

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0039/2021
Fecha:	07 de noviembre del 2021
Expediente:	DRVT/RLTOL/128/2020
Municipio:	Toluca
Autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Lomas de Santiago".	

C. Miguel Ángel Moreno Espinosa

Calle Cuernito número 110,

Pueblo Santiago Tlacotepec, C.P: 50255,

Municipio de Toluca, Estado de México.

Teléfono: 722 980 8901

Correo electrónico: mme.pentapro@gmail.com

P r e s e n t e.

En atención a su solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/128/2020, para obtener la autorización de una subdivisión en dos lotes y un condominio horizontal habitacional para 18 viviendas de tipo residencial con 18 áreas privativas, en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Avenida Toluca número 209
Del./Sub.:	Santiago Tlacotepec
U.T.B.:	Cristo Rey
Municipio:	Toluca, Estado México.
Superficie:	22,999.29 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal 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; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.40, 5.41, 5.42, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 98, 99, 100, 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 a diversas disposiciones publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 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 18 áreas privativas con 18 viviendas denominado "Lomas de Santiago", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRVT/RLTOL/128/2020**, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número 2,182, volumen número 48 ordinario, del 24 de agosto del 2017, pasada ante la fe del Lic. Luis Miranda Cardoso, notario público número 166 del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, en el cual se hace constar: I.- el inventario, avalúo y administración, II.- la formalización del contrato privado de compraventa y III.- la adjudicación a título de herencia, con la cual el señor Miguel Ángel Moreno Espinosa consolida el 100% de los

derechos de propiedad del inmueble en mención, la cual quedó inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00091125, número de trámite 481954, del 03 de abril de 2018.

- III. Que mediante escritura número 102,288, volumen MCCXC, del 10 de julio de 2019, pasada ante la fe de la Lic. Gabriela Paloma Lechuga Valdés, titular de la notaría publica numero 07 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, se hace contar la protocolización de las principales constancias del procedimiento judicial no contencioso sobre diligencias de apeo y deslinde judicial, en la que quedan asentadas la superficie, las medidas y colindancias del predio materia de este acuerdo, la cual quedó inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico 00091125, numero de trámite 560978, del 05 de septiembre de 2019.
- IV. Que el C. Miguel Ángel Moreno Espinosa, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2028837787, con vigencia hasta el año 2030.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Toluca, expidió las normas para tramite de subdivisión y para tramite de lotificación en condominio para el predio objeto del trámite, con los números de licencia 1124, folio LUS/0033/2020, del 05 de febrero de 2020 y numero de licencia 1600, folio LUS/0638/2020, del 28 de septiembre de 2020, lo que permite la subdivisión y el desarrollo del condominio horizontal habitacional con el número de lotes y usos pretendidos, con un lote mínimo de 250.00 m² y un frente mínimo de 10.00 metros, para cada área privativa.

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Toluca
Zona:	Habitacional H.417.A
Clave:	H.417A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas:	Dieciocho
Lote mínimo y frente mínimo	250.00 m2., de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo
Superficie Máxima de Construcción:	60%
Superficie Mínima Libre de Construcción:	40%
Altura máxima:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de banquetta
Coeficiente máximo de construcción:	1.80 veces la superficie del predio

- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Toluca, expidió la constancia de Alineamiento y Numero Oficial con numero de registro 0256, folio de referencia DGDUyOP/0245/2020, del 06 de febrero de 2020, del predio materia de este acuerdo ubicado en la calle Avenida Toluca número 209, Del./Sub. Santiago Tlacotepec, U.T.B. Cristo Rey, Municipio de Toluca, Estado de México, en donde se contemplan restricciones absolutas de construcción por las calles que dan frente del predio, mismas que se reproducen en el plano único de subdivisión y condominio.
- VII. Que el Organismo de Agua y Saneamiento de Toluca, emitió oficio 200C1A000/940/2021, del 06 de octubre de 2021, en el que informa que no cuenta con infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario en la calle Avenida Toluca.
- VIII. Que el Comité de Agua Potable de Santiago Tlacotepec, mediante constancia del 30 de noviembre de 2020, expidió el Dictamen de factibilidad de servicios de Agua Potable, para 21 lotes con vigencia del 10 de diciembre de 2020 al 10 de diciembre de 2021, para el predio con una superficie de 29,999.29 m²., ubicado en Av. Toluca número 209, Unidad Territorial Básica: Cristo Rey, delegación Santiago Tlacotepec, Municipio de Toluca, Estado de México.
- IX. Que el Comité Pro construcción del drenaje en la avenida Toluca en Santiago Tlacotepec, mediante escrito del 25 de junio del 2021, emitió la factibilidad de servicios de drenaje para una subdivisión en 24 lotes del predio

ubicado en Av. Toluca número 209, U.T.B Cristo Rey, Delegación Santiago Tlacotepec, municipio de Toluca, Estado de México.

- X. Que la Comisión Federal de Electricidad CFE, mediante oficio número 0841/2020, del 12 de octubre de 2020, emite presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación para el servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones para 22 servicios en el predio de referencia.
- XI. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Toluca, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00091125, trámite número 625675, del 10 de septiembre de 2021, en donde **NO** se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XII. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- XIII. Que presentó el plano de subdivisión y la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige los artículos 99 fracción X y 113 fracción I, inciso B), 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 98, 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 fracciones I y 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 al C. Miguel Ángel Moreno Espinosa, la subdivisión en dos lotes, del predio ubicado en calle Avenida Toluca número 209, Del./Sub. Santiago Tlacotepec, U.T.B. Cristo Rey, Municipio de Toluca, Estado de México; conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIOS

Lote/Predio	Superficie (m ²)	Uso
S/N	22,999.29	Habitacional H.417.A

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote/Predio	Superficie (m ²)	Uso
Lote "A"	7,541.58	Habitacional 18 viviendas
Lote "B"	14,566.37	Habitacional 1 vivienda
Restricciones absolutas de construcción	891.34	Afectación por vialidades
TOTAL	22,999.29	HABITACIONAL 19 VIVIENDAS

SEGUNDO. Se autoriza al C. Miguel Ángel Moreno Espinosa, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Lomas de Santiago", como una unidad espacial integral para que en el Lote "A", resultante de la subdivisión establecida en el acuerdo PRIMERO del presente oficio, con superficie de 7,541.58 m² (Siete mil quinientos cuarenta y uno punto cincuenta y ocho metros cuadrados), ubicado en calle Avenida Toluca número 209, Del./Sub. Santiago Tlacotepec, U.T.B. Cristo Rey, Municipio de Toluca, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 18 áreas privativas para 18 viviendas de tipo residencial 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	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 16	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 17	297.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 18	322.36	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
TOTAL	5,377.48	HABITACIONAL 18 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

USO	SUPERFICIE
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,030.57
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	151.33
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN.	862.44
SUPERFICIE DE JARDINERA	86.76
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	9.00
SUPERFICIE DE MEDIDORES DE GAS	8.00
SUPERFICIE DE CONTENEDORES PARA BASURA	8.00
SUPERFICIE DE TABLEROS DE ENERGÍA ELECTRICA	8.00
TOTAL	2,164.10

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	5,377.48 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,030.57 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	151.33 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN.	862.44 m2
SUPERFICIE DE JARDINERA	86.76 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	9.00 m2
SUPERFICIE DE MEDIDORES DE GAS	8.00 m2
SUPERFICIE DE CONTENEDORES PARA BASURA	8.00 m2
SUPERFICIE DE TABLEROS DE ENERGÍA ELECTRICA	8.00 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	7,541.58 m2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	18
NÚMERO DE VIVIENDAS	18
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	9

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 100 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de subdivisión por la cantidad de \$4,846.65 (Cuatro mil ochocientos sesenta y cinco pesos 65/100 m.n.), y con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del condominio por la cantidad de \$80,658.00 (Ochenta mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 00/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracciones II y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan 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, reúso 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 en el escrito del Comité de Agua Potable de Santiago Tlacotepec, del 20 de noviembre del 2020, así como el escrito del Comité Pro construcción del drenaje de la Avenida Toluca en Santiago Tlacotepec, del 25 de junio 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 Toluca por el control para el establecimiento

del sistema de agua potable la cantidad de \$62,180.63 (Sesenta y dos mil ciento ochenta pesos 63/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$69,953.21 (Sesenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres pesos 21/100 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 presente 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 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 60, 62 fracción IV, 100 fracción VI inciso C), 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondientes al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Toluca, Estado de México, un área equivalente a 285.00 m², (Doscientos 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 190.00 m² (Ciento 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	19	15.00	285.00 m ²
Estatad		10.00	190.00 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.	9.1960 m ²	\$6,583.80	\$60,544.62
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.	32.8320 m ²	\$6,912.97	\$226,966.63
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	76.00 m ²	\$493.02	\$37,469.52
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	152.00 m ²	\$566.76	\$86,147.52
TOTAL			\$411,128.30

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	MONTO TOTAL
Obras de equipamiento urbano regional: En 250 m ² de construcción.	4.75 m ²	\$7,491.04	\$35,582.46

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

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

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

SEXTO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$1,765,687.52 (Un millón setecientos sesenta y cinco mil seiscientos ochenta y siete pesos 52/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$35,313.75 (Treinta y cinco mil trescientos trece pesos 75/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y equipamiento 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, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$1,765,687.52 (Un millón setecientos sesenta y cinco mil seiscientos ochenta y siete pesos 52/100 m.n.). Dicho monto deberá cubrirse previa solicitud de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

OCTAVO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Toluca una fianza y/o garantía hipotecaria por defectos y vicios ocultos, por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme

lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

NOVENO.

Con fundamento 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 al C. Miguel Ángel Moreno Espinosa, 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.

DÉCIMO.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos 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 PRIMERO.

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

DÉCIMO SEGUNDO.

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

inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO
TERCERO.**

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

Del mismo modo, 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 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 Toluca, de conformidad con lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
CUARTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el C. Miguel Ángel Moreno Espinosa, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las 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, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO
QUINTO.**

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

**DÉCIMO
SEXTO.**

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

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización del condominio horizontal habitacional tipo residencial denominado "Lomas de Santiago", ubicado en calle Avenida Toluca número 209, Del./Sub. Santiago Tlacotepec, U.T.B. Cristo Rey, Municipio de Toluca, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", y tendrá vigencia de un año contando a partir de la emisión del presente oficio de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracciones VIII y IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

DÉCIMO

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

Autoriza.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas - Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández – Directora Regional Valle de Toluca
P. Ing. Viktor J. Colín Bastida - Residente Local Toluca
Expediente DRVT/RLTOL/128/2020
Folio DGOU 6695/2021
DNSH/VCB/FDS