

Al margen Escudo del Estado de México.

Numero de Autorización: 21200005020000T/146/2019.

EXPEDIENTE:	DRV/RLTOL/174/2019.
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA, ESTADO DE MEXICO
MUNICIPIO.	ZINACANTEPEC, ESTADO DE MEXICO
ASUNTO:	AUTORIZACION DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO "VISTAS DE SERRATON".

**C. GUILLERMO SOTELO CASILLAS
P R E S E N T E:**

En atención a la solicitud de fecha 25 de noviembre de 2019, ingresada en la oficina de la Residencia Local Toluca, mediante el expediente No. DRV/RLTOL/174/2019, misma que fue atendida con oficio de prevención número 21200005020005T/335/2019, de fecha 29 de noviembre de 2019, la cual fue solventada con escrito recibido con fecha 11 de diciembre del año en curso, para obtener la autorización de subdivisión y un condominio horizontal habitacional de tipo popular con veintitrés áreas privativas para veintitrés viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Carretera a Almoloya de Juárez No. 1205
Colonia:	San Luis Mextepec
Municipio:	Zinacantepec, Estado de México
Superficie:	106,200.00 m².

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, 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, XV y XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7 y 5.9 fracción IV, 5.40, 5.41, 5.42, 5.44, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México, 1, 3, 4, 89, 92, 93, 94, 102, 108 y 109 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; y con lo establecido por los artículos 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 15 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de subdivisión y condominio, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRV/RLTOL/174/19**, de fecha 25 de noviembre del 2019, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 92 y 108 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que acredita la propiedad del predio, objeto de la presente autorización mediante el siguiente testimonio:
 - Escritura No. 12,471, Volumen número 401 ordinario, a fojas número 289, de fecha 22 de julio de 1993, pasada ante la fe de la Lic. Emanuel Villcaña Estrada, Notario Público número 35 del distrito de Tlalnepantla, Estado de México y del patrimonio Inmueble Federal, se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte la señora María Teresa Vázquez Herrera, Jaime y Luis Gerardo de apellidos Navarro Vázquez y de otra parte como comprador el ingeniero Guillermo Sotelo Casillas, la cual obra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, hoy Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), en el Volumen 381, libro 1°, fojas 82, partida 415-15472, de fecha 21 de enero de 1997.
- III. Que el ciudadano Guillermo Sotelo Casillas, se identifica con la credencial para votar número 5249106483947, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- IV. Que presenta **plano georreferenciado** en coordenadas UTM, de la poligonal del predio a Subdividir, y la localización del predio en una **ortofoto**.
- V. Que presenta el plano en original y medio magnético que contiene entre otros: situación original del predio, la subdivisión en dos lotes por causa de utilidad pública, la subdivisión del lote B en 6 lotes y la distribución

proyectada de las áreas privativa y comunes resultantes del condominio, así como las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales.

- VI.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Zinacantepec, Estado de México, expide la Licencia de Uso del Suelo No. Z-P-153/19, folio No. 0178, de fecha 06 de noviembre del 2019, con normas para subdivisión y/o lotificación, clasificando al predio con un uso del suelo de Corredor urbano habitacional comercial densidad 200-habitacional densidad 100, por la que se dan las normas para subdivisión y condominio con lotes mínimos de 120.00 m2. y frente mínimo de 4.00 metros, para la zona de corredor urbano 200 y lotes mínimos de 60.00 m2., y frente mínimo de 3.50 metros para la zona habitacional H 100
- VII.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Zinacantepec, Estado de México, expide la constancia de alineamiento y número oficial A-443/19, de fecha 06 de noviembre de 2019, folio No. 0572, en el que se aprecian restricciones absolutas de construcción y se ubica al predio en la carretera a Almoloya de Juárez No. 1205, San Luis Mextepec, del Municipio de Zinacantepec, Estado de México, mismas que se observan en el plano que se autoriza.
- VIII.** Que presento el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, en donde se establecen los siguientes datos registrales: Folio Real Electrónico: 00214837, Trámite: 583674, de fecha: 06/12/2019 y **No reporta Gravámenes y/o Limitantes.**
- IX.** Que presento la factibilidad de servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario para brindar los servicios a los lotes resultantes de la subdivisión y las áreas privativas del condominio, ubicadas en la calle Mártires de Tlatelolco, Carretera Almoloya de Juárez Km. 3.5, Ex Hacienda de Serraton, San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, mediante el oficio OPDAPAS/DG/SPOO/DPC/0795/2019, de fecha 14 de noviembre del 2019.
- X.** Que la calle Mártires de Tlatelolco fue autorizada al Municipio de Zinacantepec, Estado de México, mediante el oficio número 224021000/3539/2018, de fecha 18 de diciembre de 2018.

Que una vez analizado lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca, previo acuerdo con la Directora General de Operación Urbana, de conformidad con el artículo 93, 102 y 108 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción II y III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, emite el siguiente:

A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza al C. Guillermo Sotelo Casillas, la subdivisión en dos lotes por causa de utilidad pública, del predio ubicado en la carretera a Almoloya de Juárez No. 1205, San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México; conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIOS

Lote/Predio	Superficie (m ²)	Uso
s/n	106,200.00	Habitacional

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote/Predio	Superficie Total (m ²)	Restricción Absoluta de Construcción (m ²)	Superficie Útil (m ²)	Uso
Lote A	55,968.00	361.05	55,606.95	HABITACIONAL
Lote B	44,094.00	602.35	43,491.65	HABITACIONAL
SUBTOTAL	100,062.00	963.40	99,098.60	HABITACIONAL
s/n	6,138.00	-----	-----	Apertura de calle Mártires de Tlatelolco
TOTAL	106,200.00			

Que deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de **Subdivisión** al Municipio de Zinacantepec por la cantidad de **\$3,185.27 (Tres mil ciento ochenta y cinco pesos 27/100 m.n.)**, de conformidad en el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, vigente, una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

SEGUNDO. Se autoriza al C. Guillermo Sotelo Casillas, la subdivisión del lote B, en seis lotes, del predio ubicado en la carretera a Almoloya de Juárez No. 1205, San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México; conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIOS

Lote/Predio	Superficie (m ²)	Restricción Absoluta de Construcción (m ²)	Superficie Útil (m ²)	Uso
Lote B	44,094.002	602.35	43,491.65	HABITACIONAL

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote/Predio	Superficie Total (m ²)	Restricción Absoluta de Construcción (m ²)	Superficie Útil (m ²)	Uso	Número de Viviendas
Lote 1	3,545.69	602.35	2,943.34	HABITACIONAL	23
Lote 2	3,051.52	----	3,051.52	HABITACIONAL	1
Lote 3	3,159.70	----	3,159.70	HABITACIONAL	1
Lote 4	3,267.88	----	3,267.88	HABITACIONAL	1
Lote 5	3,376.06	----	3,376.06	HABITACIONAL	1
Lote 6	27,693.15	----	27,693.15	HABITACIONAL	1
TOTAL	44,094.00	602.35	43,491.65	HABITACIONAL	28

Que deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de **Subdivisión** al Municipio de Zinacantepec por la cantidad de **\$9,555.81 (Nueve mil quinientos cincuenta y cinco pesos 81/100 m.n.)**, de conformidad en el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, vigente, una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

TERCERO. -Se autoriza al C. Guillermo Sotelo Casillas un condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado "**Vistas de Serraton**", como una unidad espacial integral para que en el Lote 1, resultante de la subdivisión que se autoriza en el acuerdo segundo, con superficie de **3,545.69 m2. (TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS)**, ubicado en la carretera a Almoloya de Juárez No. 1205, San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo para alojar veintitrés viviendas de tipo popular, conforme al plano de subdivisión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	NÚMERO DE VIVIENDAS
Área privativa 1	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 2	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 3	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 4	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 5	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 6	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 7	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 8	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 9	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 10	80.00 M2.	1 VIVIENDA

Área privativa 11	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 12	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 13	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 14	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 15	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 16	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 17	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 18	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 19	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 20	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 21	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 22	80.00 M2.	1 VIVIENDA
Área privativa 23	160.00 M2.	1 VIVIENDA
SUBTOTAL	1,920.00 M2.	23 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS AREAS COMUNES

ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A"	344.66 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD	636.28 m2
CAJONES DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	42.40 m2
TOTAL	1,023.34 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE AREAS PRIVATIVAS	1,920.00 m2.
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	636.28 m2
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "D"	42.40 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "A"	344.66 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	2,943.34 m2
RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN	602.35 m2.
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	3,545.69 m2
NÚMERO DE AREAS PRIVATIVAS	23
NÚMERO DE VIVIENDAS	23
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	4

Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Condominio al Municipio de Zinacantepec por la cantidad de **\$13,602.89 (Trece mil seiscientos dos pesos 89/100 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.

Con fundamento en los artículos 109 fracción IX y 111 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las **obras de urbanización y de equipamiento**, 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 **\$1'213,069.84 (Un millón doscientos trece mil sesenta y nueve pesos 84/100 m.n.)**.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 109 fracción IX 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 **\$12,130.69 (Doce mil ciento treinta pesos 69/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de **supervisión** de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de las obras de equipamiento respectivas a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$1'213,069.84 (Un millón doscientos trece mil sesenta y nueve pesos 84/100 m.n.)**.

Las áreas privativas de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA SUBDIVISION Y LOTIFICACION	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Zinacantepec
Zona:	Corredor urbano habitacional y comercial (CRU 1) y habitacional (H100 A)
Clave:	CRU 1 ; H 100 A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas:	29 viviendas, 6 en subdivisión y 23 en condominio
Coeficiente de ocupación del suelo:	CRU 1: 80% de la superficie total del predio H 100 A: 80% de la superficie total del predio
Coeficiente de utilización del suelo:	CRU 1: 2.40 número de veces la superficie del predio H100 A: 1.6 número de veces la superficie del predio
Superficie mínima libre de construcción:	CRU 1: 20% de la superficie total del predio H 100 A: 20% de la superficie total del predio
Altura máxima:	CRU 1: 3 niveles o 9 metros H 100 A: 2 niveles o 6 metros
Lote mínimo:	CRU 1: 200 m² de superficie H 100 A: 120 m² de superficie
Frente mínimo:	CRU 1: 4.00 metros H 100 A: 3.50 metros
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m² 1 cajón por vivienda; de 121 a 250 m² 2 cajones por vivienda; de 251 a 500 m² 3 cajones por vivienda, más un cajón por cada 4 viviendas para visitas.

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.

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 111 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, en un plazo máximo de 90 días hábiles siguientes contados a partir de la inscripción del presente acuerdo de autorización.

Con fundamento en el artículo 109 fracción VI inciso D) numeral 7, 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 102 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.

Con fundamento en el artículo 109 fracción VI, inciso D) numeral 4, para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.

Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México y 93 Fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente al desarrollo serán:

AREAS DE DONACION

Deberá **ceder al Municipio de Zinacantepec**, Estado de México, un área equivalente a **420.00 M2. (CUATROCIENTOS VEINTE 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, esta obligación deberá cumplirse mediante el depósito del valor económico al en un plazo no mayor a 90 días hábiles contados a partir de inscripción de la presente autorización.

Asimismo, deberá **cederle al Gobierno del Estado de México**, un área equivalente a **84.00 M2. (OCHENTA Y CUATRO 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 un plazo de 90 días hábiles, contados a partir de la fecha de inscripción de la presente autorización.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de ceder áreas de donación, cuando estas sean menores a mil quinientos metros cuadrados, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional o municipal, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con opinión favorable del municipio en el último 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

II.- OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Obras de Equipamiento Urbano Municipal. Municipio Zinacantepec.		
Concepto	Cantidad	Monto
Jardín de niños	0.084 aulas	\$ 63,599.50
Escuela secundaria	0.3436aulas	\$ 250,857.85
Jardín Vecinal	134.40 m2.	\$ 66,261.89
Zona deportiva	89.60 m2.	\$ 50,781.70
	TOTAL	\$ 431,500.95 (Cuatrocientos treinta y un mil quinientos pesos 95/100 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.

Concepto	Cantidad	Monto
EQUIPAMIENTO URBANO BASICO DE CARÁCTER REGIONAL	5.88 M2. DE CONSTRUCCION	\$44,047.34 (Cuarenta y cuatro mil cuarenta y siete pesos 34/100 M.N.).

CUARTO.- Con fundamento en el artículo 5.38 fracción X, inciso d) del Código Administrativo del Estado de México y en el artículo 109 fracción VI 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 de subdivisión y condominios, 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 de cada uno de los condominios autorizados en el presente.

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

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 109 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses** contados a partir de la fecha de 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 de los condominios y las obras de equipamiento urbano respectivas.

Concluidas las obras de urbanización al interior de cada condominio, deberán ser entregadas formalmente mediante acta circunstanciada por el titular de la autorización al Comité de Administración del Condominio; así como los proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes, los que se entregarán en copia fiel certificada. De no constituirse al Comité, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los habitantes del condominio.

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

SEXTO.- 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 de cada uno de los condominios a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Zinacantepec, una **fianza y/o garantía hipotecaria (por cada condominio)**; 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 68 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá en base al 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.- 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 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 8 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Dirección General de Operación Urbana.

NOVENO.- De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y al artículo 65 y 109 Fracción VI, inciso D) numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se la apercibe al Ciudadano Guillermo Sotelo Casillas, que deberán obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la **venta de las áreas privativas**, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad, lo cual podrá solicitar una vez concluidas las obras de infraestructura primaria de urbanización y en su caso de equipamiento urbano, o en caso asegurar su ejecución mediante fianza o garantía hipotecaria o cubierto

el pago sustitutivo del equipamiento urbano, 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 concluido el cincuenta por ciento de las obras señaladas y **el restante 25%**, cuando se tenga concluido el 100% de dichas obras, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. 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.

DÉCIMO. - 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.

DÉCIMO

PRIMERO. - 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 su autorización, de conformidad con el artículo 5.38, fracción XI, inciso a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, 66 fracción VII, 111 fracción I, inciso E) 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

SEGUNDO.- Se prohíbe la **propaganda engañosa** que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y 66 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

DÉCIMO

TERCERO.- Con fundamento en el artículo 109 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Ciudadano Guillermo Sotelo Casillas, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO

CUARTO. - El Ciudadano Guillermo Sotelo Casillas, queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como la subdivisión y el condominio horizontal habitacional de tipo popular consignado en el plano único de subdivisión y 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 Metropolitano a través de la Dirección General de Control Urbano y el Municipio de Zinacantepec, de conformidad con lo establecido por los artículos 42 y 105 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO

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

DÉCIMO

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 109 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 subdivisión y Condominios 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 de 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.

DÉCIMO

SÉPTIMO.- Deberá Colocar en el término de treinta días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" y mantener hasta la entrega-recepción del conjunto urbano, en un murete situado en el acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación de los condominios, fechas de emisión y publicación del acuerdo de autorización, las obras de equipamiento y en su caso de las obras de infraestructura primaria del conjunto urbano, así como la autoridad que lo emite., conforme lo dispone el Artículo 50 fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete será en el acceso de los condominios, en lugar visible al público en general.

DÉCIMO

OCTAVO. - El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento exijan una autorización específica, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XVI del Reglamento invocado.

DÉCIMO

NOVENO. - El presente acuerdo de autorización de subdivisión en dos lotes y un condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado "**Vistas de Serraton**", ubicado en en la carretera a Almoloya de Juárez No. 1205, San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el periódico oficial "Gaceta de 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 VIII 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.

Dado en la Ciudad de Toluca Estado de México a los trece días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.-
AUTORIZA.- M. EN A. MARGARITA GODÍNEZ CRUCES.- DIRECTORA REGIONAL VALLE DE TOLUCA.-
RÚBRICA.

c.c.p.- Lic. Ana Laura Martínez Moreno.-Directora General de Operación Urbana.

c.c.p.- Lic. Juan Antonio Ramírez Castro. -Residente Local Toluca.

c.c.p.- Expediente Folio DRV/RLTOL/0174/2019.