.
- VIGÉSIMO SEGUNDO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- VIGÉSIMO TERCERO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- VIGÉSIMO CUARTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización, y en su caso, de equipamiento.
- VIGÉSIMO QUINTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la autorización no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- VIGÉSIMO SEXTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras.
- VIGÉSIMO SÉPTIMO.** El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo medio denominado "Residencial Madeira", ubicado en calle Nicolás Bravo número 814 sur, colonia San Lorenzo Coacalco, Municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", y tendrá vigencia de un año contando a partir de la emisión del presente oficio de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- VIGÉSIMO 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, así como artículos 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- VIGÉSIMO NOVENO.** La presente no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.- **Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.**