

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA**

*Al margen Escudo del Estado de México.*

<b>Número de autorización:</b>	<b>22400105050000T/0033/2021</b>
<b>Fecha:</b>	<b>18 de octubre del 2021</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRV/RLTOL/115/2021</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Meteppec, Estado de México.</b>
<b>Autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado “Condominio Stone Living Meteppec”.</b>	

**“Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna”, S. de R.L. de C.V.**

**Calle 5 de mayo número 203-B,**

**Colonia Centro, C.P. 50000,**

**Municipio de Toluca, Estado de México.**

**Teléfono: 729 102 7660**

**Correo electrónico: [adigital.benjamin@gmail.com](mailto:adigital.benjamin@gmail.com)**

**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/115/2021, para obtener la autorización de subdivisión y un condominio horizontal habitacional de tipo residencial con veintidós áreas privativas para veintidós viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación</b>	Calle de San Miguel número 500 sur
<b>Colonia</b>	Barrio de San Miguel
<b>Municipio</b>	Meteppec, Estado de México
<b>Superficie</b>	10,374.80 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo</b>	Horizontal Habitacional Tipo Residencial

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, 99, 100, 101, 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; así como sus reformas, adiciones y derogaciones publicadas en el Periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 07 de julio de 2021, artículo 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 subdivisión y condominio horizontal habitacional para veintidós áreas privativas con veintidós viviendas de tipo residencial denominado “Condominio Stone Living Meteppec”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLTOL/115/2021, 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 escritura número 5,478, volumen número 102, del 25 de febrero de 2021, pasado ante la fe del notario público número 146 del Estado de México con residencia en la ciudad de Metepec, Maestra en D. Martha Elba Terrón Mendoza, donde se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio que celebra como compradora la persona moral denominada "Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna", S. de R.L. de C.V., del predio materia de este acuerdo, con una superficie de 10,374.80 m<sup>2</sup>, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00341335, número de trámite 636480, del 10 de mayo de 2021.
- III. Que la empresa denominada "Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna", S. de R.L. de C.V., está legalmente constituida, según se hace constar con la escritura número 5,414, volumen 100, del 01 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del notario público número 146 del Estado de México con residencia en la ciudad de Metepec, Maestra en D. Martha Elba Terrón Mendoza, en donde se designa como gerentes de la sociedad a Luis Octavio Flores Inda y Mabel Becerril Álvarez, a quienes se les otorgan los poderes para que los ejerzan de manera conjunta o separada, la cual obra inscrita en el Registro Público del Comercio, el 11 de diciembre de 2020.
- IV. Que el C. Luis Octavio Flores Inda, se identifica con credencial para votar número IDMEX1964266541, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, mediante licencia de uso de suelo número DDUMOP/LUS/1207/2021, folio 329/2021, del 19 de julio de 2021, emitió las normas para subdivisión habitacional y mediante licencia de uso de suelo número DDUYM/LUS/1208/2021, folio 109/2021, del 19 de marzo de 2021, emitió las normas para lotificación en condominio horizontal habitacional del predio materia de este acuerdo en donde se señalan las siguientes normas para el predio ubicado en la calle de San Miguel número 500 sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México.

<b>NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Metepec</b>
Zona:	<b>Habitacional Densidad 333 ZT</b>
Clave:	<b>H333 ZT</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional</b>
Número máximo de viviendas:	<b>Treinta y una</b>
Lote mínimo y frente mínimo	<b>200.00 m<sup>2</sup>., de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo</b>
Superficie Máxima de Construcción:	<b>70% de la superficie total de cada área privativa</b>
Superficie Mínima Libre de Construcción:	<b>30% de la superficie total de cada área privativa</b>
Altura máxima:	<b>3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta</b>
Intensidad máxima de construcción:	<b>2.10 veces la superficie del predio</b>

- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de expediente 1207/2021, del 12 de marzo del 2021, en la que se parecía una afectación por la calle de San Miguel, con una sección de 12.00 metros de norte a sur; por otro lado no se contemplan restricciones absolutas de construcción en el predio, al cual le corresponde el número oficial 500 sur de la calle de San Miguel, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México.
- VII. 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/0368/2021, del 29 de abril del 2021, emitió el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para una lotificación en condominio horizontal para 26 viviendas en el predio ubicado en la Calle de San Miguel número 500 sur, Barrio de San Miguel, 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 00341335, tramite número 651944, del 29 de junio del 2021, en donde se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo, consistente en la reserva de dominio del vendedor el señor Néstor Iván Martínez Martínez.
- IX.** Que mediante carta de anuencia, del 01 de julio de 2021, el C. Néstor Iván Martínez Martínez, expresa que no existe inconveniente alguno que la sociedad "Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna", S. de R.L. de C.V., representada por el C. Luis Octavio Flores Inda, realice el tramite de condominio y subdivisión del inmueble materia de este acuerdo.
- X.** Que el C. Néstor Iván Martínez Martínez, se identifica con credencial para votar número IDMEX1923430873, expedida por Instituto Nacional Electoral.
- XI.** Que la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Sur, Zona Toluca, mediante oficio No. ZT-DPC-044/2021, del 05 de mayo del 2019, se emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, requerida para el condominio Stone ("Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna", S. de R.L. de C.V.), ubicado en Calle de San Miguel número 500 sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México.
- XII.** 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.
- XIII.** Que presentó el plano arquitectónico del condominio en original y medio magnético.
- XIV.** 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 Urbana, de conformidad con los artículos 99, 100, 101, 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:

### ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad "Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna", S. de R.L. de C.V., la subdivisión por causa de utilidad pública, del predio ubicado en calle de San Miguel número 500 sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

#### DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

##### SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Predio	Superficie m <sup>2</sup>	Uso
S/N	10,374.80	HABITACIONAL

##### SUBDIVISIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie m <sup>2</sup>	Uso
LOTE A	855.47	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
LOTE B	8,573.05	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
CALLE DE SAN MIGUEL	946.28	AFECTACIÓN POR CALLE
<b>TOTAL</b>	<b>10,374.80</b>	<b>HABITACIONAL 2 VIVIENDAS</b>

- SEGUNDO.** Deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de subdivisión por la cantidad de \$4,846.65 (Cuatro mil ochocientos cuarenta y seis pesos 65/100 m.n.), de conformidad en el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente, una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- TERCERO.** Se autoriza a la sociedad "Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna", S. de R.L. de C.V., la subdivisión del "Lote A", producto de la subdivisión que se autoriza en el acuerdo primero de este oficio, del predio ubicado en calle de San Miguel número 500 sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

**DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN****SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO**

Predio	Superficie m <sup>2</sup>	Uso
LOTE A	855.47	HABITACIONAL 1 VIVIENDA

Lote	Superficie m <sup>2</sup>	Uso
LOTE 1	213.89	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
LOTE 2	213.82	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
LOTE 3	213.91	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
LOTE 4	213.85	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
TOTAL	855.47	HABITACIONAL 4 VIVIENDAS

- CUARTO.** Deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de subdivisión por la cantidad \$9,693.30 (Nueve mil seiscientos noventa y tres 30/100 moneda nacional), de conformidad en el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente, una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- QUINTO.** Se autoriza a la empresa denominada "Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna", S. de R.L. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Condominio Stone Living Metepec", como una unidad espacial integral para que en el Lote B resultante de la subdivisión establecida en el acuerdo PRIMERO del presente oficio con superficie de 8,573.05 m<sup>2</sup>. (OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS), ubicado en calle de San Miguel número 500 sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintidós áreas privativas para veintidós 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:

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS**

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m2)	USO
ÁREA PRIVATIVA 1	275.75	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	278.76	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	281.78	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	284.79	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	287.81	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	290.91	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	507.28	HABITACIONAL 1 VIVIENDA

ÁREA PRIVATIVA 8	253.86	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	253.84	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	253.81	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	246.90	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	253.54	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	253.89	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	253.86	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	253.83	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 16	253.81	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 17	242.40	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 18	250.75	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 19	251.29	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 20	251.84	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 21	252.38	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 22	488.14	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>6,221.22</b>	<b>22 VIVIENDAS</b>

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMÚNES**

<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A"	141.47
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B"	124.71
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "C"	127.59
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "D"	92.62
CASETA DE VIGILANCIA	56.52
CUARTO DE BASURA	9.67
TABLEROS DE ENERGIA ELECTRICA	1.37
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,722.88
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	75.00
<b>TOTAL</b>	<b>2,351.83</b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	6,221.22
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,722.88
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	75.00
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN	486.39
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA, TABLEROS Y CUARTO DE BASURA	67.56
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	8,573.05
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	22
NÚMERO DE VIVIENDAS	22
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	6

**SEXTO.** 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 \$98,582.00 (Noventa y ocho mil quinientos ochenta y dos 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 los artículos 100 fracción VI, inciso A) y 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 subdivisión y condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, previa publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la notificación del presente, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.

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

3. 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 mediante el oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0368/2021, del 29 de abril del 2021.

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 \$70,685.14 (Setenta mil seiscientos ochenta y cinco pesos 14/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$79,520.78 (Setenta y nueve mil quinientos veinte pesos 78/100 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 Urbana, la autorización correspondiente.
  9. Con fundamento en lo establecido en los artículos 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 330.00 m<sup>2</sup> (TRESCIENTOS TREINTA 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 220.00 m<sup>2</sup> (DOSCIENTOS VEINTE 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	22	15.00	330.00 m <sup>2</sup>
Estatad		10.00	220.00 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	10.6480 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$70,104.30</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	38.0160 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$262,803.47</b>
Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	88.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$43,385.76</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	176.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$99,749.76</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$476,043.29</b>

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
<b>Obras de equipamiento urbano regional:</b> En 250 m <sup>2</sup> de construcción.	5.50 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$41,200.75</b>



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

**OCTAVO.** 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 Urbana, las obras de urbanización al interior del condominio.

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

**NOVENO.** 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 \$2'523,642.16 (Dos millones quinientos veintitrés mil seiscientos cuarenta y dos pesos 16/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva.

**DÉCIMO.** 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 \$50,472.84 (Cincuenta mil cuatrocientos setenta y dos pesos 84/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$2'523,642.16 (Dos millones quinientos veintitrés mil seiscientos cuarenta y dos pesos 16/100 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.

**DÉCIMO  
PRIMERO.**

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.

**DÉCIMO  
SEGUNDO.**

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la empresa "Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna", S. de R.L. de C.V. que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la enajenación, promoción y publicidad, así como la venta de las áreas privativas del condominio de cualquier parte o sección del desarrollo, se podrá solicitar junto con el inicio de las obras de urbanización del condominio, la Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltante, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio, la autorización de enajenación, no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

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

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

**DÉCIMO  
TERCERO.**

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

**DÉCIMO  
CUARTO.**

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

**DÉCIMO  
QUINTO.**

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

**DÉCIMO  
SEXTO.**

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  
SÉPTIMO.**

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 "Trazo Fino-Diseño, Arquitectura y Construcción de Vivienda Moderna", S. de R.L. 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  
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO  
NOVENO.**

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.

**VIGÉSIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo residencial denominado "Condominio Stone Living Metepec", ubicado en calle de San Miguel número 500 sur, Barrio de San Miguel, 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.

**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 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.

**VIGÉSIMO  
SEGUNDO.**

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  
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.  
P. Ing. Viktor J. Colín Bastida - Residente Local Toluca  
Expediente DRVT/RLTOL/115/2021  
Folio DGOU 5573/2021  
BHPM/DNSH/VCB/FDS