

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

| | |
|--|-----------------------------------|
| Número de autorización: | 22400101040000T/0055/2021 |
| Fecha: | 09 de noviembre del 2021 |
| Expediente: | DRVT/RLTOL/129/2021 |
| Municipio: | Meteppec, Estado de México |
| Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Santa Martha". | |

"Inmobiliaria Buzz", S.A. de C.V.
Calle Leandro Valle número 404,
Colonia Reforma y Ferrocarriles Nacionales,
Municipio de Toluca, Estado de México.
Teléfono: 722 167 4904
Correo electrónico: arkiterra.bionat@gmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/129/2021, para obtener la autorización de un condominio horizontal habitacional de tipo residencial con cincuenta y nueve áreas privativas para cincuenta y nueve viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

| | |
|---------------------------|--|
| Ubicación | Calle Sauces número 2900 oriente |
| Colonia | Bosques de Meteppec |
| Municipio | Meteppec, Estado de México |
| Superficie | 64,588.14 m ² |
| Condominio de tipo | Horizontal Habitacional Tipo Residencial |

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México vigente; 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109, 110, 111, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 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 cincuenta y nueve áreas privativas con cincuenta y nueve viviendas de tipo residencial denominado "Santa Martha", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/129/2021, 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 46,246, volumen número MCCLXVI, del 15 de marzo de 2011, pasado ante la fe del notario público número 24 del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, Lic. Jorge Valdés Ramírez, donde se hace constar el contrato de compraventa a plazos, a favor de la sociedad denominada "Inmobiliaria Buzz", S.A. de C.V., respecto del lote 2 resultante de la subdivisión, materia de este acuerdo, con una superficie de 64,588.14 m², inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo la partida 5049101, el folio real electrónico número 66372, del 29 de abril de 2011.

- III. Que la sociedad denominada “Inmobiliaria Buzz”, S.A. de C.V., está legalmente constituida, según se hace constar con la escritura número 34,981, volumen CMLXXXI, del 17 de marzo de 2005, pasada ante la fe del notario público número 24 del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, Lic. Jorge Valdés Ramírez, la cual obra inscrita en el Registro Público del Comercio, bajo la partida número 563, volumen 47, fojas 0, libro primero, sección comercio, del 17 de agosto de 2005.
- IV. Que mediante instrumento número 57,847, volumen MDCXVII, del 13 de mayo del 2021, pasado ante la fe del notario público número 24 del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, Lic. Jorge Valdés Ramírez, se hace constar el poder general para actos de administración que otorga “Inmobiliaria Buzz” S.A. de C.V. a favor del contador público Jorge Diaz Leal Álvarez.
- V. Que el C. Jorge Diaz Leal Álvarez, se identifica con credencial para votar número IDMEX1554841354, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, mediante Licencia de uso de suelo número DDUMOP/LUS/3340/2021, folio número 373/2021, del 05 de agosto de 2021, emitió las normas para lotificación en condominio habitacional del predio materia de este acuerdo en donde se señalan las siguientes normas para el predio ubicado en la calle Sauces número 2900 oriente, colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, Estado de México:

| NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO | |
|--|--|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | Metepec |
| Zona: | Corredor Urbano densidad (adopta la densidad del H.333.H/H.200.V) |
| Clave: | CRU |
| Uso del suelo que se autoriza: | Habitacional |
| Número máximo de viviendas: | Cincuenta y nueve |
| Lote mínimo y frente mínimo | 200.00 m2., de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo |
| Superficie Máxima de Construcción: | 60.00 % de la superficie total de cada área privativa |
| Superficie Mínima Libre de Construcción: | 40.00% de la superficie total de cada área privativa |
| Altura máxima: | 3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta |
| Intensidad máxima de construcción: | 1.80 veces la superficie del predio |

- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de expediente 3341/2021, del 02 de agosto del 2021, en donde se contemplan una restricción absoluta de construcción de 5.00 metros al oriente del predio a partir del borde del canal, al cual le corresponde el número oficial 2900 oriente de la calle Sauces, colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, Estado de México.
- VIII. 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/0716/2021, del 23 de agosto de 2021, emitió el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para una lotificación en condominio habitacional de 59 viviendas de tipo residencial, en el predio ubicado en la calle Sauces, numero 2900 oriente, colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, 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 00115801, tramite número 659140, del 16 de agosto del 2021, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- X. Que mediante oficio No. OAS-DPL-ZT-069/2021, del 10 de febrero del 2021, se emite factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica al fraccionamiento Santa Martha, ubicado en calle Sauces número 2900 oriente, colonia Bosques de Metepec, emitida por el Jefe de Oficina Atención a Solicitudes, de la Comisión Federal de Electricidad.
- XI. Que la Coordinación General de Protección Civil Estatal mediante oficio No. 20505000L/3816/2021, del 25 de junio de 2021, resolvió emitir la Evaluación Técnica de Impacto en materia de Protección Civil para llevar a

cabo la lotificación de un condominio habitacional denominado “condominio Santa Martha”, para desarrollar un condominio de tipo residencial que constará de 59 lotes en una superficie de terreno de 64,588.14 m2, ubicado en la calle Sauces 2900 oriente, colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, Estado de México.

- XII.** Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, mediante oficio número 22100007L/DGOIA/RESOL/427/2021, del 28 de julio de 2021, resuelve autorizar de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental a favor de la empresa denominada “Inmobiliaria Buzz”, S.A. de C.V., el proyecto denominado Lotificación y urbanización de un total de 59 lotes para viviendas de tipo residencial, sin la construcción de las viviendas, con pretendida ubicación en calle Sauces 2900 oriente, colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, Estado de México, dentro de un predio con una superficie de 64,588.14 m2.
- XIII.** Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio No. 22000001A/1248/2021, del 08 de junio del 2021, resuelve otorgar a “Inmobiliaria Buzz”, S.A. de C.V., la Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial para el desarrollo de un condominio horizontal para 59 viviendas de tipo residencial en 59 lotes denominado “Santa Martha”, contando con una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de notificación de la misma.
- XIV.** Que la Dirección General de Operación Urbana mediante oficio No. 22400101L/02705/2021, del 16 de junio de 2021, resuelve emitir la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana procedente para el proyecto denominado “condominio Santa Martha”, consistente en un condominio horizontal de 59 lotes para viviendas de tipo residencial, en un predio con superficie de 64,588.14 m2, ubicado en calle Sauces 2900 oriente, colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, Estado de México.
- XV.** Que la empresa “Inmobiliaria Buzz”, S.A. de C.V., presenta la Evaluación de Impacto Estatal, emitido con el número de evaluación 054-15-06008-COIME-2021, expedido el 05 de agosto de 2021, firmado por la Lic. Yuleth Karime Orozco Acosta, Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, para un condominio horizontal compuesto de 59 lotes para vivienda de tipo residencial, en el terreno de 64,588.14 m2 de superficie, ubicado en calle Sauces 2900 oriente, colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, Estado de México.
- XVI.** Que presentó el plano arquitectónico del condominio en original y medio magnético.
- XVII.** Que presentó el plano de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 113 fracción I, numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 109, 110, 112, 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 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), se emite el siguiente:

A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a la empresa denominada “Inmobiliaria Buzz”, S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado “Santa Martha”, como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 64,588.14m². (SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS), ubicado en calle Saces número 2900 oriente, colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar cincuenta y nueve áreas privativas, para cincuenta 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

| MANZANA | ÁREAS PRIVATIVAS | SUPERFICIE (m2) | USO |
|---------|------------------|-----------------|-------------------------|
| A | 1 | 524.384 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 2 | 539.735 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 3 | 507.449 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 4 | 422.340 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 5 | 420.053 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 6 | 420.213 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 7 | 421.680 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 8 | 504.963 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |

| | | | |
|-------|----|------------|---------------------------|
| B | 9 | 404.547 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 10 | 470.013 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 11 | 469.478 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 12 | 468.906 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 13 | 471.231 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 14 | 402.893 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 15 | 403.447 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 16 | 403.457 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 17 | 403.209 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| C | 18 | 404.365 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 19 | 411.645 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 20 | 414.822 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 21 | 414.582 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 22 | 414.365 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 23 | 414.139 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 24 | 415.639 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 25 | 412.504 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 26 | 413.286 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 27 | 361.953 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 28 | 456.384 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 29 | 402.709 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 30 | 402.610 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 31 | 402.958 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 32 | 403.207 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 33 | 403.730 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 34 | 403.733 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| D | 35 | 415.430 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 36 | 419.362 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 37 | 425.116 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 38 | 423.736 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 39 | 423.635 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 40 | 473.714 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 41 | 416.234 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| E | 42 | 420.922 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 43 | 492.757 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 44 | 493.374 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| F | 45 | 482.923 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 46 | 471.720 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 47 | 477.315 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 48 | 476.319 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 49 | 471.442 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 50 | 472.639 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 51 | 473.834 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 52 | 444.791 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 53 | 445.126 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 54 | 441.025 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 55 | 441.329 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 56 | 441.297 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 57 | 441.149 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 58 | 443.753 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| | 59 | 443.406 | HABITACIONAL 1 VIVIENDA |
| TOTAL | | 25,882.977 | HABITACIONAL 59 VIVIENDAS |

CUADRO DE ÁREAS COMÚNES

| USO | SUPERFICIE (m ²) |
|--------------------------------------|------------------------------|
| VIALIDAD PRIVADA | 23,047.831 |
| ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN | 13,198.423 |

| | |
|--|-------------------|
| ESTACIONAMIENTO VISITAS | 175.453 |
| CASETA DE VIGILANCIA | 14.762 |
| ÁREA DE SERVICIOS, BODEGAS Y RESIDUOS | 50.814 |
| ANDADORES | 962.786 |
| ACOMETIDA Y CONTROL: GAS (1.00 X 1.50) | 1.50 |
| ACOMETIDA Y CONTROL: AGUA (1.00 X 1.50) | 1.50 |
| ACOMETIDA Y CONTROL: ELÉCTRICO (1.00 X 1.50) | 1.50 |
| SUPERFICIE BARDA PERIMETRAL | 159.844 |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES | 37,614.413 |

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

| | |
|---|---------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO | 64,588.14 m ² |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS | 25,882.977 m ² |
| SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA | 23,047.831 m ² |
| SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN | 13,201.423 m ² |
| SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS | 175.453 m ² |
| SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA | 14.762 m ² |
| SUPERFICIE ÁREA DE SERVICIOS | 50.814 m ² |
| SUPERFICIE DE ANDADORES | 962.786 m ² |
| SUPERFICIE DE BARDA PERIMETRAL | 159.844 m ² |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO | 63,497.39 m ² |
| SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN | 1,090.75 m ² |
| NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS | 59 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | 59 |
| 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 \$264,379.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.) de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente Acuerdo y el Plano Único de Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público 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** a partir de la notificación del presente, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

3. Que con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, que establezca la normatividad aplicable:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.

- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, rehusó o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para 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.

4. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$532,531.80 (Quinientos treinta y dos mil quinientos treinta y un pesos 80/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$599,098.27 (Quinientos noventa y nueve mil noventa y ocho pesos 27/100 m.n.).
5. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
 - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio
 - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar
 - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del conjunto urbano, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas
 - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México
 - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
 - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
 - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
7. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

9. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.50, 5.38 fracción X, inciso A) y B) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondiente al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a 885.00 m² (OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano. Esta obligación deberá cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 590.00 m² (QUINIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

| DONACIÓN | NO. DE VIVIENDAS | M2/VIVIENDA | TOTAL |
|-----------|------------------|-------------|-----------------------|
| Municipal | 59 | 15.00 | 885.00 m ² |
| Estatad | | 10.00 | 590.00 m ² |

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

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

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

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

| CONCEPTO | OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE | COSTO POR METRO CUADRADO | COSTO DIRECTO TOTAL |
|---|----------------------------|--------------------------|---------------------|
| Un jardín de niños de 4 aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas. | 28.5560 m ² | \$6,583.80 | \$188,006.99 |
| 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 viviendas previstas. | 101.9520 m ² | \$6,912.97 | \$704,791.12 |
| Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas. | 236.00 m ² | \$493.02 | \$116,352.72 |

| | | | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|
| Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas. | 472.00 m ² | \$566.76 | \$267,510.72 |
| TOTAL | | | \$1,276,661.55 |

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 regional: En 250 m ² de construcción. | 14.75 m ² | \$7,491.04 | \$110,492.91 |

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 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.

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

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

QUINTO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, 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 \$28,378,324.82 (Veintiocho millones trescientos setenta y ocho mil trescientos veinticuatro pesos 82/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva.

SEXTO. Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$567,566.50 (Quinientos sesenta y siete mil quinientos sesenta y seis pesos 50/100 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 y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$28,378,324.82 (Veintiocho millones trescientos setenta y ocho mil trescientos veinticuatro pesos 82/100 m.n.). De igual forma y según el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

SÉPTIMO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Metepec una fianza y/o garantía hipotecaria por defectos y vicios ocultos, por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

OCTAVO. Con fundamento a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la sociedad denominada "Inmobiliaria Buzz", S.A. de C.V., que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, 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 secretaria otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltante, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio, la autorización de enajenación, no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

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

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

NOVENO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, inciso a) y b) del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

DÉCIMO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

DÉCIMO PRIMERO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada

orientación al adquirente, de acuerdo con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México de México. Por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

Quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios 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 autorización.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la empresa “Inmobiliaria Buzz”, 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
CUARTO.**

El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

**DÉCIMO
QUINTO.**

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

**DÉCIMO
SEXTO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo residencial denominado “Santa Martha”, ubicado en calle Sauces número 2900 oriente, colonia Bosques de Metepec, Municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, y tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos el presente oficio de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

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

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

Autoriza.- Arq. 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
P. Ing. Viktor J. Colin Bastida - Residente Local Toluca
Expediente DRVT/RLTOL/129/2021
Folio DGOU 6045/2021
BHPM/DNSH/VCB/FDS