PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	**22400105050000T/0057/2021**
Fecha:	**20 de diciembre del 2021**
Expediente:	**DRVT/RLTOL/190/2021**
Municipio:	**Metepec, Estado de México.**
Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Goleta Conjunto Residencial".	

C.C. Salvador Daniel Kabbaz y David Daniel Hilu
Domicilio: Calle Tianguistenco número 206, colonia
Electricistas Locales, Municipio de Toluca, Estado de México.
Teléfono: 722 535 1619
Correo de electrónico: patrictrev@yahoo.com.mx
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/190/2021, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial con dieciséis áreas privativas para dieciséis viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Sin nombre número 2000 oriente
Colonia	Llano Grande
Municipio	Metepec, Estado de México
Superficie	4,457.62 $m^{2,}$
Condominio de tipo	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; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109, 110, 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 publicadas 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 Secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 04 de agosto de 2017; y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", del 29 de septiembre del 2020 y;

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

I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para dieciséis áreas privativas con dieciséis viviendas de tipo residencial denominado "Goleta Conjunto Residencial", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/190/2021, 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 escritura número 9,974, volumen 249, del 16 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Lic. Arturo Javier Garduño Pérez, notario público número 123 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Metepec, en donde se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio que celebran como parte compradora los señores Salvador Daniel Kabbaz, David Daniel Hilu y como parte vendedora los señores María de los Ángeles González Suárez y Rafael Arias Riveroll, respecto del inmueble denominado fracción número 14 de la Besana "C", ubicada en Llano Grande, Municipio de Metepec, Estado de México, con superficie de 4,457.62 m2., la cual se encuentra inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico 00137123, numero de trámite 639699, del 31 de mayo de 2021.

III. Que mediante escritura número 10,001, volumen 250, protocolo ordinario del 15 de febrero de 2021, pasada en te la fe del Lic. Arturo Javier Garduño Pérez, notario público número 123 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Metepec, se hace constar el contrato de mandato que otorgan los C.C. Salvador Daniel Kabbaz y David Daniel Hilu en favor de los C.C. Francisco González Núñez y Patricia María Trevilla Peralta, en la que se otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración.

IV. Que el C. David Daniel Hilu, se identifica mediante pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, número G37384940 con vigencia hasta el año 2030.

V. Que el C. Salvador Daniel Kabbaz, se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1376615504 con vigencia hasta el año 2025.

VI. Que la C. Patricia María Trevilla Peralta, se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2173012837, con vigencia hasta el año 2031.

VII. Que la C. María de los Ángeles González Suarez, se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2053406288, con vigencia hasta el año 2030.

VIII. Que el C. Rafael Arias Riverol, se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1993434199, con vigencia hasta el año 2029.

IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, mediante el oficio número DDUMOP/DUM/CUS/40/2021, del 18 de noviembre de 2021, autorizó al cambio de Densidad de 13 a 16 viviendas, de coeficiente de ocupación de 60% a 71.59 %, de lote mínimo de 200.00 m2., a 153.64 m2., y de frente mínimo de 10.00 metros a 8.42 metros, para desarrollar una lotificación en condominio horizontal en la calle sin nombre número 2000 oriente, Llano Grande, Metepec, Estado de México, en donde se señalan las siguientes normas de ocupación del predio.

NORMAS DE APROVECHAMIENTO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	**Metepec**
Zona:	**Distrito Urbano Vertical**
Clave:	**H.333.H/H.200.V**
Uso del suelo que se autoriza:	**Habitacional**
Densidad:	**Dieciséis**
Lote mínimo y frente mínimo	**153.64 m2., de superficie mínima y 8.42 metros de frente mínimo**
Superficie Máxima de Construcción:	**71.59% de la superficie total de cada área privativa**
Superficie Mínima Libre de Construcción:	**28.41% de la superficie total de cada área privativa**
Altura máxima:	**3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banqueta**
Intensidad máxima de construcción:	**1.80 veces la superficie del predio**

X. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, expediente número 2606/2020, del 25 de mayo de 2021, del predio ubicado en Calle Sin Nombre, numero 2000 oriente, colonia Llano Grande, Municipio de Metepec, Estado de México, el cual cuenta con una restricción absoluta de construcción sobre la Calle Sin Nombre, misma que se reproduce en el plano del condominio respectivo.

XI. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Metepec, mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0610/2021, del 20 de julio de 2021, emite el Dictamen de Factibilidad exclusivamente para la lotificación en condominio para 16 lotes, para el predio ubicado en la calle sin nombre número 2000 oriente, colonia llano Grande, Municipio de Metepec, Estado de México.

XII. 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 00137123, trámite número 672633, del

04 de noviembre de 2021, en donde se reportan gravámenes y/o limitantes del consistentes en: Reserva de dominio inscrita el 27 de mayo de 2021, hasta la liquidación total del precio pactado y declaración de herederos y/o nombramiento de albacea con fecha de inscripción el 04 de enero de 2013.

XIII. Que mediante carta del 18 de noviembre de 2021, firmada por los C.C. María de los Ángeles González Suarez y Rafael Arias Riverol, manifiestan su anuencia para que los señores Salvador Daniel Kabbaz y David Daniel Hilu, realicen y obtengan la lotificación en condominio del predio ubicado en calle sin nombre número 2000 oriente, Llano Grande, Municipio de Metepec, Estado de México.

XIV. Que la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Sur, Zona Toluca, mediante oficio OAS-DPL-ZT-690/2021, del 01 de diciembre del 2021, a través del Jefe de Atención a Solicitudes de la Comisión Federal de Electricidad, emite oficio de factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a Salvador Daniel Kabbaz/Fraccionamiento Goleta, con domicilio en calle sin nombre número 2000 oriente, colonia llano Grande, Municipio de Metepec, Estado de Méxicoo.

XV. 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.

XVI. Que presentó el plano arquitectónico del condominio en original y residencial 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, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta esta Dirección Regional Valle de Toluca, previo acuerdo con la 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 y 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 los C.C. Salvador Daniel Kabbaz y David Daniel Hilu, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado “Goleta Conjunto Residencial”, como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 4,457.62 m^2. (CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS), ubicado en Calle Sin Nombre, numero 2000 oriente, colonia Llano Grande, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar dieciséis áreas privativas para dieciséis 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

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m2)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	179.29	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	177.34	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	176.48	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	175.63	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	174.78	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	173.93	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	266.90	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	153.64	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	173.55	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	213.01	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	257.39	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	210.99	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	184.18	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	284.89	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	189.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 16	187.03	HABITACIONAL	1 VVIENDA
TOTAL	3,178.83	HABITACIONAL	16 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMÚNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m^2)
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	790.08
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN	257.85
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO VISITAS	48.00
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	13.24
SUPERFICIE DE MEDIDORES Y TRANSFORMADOR CFE	9.55
CUARTO DE BASURA	13.17
TOTAL	**1,131.89**

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,178.83
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	790.08
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN	257.85
SUPERFICE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO VISITAS	48.00
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	13.24
SUPERFICIE DE MEDIDORES Y TRASNFORMADOR CFE	9.55
SUPERFICIE DE CUARTO DE BASURA	13.17
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,310.72
RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN	146.90
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	4,457.62
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	16
NÚMERO DE VIVIENDAS	16
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	4

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 $71,696.00 (Setenta y un mil seiscientos noventa y seis 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 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 Secretaria 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 que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;

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

C) Red de distribución de energía eléctrica;
D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
G) Jardinería y forestación;
H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
I) Señalamiento vial.

Para todas las tipologías de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0610/2021, del 20 de julio de 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 $36,753.26 (Treinta y seis mil setecientos cincuenta y tres pesos 26/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de $41,347.41 (Cuarenta y un mil trescientos cuarenta y siete pesos 41/100 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 condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.

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, 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 240.00 m² (DOSCIENTOS CUARENTA 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 160.00 m² (CIENTO SESENTA 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	**16**	**15.00**	**240.00 m²**
Estatal		**10.00**	**160.00 m²**

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 m² y de 484.00 m² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.7440 m²	$6,583.80	**$50,984.95**
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m² y de 1,728.00 m² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	27.6480 m²	$6,912.97	**$191,129.79**
Jardín vecinal de 4,000 m² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	64.00 m²	$493.02	**$31,553.28**
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	128.00 m²	$566.76	**$72,545.28**
TOTAL			**$346,213.30**

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	COSTO DIRECTO TOTAL
Obras de equipamiento urbano regional: En 250 m^2 de construcción.	4.00 m^2	$7,491.04	**$29,964.18**

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 de las obras de urbanización debidamente aprobadas por las autoridades competentes.

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 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.

QUINTO. 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 $1’311,458.00 (Un millón trescientos once mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos 00/100 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.

SEXTO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de $26,229.16 (Veintiséis mil doscientos veintinueve pesos 16/100 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 $1’311,458.00 (Un millón trescientos once mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos 00/100 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.

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, garantía hipotecaria o ambas por defectos y

vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

OCTAVO. 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 los C.C. Salvador Daniel Kabbaz y David Daniel Hilu, que deberán 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 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 sustitutivos 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.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

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

NOVENO. 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. 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 PRIMERO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, 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 presente 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, los C.C. Salvador Daniel Kabbaz y David Daniel Hilu, deberán 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 “Goleta Conjunto Residencial”**,** ubicado en Calle Sin Nombre, numero 2000 oriente, colonia Llano Grande, 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/190/2021
Folio DGOyCU 6993/2021
DNSH/VCB/FDS