

Al margen Escudo del Estado de México.

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400105050000T/0061/2022
FECHA:	30 DE JUNIO DE 2022
EXPEDIENTE:	DRV/T/RLL/002/2022
MUNICIPIO:	OCOYOACAC
AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL	

C. Leticia Robles Colín,
Cerrada 5 de mayo, número 4, Ejido de San Miguel Ameyalco,
Municipio de Ocoyoacac, Estado de México.
 Email: honditorio@gmail.com
 Teléfono: 5521397849
P r e s e n t e.

En atención a su solicitud recibida el 11 de febrero del 2022, expediente DRV/T/RLL/002/2022, con oficios de prevención 22400105050003T/006/2022 y 22400105050003T/027/2022 que fueron atendidos en tiempo y forma el 27 de junio de 2022, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional tipo residencial, para 20 áreas privativas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Cerrada 5 de mayo número 4
Colonia o Localidad	Ejido de San Miguel Ameyalco
Municipio	Ocoyoacac
Superficie	4,918.550 m2
Condominio de tipo	Residencial Alto

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; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38, 5.49, 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 11, 111, 112, 113, 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 20 de septiembre de 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 07 de julio del 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10, 13 fracción II y III 14 fracción I, 15 fracción VII, 16 fracción III y 17 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (Ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), artículo séptimo transitorio del decreto 191, por lo 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 Estado de México del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que se presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional tipo residencial, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/T/RLL/002/2022, del 11 de febrero de 2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que mediante escrito del 11 de febrero de 2022, la C. Leticia Robles Colin, declara bajo protesta de decir verdad que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar al expediente del trámite de condominio son verdaderos.
- III. Que la C. Leticia Robles Colin, acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, mediante el título de propiedad número 000001004327, de la parécela N° 507 Z1 P1/1, del ejido San Miguel Ameyalco, municipio de Lerma, Estado de México, con una superficie de 0-49-18.550 ha, emitido por el Registro Agrario Nacional, Delegación Estado de México, Inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma con folio real electrónico 00062250, número de trámite 100455 del 16 de diciembre del 2019.

- IV. Que la C. Leticia Robles Colin se identifica con pasaporte expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, número G10177059, con vigencia al 23 de agosto del 2022.
- V. Que la Dirección General de Obra Pública y Desarrollo Urbano del Municipio de Ocoyoacac, expidió Licencia de Uso de Suelo folio SDUM/0501/2021, del 06 de diciembre de 2021, con normas de Condominio, la cual señala un uso de suelo de Habitacional densidad 200, clave H-200, lote mínimo de 120.00 m2, y un frente mínimo de 7.00 metros, superficie máxima de desplante 75%, superficie mínima de construcción 25%, intensidad máxima de construcción 1.5 veces, altura máxima 2.00 niveles o 6.00 metros a partir del nivel del desplante, lote mínimo de 120 m2 de superficie con un frente mínimo de 7.00 metros lineales.
- VI. Que la Dirección General de obra Pública y Desarrollo Urbano del Municipio de Ocoyoacac, emitió Constancia de Alineamiento con el número de expediente SDUM/0501/2021 del 22 de noviembre de 2021, en donde se contempla una restricción absoluta de construcción para el predio ubicado en la calle Cerrada 5 de mayo, número 4, Ejido de San Miguel Ameyalco, Municipio de Ocoyoacac, Estado de México.
- VII. Que la Dirección General de obra Pública y Desarrollo Urbano del Municipio de Ocoyoacac, expidió la Constancia de Número Oficial, expediente número SDUM/0501/2021, del 22 de noviembre de 2021, en donde se señala como número oficial el 04 de la calle Cerrada 5 de mayo, Ejido de San Miguel Ameyalco, Ocoyoacac, Estado de México.
- VIII. Que la Dirección General de Agua Drenaje y Alcantarillado del Municipio de Ocoyoacac, mediante el Oficio No. DGADYA/OCOY/326/2021, del 13 de diciembre de 2021, señala factible dotar de servicios de agua potable y drenaje sanitario para el proyecto de condominio.
- IX. Que la Comisión Federal de Electricidad (CFE) mediante oficio número OAS-DPL-ZT-124/2022, del 08 de febrero de 2022, informa que es factible suministrar el servicio de energía eléctrica para el condominio motivo de autorización.
- X. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, del predio motivo de trámite emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el folio real electrónico 00062250, trámite número 127347, del 07 de enero de 2022, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes.
- XI. Que se presenta plano del proyecto de condominio con la distribución proyectada, señalando restricciones federales, estatales y municipales, en su caso.

Por lo anterior y de conformidad con los artículos 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaria de Desarrollo Urbano y Obra), previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano esta autoridad emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO: Se autoriza a la C. Leticia Robles Colín, condominio horizontal habitacional tipo residencial, en un predio con una superficie de 4,918.55 metros cuadrados, ubicado en la calle Cerrada 5 de mayo, número 4, Ejido de San Miguel Ameyalco, Municipio de Ocoyoacac, Estado de México, para 20 viviendas, conforme al Plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO		
Número de lote.	Superficie m ²	Uso.
Lote Único	4,918.55	Habitacional

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	151.58	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	146.86	HABITACIONAL	1

ÁREA PRIVATIVA 3	147.58	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	148.30	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	149.01	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	149.73	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	150.46	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	151.17	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	151.89	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	152.14	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	152.12	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	151.89	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 13	151.19	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 14	150.49	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 15	149.79	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 16	149.09	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 17	148.39	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 18	147.68	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 19	146.98	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 20	150.24	HABITACIONAL	1
TOTAL	2,996.58	HABITACIONAL	20 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES	
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	907.72 m ²
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. 1	601.18 m ²
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. 2	35.92 m ²
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. 3	44.35 m ²
CASETA DE VIGILANCIA	10.02 m ²
SUPERFICIE DE CUARTO DE MEDIDORES DE AGUA	4.49 m ²
SUPERFICIE DE CUARTO DE MEDIDORES DE LUZ	4.49 m ²
SUPERFICIE DE CONTENEDORES DE BASURA	3.74 m ²
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	54.48 m ²
TOTAL	1,666.39 m ²
DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,996.58 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE VIALIDAD PRIVADA	907.72 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN A.V.R.U.C. 1, 2 y 3	681.45 m ²
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	10.02 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA DE SERVICIOS COMUNES	12.72 m ²
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	54.48 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,662.97 m ²
RESTRICCIÓN	255.58 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	4,918.55 m ²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	20
NÚMERO DE VIVIENDAS	20
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

SEGUNDO.- EL plano de condominio anexo autorizado forma parte integral de la presente autorización.

TERCERO.- Los lotes resultantes y áreas privativas de la presente autorización se sujetaran entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Ocoyoacac
Zona:	Habitacional 200.
Clave:	H-200-A
Uso del suelo que se autoriza:	Normas para condominio
Superficie máxima de construcción	75% de la superficie del predio
Coficiente máximo de ocupación	1.5 veces el área del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	25% de la superficie del predio
Altura máxima:	2.00 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	120.00 m² de superficie con un frente mínimo de 7.00 metros lineales
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m² por vivienda/1 cajón; de 121 a 250 m² por vivienda/2 cajones; de 251 a 500 m² por vivienda.

CUARTO: De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Que deberán cubrirse los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$ 96,220.00 (noventa y seis mil doscientos veinte peso 00/100 m.n.) de conformidad con el artículo 145 fracciones III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que se realicen los pagos de referencia, deberá presentarse ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Una vez que realicen el pago de referencia, deberá presentarse ante esta dependencia original y copia para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI incisos C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado México deberá realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de 30 días a partir de su emisión, debiendo informarse a la Secretaría el cumplimiento en el mismo término.
- IV. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI incisos A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado México, deberá de protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir el presente Acuerdo y Plano de Condominio ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión debiendo comprobar lo dicho ante esta autoridad en el mismo término.

QUINTO: De las Áreas de Donación y Ejecución de Obras de Equipamiento

- I. De conformidad con los artículos 5.38 fracciones X, inciso a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V, inciso E), VI, inciso C), VI inciso C), VIII, 62 fracción IV, incisos A), B) C), 111 y 114 fracción VI, inciso D), numeral 1, 7, VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la autorización está obligada a ceder a título gratuito, áreas de donación al Municipio y al Estado en un término de seis meses contados a partir de la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de la siguiente manera:

DONACIONES			
DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M²/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	20	15.00	300.00 m²
Estatad		10.00	200.00 m²

- II. De conformidad con los artículos 5.38 fracciones X, inciso a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V, inciso E), VI, inciso C), VI inciso C), VIII, 62 fracción IV, incisos A), B)

C), 111 y 114 fracción VI, inciso D), numeral 1, 7, VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la autorización está obligada a la ejecución de obras de equipamiento urbano municipal y estatal las cuales serán realizadas conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras conforme a lo establecido en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de la siguiente manera:

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL			
CONCEPTO	COSTO POR M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE EN M ²	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de Niños 4 aulas	\$6,583.80	9.680	\$63,731.184
Escuela Secundaria con 16 aulas	\$6,912.97	34.560	\$238,912.243
Jardín Vecinal de 4,000 m2	\$493.02	80.000	\$39,441.600
Zona Deportiva y Juegos Infantiles de 8,000 m2:			
4,800 m2 Zona Deportiva (60%)	\$566.76	96.000	\$54,408.96
3,200 m2 Juegos Infantiles (40%).	\$566.76	64.000	\$36,272.64
T O T A L			\$432,766.62

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL			
CONCEPTO	COSTO POR M2	CANTIDAD M ²	COSTO
EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL	\$7,491.04	5.000	\$37,455.223

- III. Con fundamento en el artículo, 55 fracción VII, inciso D), 111 y 114, fracción VI inciso D), numeral 1, 2 y VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. El titular de la autorización que esté obligado a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación a favor del Estado o municipio ante Notario Público del Estado de México, con la firma del documento correspondiente previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

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

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

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

SEXTO: De los proyectos ejecutivos. 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 se presenten a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes, de las obras de urbanización.

SÉPTIMO: De las Obras de Urbanización. con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas señaladas en la autorización de condominio, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", las obras de urbanización al interior del condominio serán las siguiente:

I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- 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.

Las obras de urbanización al interior de los condominios 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.

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

Se deberán 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.

- III. Con fundamento en el artículo 114 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 se deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
- IV. Con fundamento en el artículo 109 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.
- V. De conformidad con lo establecido en el artículo 109, fracción II, inciso B), numeral 4 penúltimo párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el condominio horizontal de más de diez viviendas deberá contemplar al menos la construcción de caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.
- VI. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, se acordará conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.

OCTAVO: De la fianza de obras. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, al solicitar la autorización para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, otorgará fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de

México que garantice la ejecución de las obras de urbanización, Infraestructura Primaria y equipamiento urbano por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$1,545,423.94 (un millón quinientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos veintitrés pesos 94/100 M.N.) Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva.

NOVENO: Del pago de supervisión. De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción V inciso D) numeral 2, 132 inciso D) 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, se pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$30,159.37 (treinta mil ciento cincuenta y nueve mil pesos 37/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, el cual deberá ser presentado al momento de solicitar inicio de obras de urbanización y apertura de bitácora.

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

DÉCIMO: Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, se otorgará a favor del Municipio de Lerma, una fianza y/o garantía hipotecaria 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 establecen los artículos 73 fracción II, 114 fracción VI, inciso D), numeral 3 y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con 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.

DÉCIMO PRIMERO: Con fundamento en los artículos 5.38 fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 Fracción VI, inciso D) numeral 6, 116 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la empresa De la Vega Guzmán Constructora, S.A. de C.V., que deberá solicitar autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas señaladas en la autorización del condominio, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el titular de la autorización en cinco días hábiles posteriores a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento urbano deberá solicitar se proceda a abrir la bitácora de supervisión correspondiente, 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. El Titular o Representante Legal deberá obtener autorización de la Secretaría para enajenar el cincuenta por ciento restante de las áreas privativas, por medio de dos permisos subsecuentes del veinticinco por ciento cada uno de ellos, para expedir el segundo permiso de venta de lotes, deberá acreditar un avance físico del setenta y cinco por ciento y el último permiso de venta por el veinticinco por ciento restante se otorgará, cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento, así como de Infraestructura Primaria, a la solicitud de enajenación de áreas privativas, el Titular o Representante Legal, deberá acompañar el informe de avance físico de las obras ejecutadas y registradas en el Acta de Supervisión, así como la relación de las áreas privativas que se pretende enajenar.

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

DÉCIMO TERCERO: Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, misma que deberá contener como mínimo, el tipo del desarrollo urbano y la fecha de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", así como la dirección electrónica para acceder a la página

de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, 71 fracción VII, 116 fracción I, inciso E) y 117 último párrafo 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 la Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO CUARTO: Queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en el plano de condominio que forman parte integral de esta autorización, del mismo modo, se 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, vigilancia y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de las áreas privativas, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano y el Municipio de Lerma, de conformidad con lo establecido por los artículos 5.38 fracción X inciso o) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 48 fracción IV y 110 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO QUINTO: 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, la C. Leticia Robles Colín, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO SEXTO: El presente acuerdo de autorización no habilita a sus titulares 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.

DECIMO SÉPTIMO: Previo aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido por el Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO OCTAVO: El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo residencial, ubicado en cerrada 5 de mayo, número 4, Ejido de San Miguel Ameyalco, Ocoyoacac, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente al en que surta efectos la notificación del acuerdo de autorización y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 31 fracción I, 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 NOVENO: Con fundamento en el artículo 109 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente los condominios serán administrados en términos del Código, la Ley que regula el Régimen de Propiedad en condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables

VIGÉSIMO: Con fundamento en el artículo 109 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente no podrá incrementarse el número autorizado de viviendas o áreas privativas, ni subdividirse estas.

VIGÉSIMO PRIMERO: 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 161, 162, 163 DEL Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

VIGÉSIMO SEGUNDO: La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

A u t o r i z a - Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.

C. c. p. Lic. Anabel Dávila Salas.- Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. José María Torres Alcántara.- Residente Local Lerma.
Folio DGOyCU; : 3343/2022
Expediente: DRVT/RLL/002/2022.