

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

| | |
|--|---------------------------|
| NÚMERO DE AUTORIZACIÓN: | 22400101040000T/0024/2021 |
| FECHA: | 14 DE MAYO DE 2021 |
| EXPEDIENTE: | DRV/RLTOL/037/2021 |
| MUNICIPIO: | METEPEC, ESTADO DE MEXICO |
| AUTORIZACIÓN DE FUSION Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "RESIDENCIAL STREGA". | |

C. Ricardo Montiel Briones
 Colonia Casa Blanca, C.P. 52175, Municipio de Metepec,
 Estado de México.
 P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del 22 de marzo del 2020, integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/037/2021, la cual fue atendida mediante el oficio de prevención 22400101040005T/054/2021 del 23 de marzo del 2021, notificado el 12 de mayo de 2021, dando cumplimiento el 12 de mayo de 2021, para obtener la autorización de fusión de dos lotes y un condominio horizontal habitacional de medio con catorce áreas privativas para catorce viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

| | |
|---------------------------|--|
| Ubicación | Calle Francisco I, Madero número 2516 y 2524 oriente. |
| Colonia | Agrícola Francisco I. Madero. |
| Municipio | Metepec, Estado de México |
| Superficie | Lote 9: 2,435.17 m ² . Lote 10: 2,359.61 m ² |
| Condominio de tipo | Horizontal Habitacional Medio |

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 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 XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México, 1, 3, 4, 6, 8, 107, 108, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 1° de septiembre de 2020; y con fundamento en lo establecido por los artículos 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 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 Obra, y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de fusión de dos lotes y un condominio horizontal habitacional para catorce áreas privativas con catorce viviendas de tipo medio denominado "**Residencial Strega**", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRV/RLTOL/037/2021**, de fecha 22 de marzo del 2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acreditan la propiedad de los predios materia de este acuerdo, mediante escritura número 14,937, volumen número 257, del 30 de noviembre de 2020, pasada ante la fe del notario público número 124, del Estado de México con residencia en la ciudad de Metepec, Lic. Juan Alberto Martínez Amigon; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio Real Electrónico número 00211845, número de trámite 625728, del 09 de febrero de 2021, y escritura número 14,938, volumen número 258, del 30 de noviembre de 2020, pasada ante la fe del notario público número 124, del Estado de México con residencia en la ciudad de Metepec, Lic. Juan Alberto Martínez Amigon; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio Real Electrónico número 00212088, número de trámite 625722, del 29 de enero de 2021

- III. Que el C. Ricardo Montiel Briones, se identifica con credencial para votar número IDMEX1126940751, expedida por Instituto Federal Electoral.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, mediante Licencias de uso de suelo número DDUYM/LUS/3675/2020, Folio 456/2020, del 8 de diciembre de 2020 y número DDUYM/LUS/3676/2020, Folio 458/2020, del 8 de diciembre de 2020, emitió las normas para fusión de los predios materia de este acuerdo, así mismo mediante Licencias de uso de suelo número DDUYM/LUS/3675/2020, Folio 457/2020, del 8 de diciembre de 2020 y número DDUYM/LUS/3376/2020, Folio 459/2020, del 8 de diciembre de 2020, emitió las normas para lotificación en condominio de los predios materia de este acuerdo en donde se señalan las siguientes normas, para los predios ubicados en la calle Francisco I. Madero número 2516 y 2524 oriente, colonia Agrícola Francisco I. Madero, Municipio de Metepec, Estado de México.

| NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO | |
|---|---|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | Metepec |
| Zona: | Habitacional Densidad 333A |
| Clave: | H333A |
| Uso del suelo que se autoriza: | Habitacional |
| Número máximo de viviendas: | Catorce |
| Lote mínimo y frente mínimo | 200.00 m²., de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo |
| Superficie Máxima de Construcción: | 60.00 % de la superficie total de cada área privativa |
| Superficie Mínima Libre de Construcción: | 40.00% de la superficie total de cada área privativa |
| Intensidad Máxima de Construcción | 1.80 veces la superficie del área privativa |
| Altura máxima: | 3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banqueta |
| Cajones de Estacionamiento: (m ² . construidos por vivienda) | Hasta 250 m², 2 cajones por vivienda; de 251 a 500 m², 3 cajones por vivienda; más de 501 m², 4 cajones por vivienda. |
| Cajones de Estacionamiento para visitas | 1 cajón por cada 6 viviendas |

- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, expediente 2958/2020, del 12/10/2020, en donde se contempla una restricción absoluta de construcción al sur del predio por la calle Francisco I. Madero, al cual le corresponde el número oficial 2524 oriente de la calle citada, así se expidió la constancia de Alineamiento y Numero Oficial, expediente 3011/2020, del 14/10/2020, en donde se contempla una restricción absoluta de construcción al sur del predio por la calle Francisco I. Madero, al cual le corresponde el número oficial 2516 oriente de la calle citada.
- VI. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Metepec, mediante oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0193/2021 del 08 de marzo de 2021, emitió el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para catorce viviendas en el predio ubicado en la calle Francisco I. Madero No. 2524 oriente, colonia Francisco I. Madero, Municipio de Metepec, Estado de México.
- VII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Toluca, expidió los Certificados de libertad o existencia de gravamen, folio real electrónico 00212088, tramite número 634874, del 09/03/2021 y folio real electrónico 00211845, tramite número 634863, del 09/03/2021, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes de los predios materia de este acuerdo.
- VIII. Que mediante oficio No.ZT-DPC-OAS-019/2021, del 25 de febrero de 2021, se presenta factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, requerida para la obra llamada "Residencial Strega", con 20 servicios de uso doméstico, 1 alumbrado, 1 caseta, localizado en la calle Francisco I. Madero número 2516 oriente, colonia Agrícola Lázaro Cárdenas, Municipio de Metepec, Estado de México, emitida por el jefe de oficina de solicitudes Zona Toluca DVMS, de la Comisión Federal de Electricidad.

- IX.** Que presentó el Plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM el cual contiene las medidas y superficie del inmueble, mismo que se entrega impreso y en formato digital.
- X.** Que presentó el plano de Fusión de dos lotes así como la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético que contiene: Situación original de los inmuebles, la fusión que se autoriza en que se desarrollará el condominio, la distribución proyectada de áreas privativas y comunes, incluyendo en su caso, la ubicación de las áreas de donación, las restricciones federales, estatales y municipales, Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano, Croquis de localización regional y local, Nombre del Titular, Simbología y escala gráfica y datos generales de las áreas privativas y comunes, Uso del suelo y nombre, cargo y firma del servidor público que autoriza.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación Urbana, de conformidad con los artículos 107, 108, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 13 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza al C. Ricardo Montiel Briones, la Fusión de los dos predios, ubicados en la calle Francisco I. Madero número 2516 y 2524 oriente, colonia Agrícola Francisco I. Madero, Municipio de Metepec, Estado de México, para formar **UN LOTE ÚNICO**, conforme al cuadro siguiente:

| SITUACION ORIGINAL DE LOS PREDIOS | | |
|-----------------------------------|----------------|--------------|
| Predio/Lote | Superficie m2. | Uso |
| Lote 9 | 2,435.17 | HABITACIONAL |
| Lote 10 | 2,359.61 | HABITACIONAL |

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

| Predio/Lote | Superficie Total m2. | Restricción Absoluta de Construcción m2. | Superficie Útil m2. | Uso |
|-------------|----------------------|--|---------------------|--------------|
| Lote Único | 4,794.78 | 58.63 | 4,736.15 | HABITACIONAL |

- SEGUNDO.** - Se autoriza al C. Ricardo Montiel Briones, el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "**Strega**", como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 4,794.78 m². (**CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS**), ubicado en calle Francisco I. Madero número 2516 y 2524 oriente, colonia Agrícola Francisco I. Madero, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar catorce viviendas, conforme al plano único de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

| ÁREAS PRIVATIVAS | SUPERFICIE M2. | NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| ÁREA PRIVATIVA 1 | 393.66 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 2 | 253.73 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 3 | 263.39 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 4 | 252.64 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 5 | 262.93 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 6 | 252.33 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 7 | 262.02 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 8 | 251.94 m ² . | 1 |

| | | |
|-------------------|--------------------------------|---------------------|
| ÁREA PRIVATIVA 9 | 261.11 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 10 | 250.69 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 11 | 260.19 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 12 | 249.90 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 13 | 267.72 m ² . | 1 |
| ÁREA PRIVATIVA 14 | 251.02 m ² . | 1 |
| TOTAL | 3,733.27 M². | 14 VIVIENDAS |

DATOS GENERALES DE LAS AREAS COMUNES

| CONCEPTO | SUPERFICIES EN M ² . |
|--|---------------------------------|
| ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.) "B" | 175.84 |
| SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A" (incluye acceso-salida) | 786.63 |
| SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "C.E.V." | 21.91 |
| SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA Y AREA DE SERVICIOS "C.V." | 10.00 |
| CONTENEDORES DE BASURA Y TABLEROS | 8.50 |
| TOTAL | 1,002.88 M². |

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

| CONCEPTO | SUPERFICIES EN M ² . |
|---|---------------------------------|
| SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS | 3,733.27 |
| SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A" (incluye acceso-salida) | 786.63 |
| SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "C.E.V." | 21.91 |
| SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. "B" | 175.84 |
| CASETA DE VIGILANCIA Y ÁREA DE SERVICIOS "C.V." | 10.00 |
| CONTENEDORES DE BASURA Y TABLEROS | 8.50 |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO | 4,736.15 |
| RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCION | 58.63 |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO | 4,794.78 |
| NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS | 14 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | 14 |
| NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS | 2 |

TERCERO. - De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 108, fracción VI, inciso B), 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Fusión por la cantidad de **\$2,787.18 (DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 18/100 M.N.)** y por la autorización de Condominio por la cantidad de **\$18,820.20 (DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS 20/100 M.N.)** de conformidad con el artículo 145 fracción I y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en los artículos 108, fracción VI, inciso A) , 114 fracción VI incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente Acuerdo y el Plano Único de fusión y Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público, **en un plazo no mayor de 90**

días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión, previa publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", **en un plazo no mayor de treinta días hábiles** a partir de su emisión, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.

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 asentaren la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la secretaria.

3. Que con fundamento en los artículos 110 fracción I, inciso del A) al I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, que establezca la normatividad aplicable:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, rehusó 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 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), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación y en los de tipo habitacional campestre, con setos o árboles, los condominios autorizados dentro de un conjunto urbano podrán delimitarse con cualquier otra estructura acorde a la imagen del conjunto urbano

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, en base a la factibilidad de los servicios otorgada.

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los **nueve meses siguientes** a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:

- A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio

- B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar
- C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del conjunto urbano, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas
- D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México
- E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
- F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
- G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.

Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, El inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría.

CUARTO.- Con base en lo establecido en el artículo 114 Fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija **un plazo máximo de 90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

QUINTO. - Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no podrá exceder **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 de urbanización al interior del condominio.

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

SEXTO. - Con fundamento en los artículos 114 fracción IX y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, se le fija **un plazo máximo de 90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una **fianza y/o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$898,619.44 (Ochocientos noventa y ocho mil seiscientos diecinueve pesos 44/100 m.n.)**.

SÉPTIMO.- Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de **\$17,972.38**

(Diecisiete mil novecientos setenta y dos pesos 38/100 m.n.), para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$898,619.44 (Ochocientos noventa y ocho mil seiscientos diecinueve pesos 44/100 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.

OCTAVO.- Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios y al artículo 114 fracción VI, inciso D), numeral 3, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, pagará al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de **\$ 29,287.31 (Veintinueve mil doscientos ochenta y siete pesos 31/100 m.n.)**, por el tipo habitacional medio y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagara la cantidad de **\$ 31,706.70 (Treinta y un mil setecientos seis pesos 70/100 m.n.)**.

NOVENO.- Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Metepec una **fianza y/o garantía hipotecaria** por defectos y vicios ocultos, por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 73 fracción II y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni **vicios ocultos**. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

DÉCIMO.- Con fundamento en los artículos 117 fracción VIII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento del C. Ricardo Montiel Briones, que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la enajenación, promoción y publicidad, así como la venta de las áreas privativas del condominio de cualquier parte o sección del desarrollo, se podrá solicitar junto con el inicio de las obras de urbanización del condominio, la Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: **un primer permiso por el 50%** al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, **un segundo permiso por el 25%**, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% **y el restante 25%**, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio, la autorización de enajenación, no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

DÉCIMO

PRIMERO. - 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 el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

DÉCIMO

SEGUNDO. - Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la **publicidad comercial** del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116 fracción I inciso E) y 117 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

DÉCIMO

TERCERO. - Se prohíbe la **propaganda engañosa** que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México de México. Por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

DÉCIMO

CUARTO. - Quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de condominio anexo a esta autorización.

DÉCIMO

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el C. Ricardo Montiel Briones, deberán 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, reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO

SEXTO. - 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

SÉPTIMO. - Previo aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan.

DÉCIMO

OCTAVO. - El presente acuerdo de autorización de fusión y condominio horizontal habitacional tipo medio denominado “**Residencial Strega**”, ubicado en calle Francisco I. Madero número 2516 y 2524 oriente, colonia Agrícola Francisco I. Madero, 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 que surta efectos el 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 IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

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.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.- **Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.**