

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0006/2021
Fecha:	27 de agosto del 2021
Expediente:	DRV/RLTOL/032/2021
Municipio:	Toluca, Estado de México.
Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Condominio 1 Casco".	

C. Emilio Zepeda Valdez, administrador único de la empresa "Sussex", S.A. de C.V. Avenida Miguel Hidalgo oriente número 1304, colonia Reforma y Ferrocarriles Nacionales, Municipio de Toluca, Estado de México. Teléfono: 722 139 4620 Correo electrónico: arqrafme@hotmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/032/2021, para obtener la autorización de un condominio horizontal habitacional de tipo medio con treinta y nueve áreas privativas para treinta y nueve viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Ricardo Flores Magón número 117, Lote 1
Del./Sub.	San Mateo Otzacatipan
U.T.B.	Rancho San José
Municipio	Toluca, Estado de México
Superficie	8,055.80 m ²
Condominio de tipo	Horizontal Habitacional Tipo Medio

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, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 7, 8, 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 treinta y nueve áreas privativas con treinta y nueve viviendas de tipo medio denominado "Condominio 1 Casco", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLTOL/032/2021, 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 instrumento número 61,861, volumen número 1051, del 08 de diciembre de 2017, pasado ante la fe del notario público número 15 del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, Maestra en D. Evelyn del Rocío Lechuga Gómez, donde se hace constar la protocolización de subdivisión, del cual resultó el Lote 1, materia del presente

acuerdo, con una superficie de 8,055.80 m², inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00333145, número de trámite 480808, del 14 de marzo de 2018.

- III. Que la empresa denominada "Sussex", S.A. de C.V., está legalmente constituida, según se hace constar con el acta número 47,097, volumen CCCLIV, del 05 de junio de 1979, pasada ante la fe del notario público número cuatro de Toluca, Lic. Alfonso Lechuga Gutiérrez, la cual obra inscrita en el Registro Público del Comercio, bajo la partida número 34-226, volumen 3°, fojas 22, libro 1°, sección comercio del 18 de marzo de 1980.
- IV. Que mediante instrumento número 60,261, volumen 1,021, del 20 de enero del 2017, pasada ante la fe de la notario público número 15, del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, Maestra en D. Evelyn del Rocío Lechuga Gómez, se reconoce de manera formal como administrador único de la sociedad denominada "Sussex", S.A. de C.V., al señor Emilio Zepeda Valdez a quien para el desempeño de su cargo se le confieren todas y cada una de las facultades que a los de su clase les confiere el artículo 157 y demás relativos aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- V. Que el C. Emilio Valdez Zepeda, se identifica con credencial para votar número IDMEX1470958347, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Toluca, mediante Licencia de uso de suelo número 1165, folio LUS/0101/2020, del 14 de febrero de 2020, emitió las normas para lotificación en condominio del predio materia de este acuerdo en donde se señalan las siguientes normas para el predio ubicado en la calle Ricardo Flores Magón número 117, lote 1, Del./Sub. San Mateo Otzacatipan, U.T.B. Rancho San José, Municipio de Toluca, Estado de México.

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Toluca
Zona:	Habitacional Densidad H300C
Clave:	H300C
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas:	Cuarenta
Lote mínimo y frente mínimo	120.00 m²., de superficie mínima y 7.50 metros de frente mínimo
Superficie Máxima de Construcción:	70.00 % de la superficie total de cada área privativa
Superficie Mínima Libre de Construcción:	30.00% de la superficie total de cada área privativa
Intensidad Máxima de Construcción	2.1 veces la superficie del área privativa
Altura máxima:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento: (m ² . construidos por vivienda)	Un cajón por vivienda.
Cajones de Estacionamiento para visitas:	Un cajón por cada 6 viviendas.

- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Toluca, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de registro 0279, folio de referencia DGDUyOP/0279/2020, del 10 de febrero del 2020, en donde no se contemplan restricciones absolutas de construcción en el predio, al cual le corresponde el número oficial 117 lote 1 de la calle Ricardo Flores Magón, Del./Sub. San Mateo Otzacatipan, U.T.B. Rancho San José, Municipio de Toluca, Estado de México.
- VIII. Que la Dirección General del Organismo de Agua y Saneamiento de Toluca, mediante oficio No. 200C1A000/562/2021, del 01 de junio del 2021, emitió el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para una lotificación en condominio horizontal de 39 viviendas de interés medio y una caseta de vigilancia en el predio ubicado en la calle Ricardo Flores Magón, Del./Sub. San Mateo Otzacatipan, U.T.B. Rancho San José, Municipio de Toluca, Estado de México.

- IX.** 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 000333145, tramite número 635232, del 11 de marzo del 2021, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- X.** Que mediante oficio No. ZT-DPC-0254/2019, del 16 de mayo del 2019, se presenta factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, requerida para la obra llamada "Lotificación en condominio horizontal para 39 viviendas", la cual se ubicará en la calle Ricardo Flores Magón, Del./Sub. San Mateo Oztzacatipan, U.T.B. Rancho San José, Municipio de Toluca, Estado de México, emitida por el jefe de planeación y construcción CFE Distribuidora Zona Toluca-DVMS, de la Comisión Federal de Electricidad.
- XI.** Que la Coordinación General de Protección Civil Estatal mediante oficio No. 20505000L/0941/2020, del 11 de febrero de 2020, resolvió emitir la Evaluación Técnica de Factibilidad de Protección Civil para llevar a cabo la construcción de la infraestructura en la lotificación en condominio horizontal denominada "Casco de la Hacienda condominio 1" conformado de 39 viviendas de tipo popular, en una superficie de terreno 8,055.80 m^{2.}, ubicado en la calle Ricardo Flores Magón, número 117, lote 1, Del./Sub. San Mateo Oztzacatipan, U.T.B. Rancho San José, Municipio de Toluca, Estado de México.
- XII.** Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, mediante oficio número 22100007L/DGOIA/RESOL/222/19, del 21 de marzo de 2019, resuelve autorizar de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental a favor de la empresa denominada "Sussex", S.A. de C.V., el proyecto denominado Lotificación y urbanización en condominio horizontal consistente en 39 lotes sin construcción de vivienda pretendida ubicación en la calle Ricardo Flores Magón, número 117, lote 1, Del./Sub. San Mateo Oztzacatipan, U.T.B. Rancho San José, Municipio de Toluca, Estado de México, dentro de un predio con una superficie de 8,055.80 m^{2.}
- XIII.** Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio No. 21300010A/0304/2019, del 18 de febrero del 2019, resuelve otorgar a "Sussex", S.A. de C.V., la evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial para un condominio habitacional horizontal de 39 viviendas de tipo residencial, contando con una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de notificación de esta.
- XIV.** Que la Dirección General de Operación Urbana mediante oficio No. 21200005A/002716/2020, del 13 de noviembre de 2020, resuelve emitir la evaluación técnica de Factibilidad de Impacto Urbano procedente para el proyecto denominado "Lotificación en Condominio Horizontal Habitacional", para desarrollar 39 viviendas en un predio con una superficie de 8,055.80 m^{2.}, ubicado en la calle Ricardo Flores Magón número 117, lote 1, Del./Sub. San Mateo Oztzacatipan, U.T.B. Rancho San José, Municipio de Toluca, Estado de México.
- XV.** Que la empresa "Sussex", S.A. de C.V., presenta el Dictamen Único de Factibilidad (DUF), emitido con el número de dictamen 106-15-05023-COIME-2021, expedido el 22 de febrero de 2021, firmado por la Lic. Yuleth Karime Orozco Acosta, Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, para la lotificación en condominio horizontal habitacional para 39 viviendas.
- XVI.** 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.
- XVII.** Que presentó el plano de 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, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la empresa denominada "Sussex", S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Condominio 1 Casco", como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 8,055.80 m². (OCHO MIL CINCUENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS), ubicado en calle Ricardo Flores Magón número 117, lote 1, Del./Sub. San Mateo Oztzacatipan, U.T.B. Rancho San José, Municipio de Toluca, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar treinta y nueve 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	NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS
ÁREA PRIVATIVA 1	162.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 2	162.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 3	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 4	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 5	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 6	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 7	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 8	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 9	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 10	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 11	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 12	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 13	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 14	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 15	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 16	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 17	135.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 18	162.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 19	162.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 20	162.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 21	162.00 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 22	170.60 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 23	149.81 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 24	149.53 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 25	158.57 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 26	167.56 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 27	167.21 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 28	148.34 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 29	148.07 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 30	147.79 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 31	165.93 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 32	257.43 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 33	137.56 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 34	137.32 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 35	137.07 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 36	136.83 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 37	136.59 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 38	136.35 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
ÁREA PRIVATIVA 39	154.23 m ² .	Habitacional (1 vivienda)
TOTAL	5,803.80 m².	39 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS AREAS COMUNES

VIALIDAD PRIVADA	1,430.95 m ² .
ESTACIONAMIENTO VISITAS (C.E.V.)	125.00 m ² .
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	678.43 m ² .
CASETA DE VIGILANCIA	8.50 m ² .
TABLEROS DE CONTROL DE ENERGIA ELECTRICA, GAS Y AGUA	1.62 m ² .
CONTENEDORES DE BASURA ORGÁNICA E INORGÁNICA	7.50 m ² .
TOTAL	2,252.00 m ² .

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	5,803.80 m ² .
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,430.95 m ² .
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	125.00 m ² .
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C.	678.43 m ² .
CASETA DE VIGILANCIA, TABLEROS DE ENERGÍA ELECTRICA, GAS, AGUA Y CONTENEDORES DE BASURA	17.62 m ² .
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	8055.80 m ² .
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	39
NÚMERO DE VIVIENDAS	39
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	10

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 \$52,427.70 (CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINITISIETE 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 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 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 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, con 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 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.

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.

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.

Con fundamento en lo establecido en los artículos 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), 62 fracción IV y 111 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 Toluca, Estado de México, un área equivalente a 663.00 m² (SEISCIENTOS SESENTA 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 mediante el depósito del valor económico 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 117.00 m² (CIENTO DIECISIETE 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.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	39	17.00	663.00 m ²
Estatal		3.00	117.00 m ²

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

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

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 ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 lotes previstos.	18.8760 m ²	\$6,583.80	\$124,275.81
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 lotes previstos.	67.3920 m ²	\$6,912.97	\$465,878.87
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	156.00 m ²	\$493.02	\$76,911.12

Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	312.00 m ²	\$566.76	\$176,829.12
TOTAL			\$843,894.92

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
Obras de equipamiento urbano básico regional: En 250 m ² de construcción.	9.75 m ²	\$7,491.04	\$73.037.69

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.

CUARTO. 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 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 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 \$2'646,231.00 (Dos millones seiscientos cuarenta y seis mil doscientos treinta y un pesos 00/100 m.n.).

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 \$52,924.62 (Cincuenta y dos mil novecientos veinticuatro pesos 62/100 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 \$2'646,231.00 (Dos millones seiscientos cuarenta y seis mil doscientos treinta y un pesos 00/100 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. 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 Toluca por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$49,815.29 (Cuarenta y nueve mil ochocientos quince pesos 29/100 m.n.), por el tipo habitacional medio y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagara la cantidad de \$53,930.47 (Cincuenta y tres mil novecientos treinta pesos 47/100 m.n.).

OCTAVO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Toluca 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.

NOVENO. Con fundamento en 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 la empresa "Sussex", S.A. de C.V., 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.

DÉCIMO. 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 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 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
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 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
TERCERO.**

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
CUARTO.**

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, la empresa "Sussex", S.A. de C.V., deberá 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
QUINTO.**

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
SEXTO.**

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
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo medio denominado "Condominio 1 Casco", ubicado en calle Ricardo Flores Magón número 117, lote 1, Del./Sub. San Mateo Otzacatipan, U.T.B. Rancho San José, Municipio de Toluca, 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
OCTAVO.**

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente, así como artículos 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
NOVENO.**

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.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas – Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Dirección Regional Valle de Toluca
Residencia Local Toluca
Expediente DRVT/RLTOL/032/2021
Folio DGOU 4455/2021
BHPM*FDS