Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	**22400105050000T/0066/2022.**
Fecha de expedición:	**13 de julio de 2022.**
Lugar de expedición:	**Toluca, Estado de México.**
Expediente:	**DRVT/RLTOL/038/2022.**
Autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado "Normandia".	

C. Miguel Ángel González García
Domicilio: Calle Armando Soto número 9,
manzana 38, colonia Jesús Jiménez Gallardo,
municipio de Metepec, Estado de México.
Teléfono: 722 261 1949
Correo de electrónico: pacodiazcarrillo@hotmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/038/2022, 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:	Calle Independencia número 1028 Norte.
Localidad:	San Salvador Tizatlalli.
Municipio:	Metepec, Estado de México.
Superficie:	8,803.678 m^2
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional Tipo Popular.

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; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 99, 100, 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 publicadas en el Periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021, articulo 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 Secretaria 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;

C O N S I D E R A N D O

I. Que presenta formato único de solicitud de subdivisión y condominio horizontal habitacional para veintitrés áreas privativas con veintitrés viviendas de tipo popular denominado "Normandia", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/038/2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 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 acta número 15,224, volumen número 298, del 04 de noviembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciando Jorge Ramos Campirán, Titular de la Notaría Pública número 125 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Metepec, donde se hace constar la protocolización de las diligencias, de apeo y deslinde judicial, practicadas sobre el bien inmueble identificado como terreno formado de dos fracciones (veinticinco y veintiséis), que se encuentra ubicado en el fraccionamiento conocido con el nombre de Llano de Tultitlán, perteneciente a la Villa de

Metepec, Estado de México, actualmente en el camino a San Salvador Tizatlalli, calle Independencia, municipio de Metepec, Estado de México, radicadas en el expediente 494/2021, en el Juzgado Séptimo Civil del Distrito Judicial de Toluca, con residencia en Metepec, Estado de México, a solicitud del señor Damaso Gómez Escalera en su carácter de apoderado legal de Miguel Ángel González García, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00181737, número de trámite 687093, del 24 de marzo de 2022.

III. Que el C. Miguel Ángel González García, se identifica con credencial para votar número IDMEX2023426944, expedida por Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2029.

IV. Que de conformidad con lo establecido en el cambio de densidad número DDUMOP/DUM/CUS/60/2021, del 17 de diciembre de 2021, para subdividir un predio en 2 lotes y desarrollar un condominio horizontal en cada uno de los lotes resultantes de la subdivisión, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Metepec, se indica que el predio se ubica en un uso de suelo habitacional y se señalan las siguientes normas de aprovechamiento del predio:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	**Metepec**
Zona:	**Habitacional Densidad 300**
Clave:	**H333A**
Uso del suelo que se autoriza:	**Habitacional**
Densidad:	**Lote 1: 23 viviendas** **Lote 2: 29 viviendas**
Lote mínimo:	**Hasta 100.75 metros cuadrados**
Frente mínimo:	**Hasta 6.50 metros**
Coeficiente de ocupación:	**Hasta 80%**
Intensidad máxima de construcción:	**1.8 número de veces la superficie del predio**
Altura máxima:	**3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de la banqueta**

V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de expediente 3235/2021, del 08 de noviembre de 2021, en la que se aprecia una restricción por la calle Independencia que da frente al predio materia de este acuerdo, con una sección de 4.20 metros, al cual le corresponde el número oficial 1028 Norte de la calle Independencia, San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México.

VI. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Metepec, mediante oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1190/2021, del 16 de diciembre de 2021, emitió el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario para una lotificación en condominio habitacional para 52 viviendas en 2 niveles, en el predio ubicado en la calle Independencia número 1028 Norte, San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México.

VII. Que la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Sur, Zona Toluca, mediante oficio No. ZT-DPC-OAS-019/2022, del 24 de marzo de 2022, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerida para la obra llamada: “CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DE 23 VIVIENDAS”, ubicada en calle Independencia número 1028 Norte, San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México.

VIII. 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 00181737, tramite número 694696, del 28 de marzo de 2022, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

IX. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM el cual contiene las medidas y superficie del inmueble, mismo que se entrega impreso y en formato digital.

X. Que presentó el plano de sembrado de prototipos en original y medio magnético.

XI. Que presentó el plano de subdivisión y distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 99 fracción X y 113 fracción I, numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 99, 100, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en los artículos 10 fracción XXVI, 13 fracción II y III 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 al C. Miguel Ángel González García, la subdivisión en dos lotes del predio ubicado calle Independencia número 1028 Norte, San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Lote/Predio	Superficie (m^2)	Restricción (m^2)	Superficie útil (m^2)	Uso
ÚNICO	8,803.678	105.23	8,698.448	HABITACIONAL

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie (m^2)	Restricción (m^2)	Superficie útil (m^2)	Uso	No. de Viviendas
LOTE 1	3,823.8449	55.98	3,767.8649	HABITACIONAL	23 viviendas
LOTE 2	4,979.8331	49.25	4,930.5831	HABITACIONAL	1 vivienda
TOTAL	**8,803.678**	**105.23**	**8,698.448**	**HABITACIONAL**	**24 viviendas**

SEGUNDO. Se autoriza al C. Miguel Ángel González García, el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “Normandia”, como una unidad espacial integral para que en el Lote 1 resultante de la subdivisión, con superficie de 3,823.8449 m^2 (Tres mil ochocientos veintitrés punto ocho mil cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados), ubicado en calle Independencia número 1028 Norte, San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintitrés áreas privativas para veintitrés viviendas, conforme al plano único de subdivisión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m2)	NÚMERO DE VIVIENDAS	USO
ÁREA PRIVATIVA 1	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 2	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 3	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 4	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 5	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 6	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 7	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m2)	NÚMERO DE VIVIENDAS	USO
ÁREA PRIVATIVA 8	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 9	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 10	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 11	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 12	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 13	117.92	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 14	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 15	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 16	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 17	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 18	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 19	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 20	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 21	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 22	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
ÁREA PRIVATIVA 23	106.95	UNA VIVIENDA	HABITACIONAL
TOTALES	2,470.82	23 VIVIENDAS	HABITACIONAL

CUADRO DE ÁREAS COMÚNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m^2)
VIALIDAD PRIVADA	854.7742
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	71.50
CASETA DE VIGILANCIA	12.542
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN B1	38.6378
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN B2	238.9809
ÁREA DE CONTENEDORES DE BASURA	13.46
ÁREA DE ACOMETIDAS Y MEDIDORES	11.35
ÁREA SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	55.80
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES	**1,297.0449**

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

SUPERFICIE DEL LOTE	3,823.8449 m^2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,470.82 m^2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	854.7742 m^2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	277.6187 m^2
SUPERFICIE DE ÁREA SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	55.80 m^2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	71.50 m^2
SUPERFICIE DE LA CASETA DE VIGILANCIA	12.542 m^2
SUPERFICIE DE ÁREA DE ACOMETIDAS Y MEDIDORES	11.35 m^2
SUPERFICIE DE CONTENEDORES DE BASURA	13.46 m^2
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN	55.98 m^2
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	23
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

I. Con fundamento en el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 100 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del

Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de subdivisión en 2 lotes por la cantidad de $5,203.58 (Cinco mil doscientos tres pesos 58/100 m.n.).

II. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de $25,450.19 (Veinticinco mil cuatrocientos cincuenta pesos 19/100 m.n.).

Una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia, original y copia simple para cotejo, que haga prueba del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización

III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

IV. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI, inciso A) y 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público del Estado de México, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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.

V. 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, deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público de conformidad con lo que establezcan los proyectos ejecutivos y su respectivo catálogo de conceptos.

I. 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 que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;

B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;

C) Red de distribución de energía eléctrica;

D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;

E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;

F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;

G) Jardinería y forestación;

H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y

I) Señalamiento vial.

Para todas las tipologías de condominios 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 a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1190/2021, del 16 de diciembre 2021.

VI. 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 $21,156.00 (Veintiún mil ciento cincuenta y seis pesos 00/100 m.n.), por el tipo habitacional popular y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de $23,253.20 (Veintitrés mil doscientos cincuenta y tres pesos 20/100 m.n.).

VII. 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 la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a su publicación 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 condominio, 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.

VIII. 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.

IX. 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.

X. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

XI. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso C), V inciso C) y VI inciso A), 62 fracción III, 99 y 100 fracción VI, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondientes al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a 360.00 m² (TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 72.00 m² (SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	**24**	**15.00**	**360.00 m²**
Estatal		**3.00**	**72.00 m²**

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 3 aulas, con una superficie mínima de terreno de 966.00 m^2 y de 345.00 m^2 de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	8.2800 m^2	$6,583.80	**$54,513.86**
Escuela primaria o secundaria de 12 aulas, con una superficie mínima de terreno de 3,480 m^2 y de 1,296.00 m^2 de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	31.1040 m^2	$6,912.97	**$215,021.02**
Jardín vecinal y área deportiva de 8,000 m^2 de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	192.00 m^2	$529.89	**$101,738.88**
TOTAL			**$371,273.76 (Trescientos setenta y un mil doscientos setenta y tres pesos 76/100 m.n.).**

OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 210 m^2 de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	5.04 m^2	$7,491.04	**$37,754.87 (Treinta y siete mil setecientos cincuenta y cuatro pesos 87/100 m.n.)**

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 estas; o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con opinión favorable del municipio tratándose de equipamiento urbano municipal, 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 estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo deberá realizarse a la tesorería municipal en el caso que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), segundo párrafo, del Código.

Estas obligaciones deberán cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de notificación de la presente autorización.

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

QUINTO. 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, y en su caso, de equipamiento urbano, para que realice, termine y entregue dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

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

SEXTO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y 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 de $1,415,610.80 (Un millón cuatrocientos quince mil seiscientos diez pesos 80/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva, y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SÉPTIMO. Con fundamento en 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 cantidad de $14,156.11 (Catorce mil ciento cincuenta y seis pesos 11/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 1% (uno 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 y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de $1,415,610.80 (Un millón cuatrocientos quince mil seiscientos diez pesos 80/100 m.n.). Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”.

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

OCTAVO. 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 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 al titular de la presente autorización 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, deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el presente acuerdo de autorización de subdivisión y 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.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien 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. 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 subdivisión y 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 adquiriente, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

DÉCIMO TERCERO. Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como 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 de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la presente autorización.

DÉCIMO CUARTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 y áreas privativas resultantes, se deberán obtener las licencias municipales 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 subdivisión y condominio horizontal habitacional tipo popular denominado “Normandia”**,** ubicado en calle Independencia número 1028 Norte, San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción 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 disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

Autoriza.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano
P. Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca
Expediente: DRVT/RLTOL/038/2022.
Folio DGOyCU: 3715/2022.
DNSH/VJCB/EEZ.