

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

<b>NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:</b>	<b>22400101040000T/0050/2021</b>
<b>FECHA:</b>	<b>20 DE OCTUBRE DEL 2021</b>
<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>DRV/RLTOL/111/2021</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>METEPEC, ESTADO DE MÉXICO.</b>
<b>AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "AURIKA".</b>	

**C.C. Florentino del Toro Magaña, Florentino  
Alejandro del Toro Rojas, Rodrigo del Toro Rojas,  
José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López  
Gaona, Miriam Jaqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López y Luis Antonio Mejía López.  
Domicilio: Calle Vicente Guerrero número 334,  
Barrio de San Mateo, Municipio de Metepec,  
Estado de México.  
Teléfono: 722 138 7971  
Correo electrónico: gladys-89@outlook  
P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/111/2021, para obtener la autorización de un condominio horizontal habitacional de tipo medio con 29 áreas privativas para 29 viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación</b>	Calle de San Miguel número 426 sur
<b>Colonia</b>	Barrio de San Miguel
<b>Municipio</b>	Metepec, Estado de México
<b>Superficie</b>	9,945.62 m <sup>2</sup> .
<b>Condominio de tipo</b>	Horizontal Habitacional Tipo Medio

Al respecto, le informo 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 vigente; 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109, 110, 111, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; así como sus reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; 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 presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para veintinueve áreas privativas con veintinueve viviendas de tipo medio denominado "Aurika", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLTOL/111/2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante escritura número 8,122, volumen número CVII ordinario, folios 123 al 127, del 14 de abril de 2021, pasado ante la fe del notario público número 120 del Estado de México y del patrimonio Inmueble Federal, con residencia en la ciudad de Atlacomulco, Lic. María Josefina Santillana Martínez, donde se hace constar la protocolización del oficio de autorización 22400101040000T/0005/2021, del 10 de marzo de 2021, y plano de fusión de dos predios y subdivisión en dos lotes, de los inmuebles ubicados en calle sin nombre, número 426 sur, barrio de San Miguel, en el Municipio de Metepec, Estado de México, del cual se desprendió el lote 1, materia de este acuerdo con una superficie de 9,945.62 m<sup>2</sup>, la cual quedó inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00345970, número de trámite 639857, del 04 del junio de 2021.
- III. Que mediante instrumento número 34,719, volumen ordinario 1,485, del 06 de octubre del 2020, pasada ante la fe de la notario público número 87, del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, Doctor en derecho Carlos Cesar Augusto Mercado Villaseñor, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que otorgan los señores José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López Gaona, Miriam Jaqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López, Luis Antonio Mejía López, Florentino del Toro Magaña y Florentino Alejandro del Toro Rojas por su propio derecho y en representación de Rodrigo del Toro Rojas, a favor de Gladys Hernández Silva.
- IV. Que la C. Gladys Hernández Silva, se identifica con credencial para votar número IDMEX1176500462, expedida por Instituto Federal Electoral.
- V. Que el C. Florentino del Toro Magaña, se identifica con credencial para votar número IDMEX1704287065, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- VI. Que el C. Florentino Alejandro del Toro Rojas, se identifica con credencial para votar número IDMEX1762002703, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- VII. Que el C. Rodrigo del Toro Rojas, se identifica con credencial para votar número IDMEX1530204401, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- VIII. Que el C. José Antonio Mejía Herrera, se identifica con credencial para votar número IDMEX1535767888, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- IX. Que la C. Martina Mónica López Gaona, se identifica con credencial para votar número IDMEX1956748806, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- X. Que la C. Miriam Jaqueline Mejía López, se identifica con credencial para votar número IDMEX1963763641, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- XI. Que la C. Mónica Alejandra Mejía López, se identifica con credencial para votar número IDMEX2026192358, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- XII. Que el C. Luis Antonio Mejía López, se identifica con credencial para votar número IDMEX1899757880, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- XIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, mediante Licencia de uso de suelo número DDUMOP/LUS/2007/2021, folio 227/2021, del 18 de mayo de 2021, emitió las normas para lotificación en condominio horizontal del predio materia de este acuerdo en donde se señalan las siguientes normas para el predio ubicado en la calle de San Miguel número 426 sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México:

<b>NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Metepec</b>
Zona:	<b>Habitacional Densidad 333.A</b>
Clave:	<b>H 333 A</b>

Uso del suelo que se autoriza:	<b>Normas para lotificación en condominio horizontal habitacional.</b>
Número máximo de viviendas:	<b>30</b>
Lote mínimo y frente mínimo	<b>200.00 m<sup>2</sup>., de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo</b>
Superficie Máxima de Construcción:	<b>70.00% de la superficie total de cada área privativa</b>
Superficie Mínima Libre de Construcción:	<b>30.00% de la superficie total de cada área privativa</b>
Altura máxima:	<b>3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banqueteta</b>

- XIV.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de expediente 2007/2021, del 28 de abril del 2021, en donde no se contemplan restricciones absolutas de construcción en el predio, al cual le corresponde el número oficial 426 sur de la calle de San Miguel, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México.
- XV.** Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua y Alcantarillado del Municipio de Metepec, mediante oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0511/2021, del 16 de junio del 2021, emitió el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para una lotificación en condominio horizontal de 29 viviendas de tipo medio, en el predio ubicado en la calle de San Miguel número 426 sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México.
- XVI.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Toluca, expidió el Certificado de libertad o existencia de gravamen, folio real electrónico 00345970, tramite número 6655477, del 26 de julio del 2021, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XVII.** Que mediante oficio No. ZT-DPC-OAS-0137/2021, del 18 de septiembre del 2021, se informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, requerida para la obra llamada "Condominio Horizontal denominado Aurika, con 31 servicios de uso doméstico, la cual se ubicará en la calle de San Miguel número 426 sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México, emitida por el jefe de oficina de solicitudes zona Toluca DVMS, de la CFE "Comisión Federal de Electricidad".
- XVIII.** Que presentó el plano arquitectónico del condominio en original y medio magnético.
- XIX.** Que presentó el plano de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético que contiene: Situación original de los inmuebles, la distribución proyectada de áreas privativas y comunes, la 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, 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 (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), se emite el siguiente:

## A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a los C.C. Florentino del Toro Magaña, Florentino, Alejandro del Toro Rojas, Rodrigo del Toro Rojas, José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López, Gaona, Miriam Jaqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López y Luis Antonio Mejía López el condominio horizontal habitacional de tipo medio, denominado "Aurika", como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 9,945.62 m<sup>2</sup>. (NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS), ubicado en la calle de San Miguel, numero 426 sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintinueve 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	USO
ÁREA PRIVATIVA 1	216.47 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 2	201.87 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 3	201.65 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 4	201.43 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 5	201.21 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 6	200.99 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 7	200.77 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 8	200.55 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 9	200.33 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 10	220.01 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 11	317.57 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 12	240.72 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 13	238.43 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 14	236.14 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 15	233.85 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 16	229.60 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 17	328.07 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 18	312.65 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 19	312.68 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 20	240.16 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 21	240.10 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 22	240.10 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 23	261.72 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 24	249.91 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 25	273.22 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 26	237.93 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 27	216.30 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 28	216.30 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 29	246.87 m <sup>2</sup>	Habitacional (1 vivienda)
<b>TOTAL</b>	<b>6,917.60 m<sup>2</sup></b>	<b>29 VIVIENDAS</b>

**DATOS GENERALES DE LAS AREAS COMUNES**

USO	SUPERFICIE
"A" VIALIDAD PRIVADA	2,163.00 m <sup>2</sup>
"B" ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN	384.24 m <sup>2</sup>
"C" ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	213.00 m <sup>2</sup>
"D" ÁREA DE USOS MÚLTIPLES	226.24 m <sup>2</sup>
"E" CASETA DE VIGILANCIA Y SERVICIOS GENERALES	41.54 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3,028.02 m<sup>2</sup></b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

USO	SUPERFICIE
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	6,917.60 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREAS COMUNES	3,028.02 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	9,945.62 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	29
NÚMERO DE VIVIENDAS	29
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	16

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 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 condominio por la cantidad de \$38,984.70 (TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 70/100 M.N.) de conformidad con el artículo 145 fracción 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 haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 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 Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, previa publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la notificación del presente, 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 asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

3. Que con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras 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 residencial alto, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

#### **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, con base en la factibilidad de los servicios otorgada, mediante oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0511/2021, del 16 de junio del 2021.

4. 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 \$61,501.52 (Sesenta y un mil quinientos un pesos 52/100 m.n.), por el tipo habitacional medio y por el control para el establecimiento del

sistema de alcantarillado pagara la cantidad de \$66,582.08 (Sesenta y seis mil quinientos ochenta y dos pesos 08/100 m.n.).

5. 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 9 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.
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
7. 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.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, la autorización correspondiente.
9. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.50, 5.38 fracción X, inciso A) y B) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V, inciso D) y VI, inciso B), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondiente al desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a 493.00 m<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES 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 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.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 87.00 m<sup>2</sup> (OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse en un

plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	29	17.00	493.00 m <sup>2</sup>
Estatad		3.00	87.00 m <sup>2</sup>

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Libro Quinto y su Reglamento del Código Administrativo del Estado de México, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

#### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

##### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	14.0360 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$92,410.22</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	50.1120 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$346,422.75</b>
Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	116.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$57,190.32</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	232.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$131,488.32</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$627,511.61</b>

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	COSTO DIRECTO TOTAL
<b>Obras de equipamiento urbano regional:</b> En 250 m <sup>2</sup> de construcción.	7.25 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$54,310.07</b>

**TERCERO.** 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, y en su caso, de equipamiento urbano.

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

**QUINTO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, deberá garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, mediante 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 \$3'322,531.84 (Tres millones trescientos veintidós mil, quinientos treinta y un pesos 84/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva.

**SEXTO.** 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 \$66,450.64 (Sesenta y seis mil cuatrocientos cincuenta pesos 64/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$3'322,531.84 (Tres millones trescientos veintidós mil, quinientos treinta y un pesos 84/100 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.

**SÉPTIMO.** 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 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.

**OCTAVO.** Con fundamento a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a los C.C. Florentino del Toro Magaña, Florentino, Alejandro del Toro Rojas, Rodrigo del Toro Rojas, José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López, Gaona, Miriam Jaqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López y Luis Antonio Mejía López, 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 faltante, 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.

La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**NOVENO.** 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.

**DÉCIMO.** 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 último párrafo 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 PRIMERO.** Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo con 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 General de Operación Urbana.

**DÉCIMO  
SEGUNDO.**

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.

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de las áreas privativas, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana y el Municipio de Metepec, de conformidad con lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO  
TERCERO.**

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, los C.C. Florentino del Toro Magaña, Florentino, Alejandro del Toro Rojas, Rodrigo del Toro Rojas, José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López, Gaona, Miriam Jaqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López y Luis Antonio Mejía López, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, 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  
CUARTO.**

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  
QUINTO.**

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

**DÉCIMO  
SEXTO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo medio denominado "Aurika", ubicado en calle de San Miguel número 426 sur, Barrio de San Miguel, 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.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

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.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

La presente disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**Autoriza.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.**

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra  
Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández - Directora Regional Valle de Toluca  
P. Ing. Viktor J. Colín Bastida - Residente Local Toluca  
Expediente DRVT/RLTOL/111/2021  
Folio DGOU 5440/2021  
BHPM/DNSH/VCB/FDS