

**Al margen Escudo del Estado de México.**

<b>Número de autorización:</b>	<b>22400105050000T/0048/2022</b>
<b>Fecha:</b>	<b>25 de mayo de 2022</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRVT/RLTOL/125/2021</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Zinacantepec, Estado de México.</b>
<b>Autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Residencial San Adolfo".</b>	

**C. María Teresa Sánchez Muciño**  
**Paseo San Adolfo número 311,**  
**Fraccionamiento La Aurora,**  
**Zinacantepec, Estado de México.**  
**Teléfono: 722 106 1728**  
**Correo: juancarlosbernadac@gmail.com**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/125/2021, para obtener la autorización de subdivisión en 2 lotes y un condominio horizontal habitacional de tipo residencial con once áreas privativas para once viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Calle Paseo San Adolfo número 311
<b>Colonia:</b>	Fraccionamiento La Aurora
<b>Municipio:</b>	Zinacantepec, Estado de México
<b>Superficie:</b>	7,935.15 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Horizontal Habitacional Tipo Residencial

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México vigente; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.40, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 99, 100, 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 once áreas privativas con once viviendas de tipo residencial denominado "Residencial San Adolfo", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/125/2021, 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 102,979, volumen ordinario MCCC, del 30 de marzo de 2020, pasada ante la fe de la Notaria Pública número 7 del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, Licenciada Gabriela Paloma Lechuga Valdés, donde se hace constar la donación pura, simple y gratuita que otorga el señor Salvador Bravo Hernández con el consentimiento de su esposa la señora Ana María Colín Contreras (parte donante), a favor de la señora María Teresa Sánchez Muciño (parte donataria), del predio materia de este acuerdo, con una superficie de 7,935.15

m<sup>2</sup>, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico número 00086042, número de trámite 600174, del 09 de junio de 2020.

- III. Que la C. María Teresa Sánchez Muciño, se identifica con credencial para votar número 5822125091744, expedida por Instituto Federal Electoral.
- IV. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Zinacantepec, mediante licencia de uso de suelo número ZP/024/21, folio 001, del 16 de febrero de 2021, emitió las normas para subdivisión y/o lotificación en condominio horizontal habitacional del predio materia de este acuerdo, en donde se señalan las siguientes normas de ocupación:

<b>USO DE SUELO Y NORMAS DE OCUPACIÓN</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Zinacantepec</b>
Zona:	<b>Habitacional Densidad 333</b>
Clave:	<b>H.333.A</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional</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 desplante:	<b>70% de la superficie total de cada área privativa.</b>
Superficie mínima sin construir:	<b>30% de la superficie total de cada área privativa.</b>
Altura máxima:	<b>3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de banquetta.</b>
Intensidad máxima de construcción:	<b>2.1 veces la superficie del predio</b>

- V. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Zinacantepec, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial número A-089/21, folio 0417, del 25 de marzo de 2021, en la que se aprecia una restricción absoluta de construcción por la calle Paseo San Adolfo de 2.45 metros de norte a sur, en el predio al cual le corresponde el número oficial 311 de la calle Paseo San Adolfo, Fraccionamiento La Aurora, municipio de Zinacantepec, Estado de México.
- VI. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Zinacantepec, mediante oficio No. OPDAPAS/DG/DT/DPC/0330/2021, del 18 de junio de 2021, emitió el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para la construcción de 12 casas de tipo residencial en el terreno de 7,935.15 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Paseo San Adolfo, Fraccionamiento La Aurora II, municipio de Zinacantepec, Estado de México.
- VII. 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, folio real electrónico 00086042, trámite número 656191, del 10 de agosto de 2021, en donde se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo, consistentes en la anotación preventiva de demanda por orden del C. Juez Segundo Familiar de Toluca por oficio número 2506, del 3 de julio de 2008, expediente 332/2008, se anota preventivamente la demanda sobre la disolución del vínculo matrimonial promovida por Landy Villanueva Cruz en contra de Leonardo Bravo Hernández.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, Zona Toluca, mediante oficio No. ZT-DPC-OAS-190/2021, del 03 de diciembre de 2021, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, conformado por 12 servicios domésticos, servicio general de alumbrado y una caseta de vigilancia, requerido para la obra denominada "RESIDENCIAL SAN ADOLFO", ubicado en calle Paseo San Adolfo, número 311, Colonia Fraccionamiento La Aurora, municipio de Zinacantepec, Estado de México.
- IX. 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.
- X. Que presentó escrito bajo protesta de decir verdad, en el que manifiesta que actualmente se pretende únicamente la comercialización de las áreas privativas, por lo que no existe diseño de casa tipo.

- XI.** 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 exigen 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 Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 99, 100, 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 y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), se emite el siguiente:

### A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a la **C. María Teresa Sánchez Muciño**, la subdivisión en dos lotes, del predio ubicado en calle Paseo San Adolfo, número oficial 311, Fraccionamiento La Aurora, municipio de Zinacantepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

#### DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

##### SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Lote/Predio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Restricción (m <sup>2</sup> )	Superficie Útil (m <sup>2</sup> )	Uso
LOTE "B"	7,935.15	90.11	7,845.04	Habitacional H.333A

##### SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote/Predio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Restricción (m <sup>2</sup> )	Superficie Útil (m <sup>2</sup> )	Uso
Lote 1	2,424.44	65.61	2,358.83	Habitacional 1 vivienda
Lote 2	5,510.71	24.50	5,486.21	Habitacional 11 viviendas
<b>TOTAL</b>	<b>7,935.15</b>	<b>90.11</b>	<b>7,845.04</b>	<b>Habitacional 12 viviendas</b>

- SEGUNDO.** Se autoriza a la **C. María Teresa Sánchez Muciño**, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Residencial San Adolfo", como una unidad espacial integral para que en el Lote 2 resultante de la subdivisión, con superficie de 5,510.71 m<sup>2</sup>. (Cinco mil quinientos diez punto setenta y un metros cuadrados), ubicado en calle Paseo San Adolfo, número oficial 311, Fraccionamiento La Aurora, municipio de Zinacantepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar once áreas privativas para once 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:

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	NO. DE VIVIENDAS
1	443.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
2	300.40	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3	300.30	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
4	300.30	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
5	300.30	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
6	299.58	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
7	326.53	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
8	311.30	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	NO. DE VIVIENDAS
9	296.05	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
10	298.06	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
11	318.28	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>3,494.90</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>11 VIVIENDAS</b>

**CUADRO DE ÁREAS COMUNES**

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
VIALIDAD PRIVADA	1,688.22
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN	219.14
JARDINERA	19.32
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	52.00
CASETA DE VIGILANCIA	8.00
CONTENEDOR DE BASURA	3.57
TABLERO DE ENERGIA ELÉCTRICA Y AGUA	1.06
<b>TOTAL</b>	<b>1,991.31</b>

**CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO**

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,494.90
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,991.31
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN	24.50
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	5,510.71
TOTAL DE VIVIENDAS	11
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	11
TOTAL DE CAJONES DE VISITAS	4

**TERCERO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 100 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de subdivisión en dos lotes por la cantidad de \$3,627.49 (Tres mil seiscientos veintisiete pesos 49/100 m.n.); 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 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y 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 de condominio por la cantidad de \$48,263.95 (Cuarenta y ocho mil doscientos sesenta y tres pesos 95/100 m.n.); una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia, original y copia simple para cotejo, que haga prueba del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
4. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI, inciso A) y 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público del Estado de México, dentro de los 90 días

hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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.

5. 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, deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público de conformidad con lo que establezcan los proyectos ejecutivos y su respectivo catálogo de conceptos.

#### **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/DT/DPC/0330/2021, del 18 de junio de 2021.

6. 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 Zinacantepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$41,995.05 (Cuarenta y un mil novecientos noventa y cinco pesos 05/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$47,244.43 (Cuarenta y siete mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 43/100 m.n.).
7. 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 la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento

urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a su publicación 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.
8. 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.
  9. 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.
  10. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
  11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 62 fracción IV, 99 y 100 fracción VI, inciso C), 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 Zinacantepec, Estado de México, un área equivalente a 180.00 m<sup>2</sup> (CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 120.00 m<sup>2</sup> (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Estas obligaciones deberán cumplirse previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	12	15.00	180.00 m <sup>2</sup>
Estatal		10.00	120.00 m <sup>2</sup>

**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.	5.8080 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$38,238.71</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.	20.7360 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$143,347.35</b>
Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	48.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$23,664.96</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	96.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$54,408.96</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$259,659.98</b> (Doscientos cincuenta y nueve mil seiscientos cincuenta y nueve pesos 98/100 m.n.).

**OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO 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 por cada 1,000 viviendas previstas.	3.00 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$22,473.13</b> (Veintidós mil cuatrocientos setenta y tres pesos 13/100 m.n.).

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.

**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, y en su caso, de equipamiento urbano, para que realice, termine y entregue dichas obras 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 \$2'224,183.83 (Dos millones doscientos veinticuatro mil ciento ochenta y tres pesos 83/100 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 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 cantidad de \$44,483.68 (Cuarenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y tres pesos 68/100 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 \$2'224,183.83 (Dos millones doscientos veinticuatro mil ciento ochenta y tres pesos 83/100 m.n.). Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización 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 Zinacantepec 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 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.



**NOVENO.** 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, deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

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 faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el presente acuerdo de autorización de subdivisión y 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.

**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 subdivisión y condominio.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, 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.** 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 y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO TERCERO.** La C. María Teresa Sánchez Muciño, queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de subdivisión y 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  
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, la C. María Teresa Sánchez Muciño, 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  
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 y áreas privativas resultantes, 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 de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Residencial San Adolfo", ubicado en la calle Paseo San Adolfo, número oficial 311, Fraccionamiento La Aurora, municipio de Zinacantepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha 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 artículo 8 fracción 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 disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

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

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno – Directora General de Operación y Control Urbano  
P. Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca  
Expediente DRVT/RLTOL/125/2021  
Folio DGOyCU 2619/2022  
DNSH/V/JCB/EEZ