

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

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <b>Número de autorización:</b>  | <b>22400105050000T/0043/2022</b> |
| <b>Fecha:</b>   | <b>09 de mayo del 2022</b>       |
| <b>Expediente:</b>  | <b>DRV/RLTOL/044/2021</b>        |
| <b>Municipio:</b>   | <b>Toluca, Estado de México</b>  |
| <b>Autorización de condominio vertical habitacional de tipo residencial denominado "Central Alameda".</b> |                                  |

**"Living Alameda", S.A. de C.V.**  
**Calle Flor de María R. de Molina No. 211,**  
**colonia la Merced y Alameda,**  
**Municipio de Toluca, Estado de México.**  
**Teléfono: 722 568 9761**  
**Correo electrónico: arquga26@gmail.com**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud integrada mediante el número de expediente DRV/RLTOL/044/2021, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional de tipo residencial con un total de 62 departamentos para 62 viviendas en el predio de su propiedad, con las siguientes características:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Ubicación:</b>          | Calle Plutarco González número 409     |
| <b>Del./Sub.:</b>          | Centro Histórico                       |
| <b>U.T.B.:</b>             | La Merced (Alameda)                    |
| <b>Municipio:</b>          | Toluca, Estado México.                 |
| <b>Superficie:</b>         | 2,871.39 m <sup>2</sup>                |
| <b>Condominio de tipo:</b> | Vertical Habitacional Tipo Residencial |

Al respecto, me permito informarle 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 XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.35 fracción IV, 5.38, 5.49, 5.50 y 5.52 del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre de 2020; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13, 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 presentan formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo residencial, para 62 departamentos con 62 viviendas denominado "Living Alameda", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLTOL/044/2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que la sociedad denominada "Living Alameda", S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, la personalidad jurídica y el poder notarial mediante:
  - Escritura número 28,823, volumen 497, folios del 043 al 044, del 10 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Salvador Ximénez Esparza, notario público número 126 del Estado de México, en donde se hace constar entre otro, la formalización de la aportación del inmueble materia de este acuerdo que realiza la persona moral denominada "CGS Mexican Corporate Group & Services", S.A. de C.V., a favor de la persona moral denominada "Living Alameda", S.A. de C.V., la cual quedó inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00319096, tramite número 420170, del 19 de diciembre de 2016.

- Escritura número 68,345, Libro 1,622, del 30 de julio de 2015, pasada ante la fe de Luis Ricardo Duarte Guerra, notario público número 24 del Distrito Federal, en donde se hace constar la constitución de sociedad anónima de capital variable, denominada "Living Alameda", S.A. de C.V., la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el Folio Mercantil Electrónico número 545039-1, del 22 de octubre de 2015.
  - Escritura número 79,050, Volumen 1,650, del 22 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Flores Macedo, notario público número 28 del Estado de México, en donde se hace constar el poder general que otorga "Living Alameda", S.A. de C.V., en favor del contador público José Antonio Álvarez Colín.
- III. Que el C.P. José Antonio Álvarez Colín, se identifica con credencial para votar número IDMEX1857537253, expedido por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el 2029.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Movilidad de Toluca, mediante acuerdo CUS/11/2017, del 18 de abril de 2018, autorizó a "Living Alameda", S.A. de C.V., el cambio de densidad, de coeficiente de ocupación, de coeficiente de utilización y altura para realizar un proyecto de 62 viviendas, en el predio ubicado en calle Plutarco González No. 409, unidad territorial básica La Merced (Alameda), Delegación Centro Histórico, Municipio de Toluca, mismo que cuenta con una superficie de terreno de 2,871.39 m<sup>2</sup>., el cual deberá sujetarse a lo siguiente:

| <b>NORMAS DE APROVECHAMIENTO</b>        |  |
|---|--|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | <b>Toluca, Estado de México</b>  |
| Zona:                                   | <b>Corredor Urbano</b>   |
| Uso de Suelo:                           | <b>Habitacional</b>  |
| Clave:                                  | <b>H300A</b>   |
| Superficie del predio                   | <b>2,871.39 m<sup>2</sup>.</b>   |
| Densidad                                | <b>62 viviendas</b>  |
| Área Libre                              | <b>66.18 m<sup>2</sup>.</b>  |
| Altura máxima:                          | <b>8 niveles o 28.00 metros a partir del nivel de desplante.</b>   |
| Coeficiente de Utilización              | <b>Sótano 2,805.21 m<sup>2</sup>.<br/>Primer Nivel 1,961.16 m<sup>2</sup>. (Usos Múltiples, Administración, servicios, 2 departamentos)<br/>Segundo al Sexto Nivel 8,924.10 m<sup>2</sup>., 12 departamentos de 1,784.82 m<sup>2</sup> por nivel)<br/>Séptimo Nivel 524.90 m<sup>2</sup>., (servicios)<br/>Total de Construcción= 14,215.37 m<sup>2</sup>.</b> |
| Cajones de Estacionamiento:             | <b>135 cajones de acuerdo con el proyecto.</b>   |

- V. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública de Toluca, mediante oficio sin número, del 18 de abril de 2019, emitió prórroga hasta el 18 de abril del 2020, al cambio de densidad, de coeficiente de ocupación, de coeficiente de utilización y altura, para llevar a cabo un proyecto de 62 viviendas
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Toluca, emitió Licencia de uso de suelo número 1670, folio LUS/0725/2020, del 13 de octubre del 2020, por la cual se establecen las normas para el aprovechamiento del predio, en donde se establece un número máximo de 62 viviendas y se emite con fundamento al cambio de densidad con número de folio CUS/11/2017, del 18 de abril de 2018.
- VII. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública de Toluca, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de registro 2065, folio de registro DGDUyOP/2675/2020, del 11 de noviembre de 2020, del predio materia de este acuerdo, en donde no se contemplan restricciones absolutas de construcción por frente a la vía pública y se señala que al predio le corresponde el número oficial 409, de la calle Plutarco González, Del./Sub. Centro Histórico, U.T.B. La Merced y Alameda, Municipio de Toluca, Estado de México.
- VIII. Que mediante oficio número 200C1A000/403/2021, del 07 de abril del 2021, el Organismo de Agua y Saneamiento de Toluca, emite el Dictamen de Factibilidad de servicios de agua potable y drenaje exclusivamente para un condominio Vertical de 62 departamentos de tipo residencial, en un predio ubicado en Plutarco González No. 409, La Merced, Centro Histórico, Municipio de Toluca, Estado de México.

- IX.** Que el Jefe de Oficina de Atención a Solicitudes, Zona Toluca, de la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. 19/2020, del 20 de febrero de 2020, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para su obra llamada "Living Alameda S.A. de C.V. / Centra Alameda" calle Plutarco González No. 409, centro histórico de Toluca, C.P: 50080, Estado de México, (Conjunto habitacional de 62 departamentos tipo residencial), con base en lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su reglamento en materia de aportaciones, las obras necesarias para suministrarle el servicio deben ser con cargo al solicitante.
- X.** 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 00319096, trámite número 633463, del 26 de febrero de 2021, en donde se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo, siendo este un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que otorga "Ion Financiera", S.A. promotora de Inversión de C.V., según se hizo constar mediante el instrumento número 2,109, del 31 de agosto de 2020.
- XI.** Que presenta carta de anuencia del 12 de marzo de 2021, signada por el C. Ilan Eskenazi Saed, apoderado legal de "Ion Financiera" S.A. Promotora de Inversión de C.V., para continuar con el trámite de autorización de condominio antes referido.
- XII.** Que la Subdirección de Dictámenes Urbanos mediante oficio no. 2120000500300L/ET/130/2019, del 24 de mayo del 2019, emitió la Evaluación Técnica de Impacto Urbano, determinándose factible el uso para el proyecto denominado "Central Alameda" condominio vertical de tipo habitacional residencial con 62 departamentos con cambio de ocupación del 60% al 97.68% y cambio de altura de niveles 9 metros a 8 niveles 28 metros, conformado en un predio con una superficie total de 2,871.34 m2 y una superficie prevista a construir de 13,330.43 m2, ubicado en Plutarco González no. 409, Delegación Centro Histórico, Municipio de Toluca, Estado de México, promovido por la Arq. Adriana Álvarez Contreras, representante legal de Living Alameda, S.A. de C.V.
- XIII.** Que la Coordinación General de Protección Civil Estatal mediante oficio No. SGG/CGPC/O-3087/2019, del 29 de marzo de 2019, resolvió emitir la Evaluación Técnica de Protección Civil para llevar a cabo el proyecto de un condominio vertical denominado "Central Alameda", para desarrollar 62 viviendas de tipo residencial; en 3 torres constituido por: un semisótano (estacionamiento) a 1.4 metros debajo del nivel de banquetta; planta baja que consta de centro de reuniones, administración, control de seguridad, cocineta de servicio, aula múltiple, ludoteca, gimnasio, carril de nado, recepción principal; cinco niveles (habitacional) y un nivel de azoteas destinado para áreas comunes tales como: asadero 1, 2 y 3 sanitarios asoleaderos y cancha de paddle, en una superficie de 2,871.39 m2, ubicado en calle Plutarco González número 409, centro Histórico, U.T.B. La Merced (Alameda), Municipio de Toluca, Estado de México.
- XIV.** Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, mediante oficio número 212090000/DGOIA/RESOL/505/18, del 27 de septiembre de 2018, resuelve autorizar de manera condicionada en materia de Impacto y Riesgo Ambiental a favor de la empresa denominada "Living Alameda", S.A. de C.V., el proyecto denominado conjunto habitacional "Departamentos Central Alameda", consistente en la construcción de 3 edificios de entre 6 y 7 niveles, para albergar un total de 62 departamentos de tipo residencial, 1 nivel de sótano para estacionamientos contando con un área de construcción de 13,330.43 m2., con pretendida ubicación en calle Plutarco González número 409, Centro Histórico, Municipio de Toluca, Estado de México, dentro de un predio con una superficie total de 2,871.39 m2.
- XV.** Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio No. 23109A000/2268/2018, del 06 de diciembre de 2018, resuelve otorgar la Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial para un condominio vertical de tipo habitacional residencial denominado "Central Alameda", a favor "Living Alameda", S.A. de C.V.
- XVI.** Que la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), a través del oficio No. 219C01100000000/FAC/122/2019, del 11 de noviembre de 2019; emite la evaluación técnica de factibilidad condicionada para que "Living Alameda", S.A. de C.V. continúe con el trámite de autorización de 62 viviendas de tipo residencial para el proyecto denominado "Central Alameda", a desarrollar en una superficie de 2,871.39 m2, ubicado en Plutarco González número 409, Centro Histórico, Municipio de Toluca, Estado de México, donde el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Toluca, Estado de México, garantizará el abasto a partir del pozo Juan Rodríguez.
- XVII.** Que la sociedad "Living Alameda", S.A. de C.V., presenta el Dictamen Único de Factibilidad (DUF), emitido con el número de dictamen 106-15-00876-COFAEM-2019, con fecha de expedición del 07 de noviembre de 2019,

firmado por el Lic. Enrique Schleske Aguirre, Director General de la Comisión de Factibilidad del Estado de México, para la construcción/ conjunto habitacional construcción de 62 departamentos de tipo residencial.

- XVIII.** Que el Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante oficio No. 401.3S.1-2017/004P, del 13 de enero de 2017, autoriza la construcción en el bien inmueble ubicado en la calle de Plutarco González No. 409, Colonia la Merced, Municipio de Toluca, Estado de México.
- XIX.** 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.
- XX.** Que presentó el plano del proyecto de condominio con la distribución proyectada, señalando las áreas privativas y comunes del condominio en original y en medio magnético, el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 107 y 113 fracción I, numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 10 fracción XXVI 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 sociedad denominada "Living Alameda", S.A. de C.V., el condominio vertical habitacional de tipo residencial denominado condominio "Central Alameda", como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 2,871.39 m<sup>2</sup> (Dos mil ochocientos setenta y uno punto treinta y nueve metros cuadrados), ubicado en calle Plutarco González número 409, Del./Sub. Centro Histórico, U.T.B. La Merced (Alameda), Municipio de Toluca, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 62 departamentos para 62 viviendas de tipo residencial conforme a los planos del condominio, los cuales forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**TABLA DE ÁREAS PRIVATIVAS Y COMÚNES**

| <b>SÓTANO</b>              |                  |                              |
|----------------------------|------------------|------------------------------|
| ÁREAS PRIVATIVAS           |                  |                              |
| CONCEPTO                   |                  | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| ÁREA DE CAJONES            |                  | 1,395.45                     |
| <b>SUBTOTAL</b>            |                  | <b>1,395.45</b>              |
| ÁREAS COMUNES              |                  |                              |
| CONCEPTO                   |                  | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| TRANSFORMADOR SUMERGIBLE   |                  | 9.27                         |
| SEPARACIÓN A COLINDANCIA   |                  | 26.39                        |
| ÁREA DE CAJONES DE VISITAS |                  | 66.25                        |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR      |                  | 810.56                       |
| ESCALERAS                  |                  | 7.34                         |
| CENTRAL DE BASURA          |                  | 38.76                        |
| BODEGA                     |                  | 3.45                         |
| RAMPA PEATONAL             |                  | 8.50                         |
| RAMPA VEHICULAR            |                  | 138.06                       |
| CUARTO VIGILANTES          |                  | 23.10                        |
| CIRCULACIONES PEATONALES   |                  | 386.60                       |
| ELEVADORES                 |                  | 13.95                        |
| ÁREA DE TERRENO PROTEGIDO  |                  | 19.44                        |
| <b>SUBTOTAL</b>            |                  | <b>1,551.67</b>              |
| <b>TOTAL SÓTANO</b>        |                  | <b>2,947.12</b>              |
| <b>NIVEL 1</b>             |                  |                              |
| ÁREAS PRIVATIVAS           |                  |                              |
| TORRE                      | CONCEPTO         | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| B                          | DEPARTAMENTO B01 | 69.01                        |
|                            | DEPARTAMENTO B02 | 66.31                        |
|                            | DEPARTAMENTO B03 | 66.31                        |
|                            | DEPARTAMENTO B04 | 67.90                        |

|                 |          |               |
|-----------------|----------|---------------|
| ---             | BODEGA 1 | 6.18          |
|                 | BODEGA 2 | 7.00          |
|                 | BODEGA 3 | 6.12          |
|                 | BODEGA 4 | 6.67          |
|                 | BODEGA 5 | 6.67          |
|                 | BODEGA 6 | 6.67          |
|                 | BODEGA 7 | 6.67          |
|                 | BODEGA 8 | 6.36          |
|                 | BODEGA 9 | 6.52          |
| <b>SUBTOTAL</b> |          | <b>328.39</b> |

| ÁREAS COMUNES                     |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| CONCEPTO                          | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR             | 63.89                        |
| CONTROL DE ACCESO                 | 30.97                        |
| RAMPA DISCAPACITADOS              | 43.16                        |
| ESPEJO DE AGUA                    | 257.42                       |
| RECEPCIÓN                         | 131.16                       |
| BUSSINESS CENTER Y ADMINISTRACIÓN | 74.09                        |
| CONTROL DE SEGURIDAD              | 18.39                        |
| ÁREA DE CAJONES                   | 76.00                        |
| SALÓN DE USOS MÚLTIPLES           | 54.90                        |
| CUARTO DE MÁQUINAS                | 27.86                        |
| LUDOTECA                          | 31.63                        |
| COCINETA                          | 9.18                         |
| ESCALERAS                         | 54.49                        |
| CIRCULACIONES PEATONALES          | 485.33                       |
| SANITARIOS                        | 84.83                        |
| SALÓN DE CLASES                   | 44.36                        |
| ÁREA VERDE                        | 480.69                       |
| ÁREA DE ESPERA                    | 11.10                        |
| ELEVADORES                        | 13.68                        |
| TERRAZA CARRIL DE NADO            | 34.33                        |
| CARRIL DE NADO                    | 136.17                       |
| ÁREAS DE MÁQUINAS                 | 44.36                        |
| ÁREA HÚMEDA                       | 42.38                        |
| SEPARACIÓN A COLINDANCIAS         | 158.69                       |
| MEDIDORES                         | 9.35                         |
| VACÍO DE RAMPAS VEHICULARES       | 101.27                       |
| <b>SUBTOTAL</b>                   | <b>2,519.68</b>              |
| <b>TOTAL NIVEL 1</b>              | <b>2,848.07</b>              |

| NIVEL 2          |                       |                              |
|------------------|-----------------------|------------------------------|
| ÁREAS PRIVATIVAS |                       |                              |
| TORRE            | CONCEPTO              | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| A                | DEPARTAMENTO A 101    | 181.44                       |
|                  | DEPARTAMENTO A 102    | 182.61                       |
|                  | DEPARTAMENTO A 103    | 182.61                       |
| B                | DEPARTAMENTO B 101    | 139.69                       |
|                  | DEPARTAMENTO B 102    | 129.80                       |
|                  | DEPARTAMENTO B 103    | 130.88                       |
|                  | DEPARTAMENTO B 104    | 130.88                       |
|                  | DEPARTAMENTO B 105    | 130.88                       |
|                  | DEPARTAMENTO B 106    | 123.81                       |
| C                | DEPARTAMENTO C 101 PB | 104.81                       |
|                  | DEPARTAMENTO C 102    | 134.67                       |
|                  | DEPARTAMENTO C 103    | 134.55                       |
| <b>SUBTOTAL</b>  |                       | <b>1,706.63</b>              |

| ÁREAS COMUNES        |                              |
|----------------------|------------------------------|
| CONCEPTO             | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| PASILLO              | 189.65                       |
| ESCALERAS            | 19.09                        |
| ELEVADORES           | 18.29                        |
| <b>SUBTOTAL</b>      | <b>227.03</b>                |
| <b>TOTAL NIVEL 2</b> | <b>1,933.66</b>              |

| NIVEL 3              |                              |                              |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| ÁREAS PRIVATIVAS     |                              |                              |
| TORRE                | CONCEPTO                     | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| A                    | DEPARTAMENTO A 201           | 132.45                       |
|                      | DEPARTAMENTO A 202           | 132.96                       |
|                      | DEPARTAMENTO A 203           | 133.77                       |
| B                    | DEPARTAMENTO B 201           | 116.13                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 202           | 110.14                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 203           | 110.90                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 204           | 110.10                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 205           | 110.90                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 206           | 110.90                       |
| C                    | DEPARTAMENTO C 101 PA        | 84.89                        |
|                      | DEPARTAMENTO C 202           | 132.94                       |
|                      | DEPARTAMENTO C 203           | 133.80                       |
| <b>SUBTOTAL</b>      |                              | <b>1,419.88</b>              |
| ÁREAS COMUNES        |                              |                              |
| CONCEPTO             | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |                              |
| PASILLO              | 196.15                       |                              |
| ESCALERAS            | 19.09                        |                              |
| ELEVADORES           | 18.29                        |                              |
| <b>SUBTOTAL</b>      |                              | <b>233.53</b>                |
| <b>TOTAL NIVEL 3</b> |                              | <b>1,653.41</b>              |

| NIVEL 4              |                              |                              |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| ÁREAS PRIVATIVAS     |                              |                              |
| TORRE                | CONCEPTO                     | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| A                    | DEPARTAMENTO A 301           | 132.45                       |
|                      | DEPARTAMENTO A 302           | 132.96                       |
|                      | DEPARTAMENTO A 303           | 133.77                       |
| B                    | DEPARTAMENTO B 301           | 116.16                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 302           | 110.14                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 303           | 110.90                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 304           | 110.10                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 305           | 110.90                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 306           | 110.90                       |
| C                    | DEPARTAMENTO C 301 PB        | 106.37                       |
|                      | DEPARTAMENTO C 302           | 132.53                       |
|                      | DEPARTAMENTO C 303           | 132.50                       |
| <b>SUBTOTAL</b>      |                              | <b>1,439.68</b>              |
| ÁREAS COMUNES        |                              |                              |
| CONCEPTO             | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |                              |
| PASILLO              | 196.15                       |                              |
| ESCALERAS            | 19.09                        |                              |
| ELEVADORES           | 18.29                        |                              |
| <b>SUBTOTAL</b>      |                              | <b>233.53</b>                |
| <b>TOTAL NIVEL 4</b> |                              | <b>1,673.21</b>              |

| NIVEL 5          |                    |                              |
|------------------|--------------------|------------------------------|
| ÁREAS PRIVATIVAS |                    |                              |
| TORRE            | CONCEPTO           | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| A                | DEPARTAMENTO A 401 | 132.57                       |

|                      |                       |                              |
|----------------------|-----------------------|------------------------------|
|                      | DEPARTAMENTO A 402    | 132.96                       |
|                      | DEPARTAMENTO A 403    | 133.77                       |
| B                    | DEPARTAMENTO B 401    | 115.13                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 402    | 110.14                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 403    | 110.90                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 404    | 110.10                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 405    | 110.91                       |
|                      | DEPARTAMENTO B 406    | 110.91                       |
| C                    | DEPARTAMENTO C 301 PA | 84.89                        |
|                      | DEPARTAMENTO C 402    | 132.53                       |
|                      | DEPARTAMENTO C 403    | 132.50                       |
| <b>SUBTOTAL</b>      |                       | <b>1,417.31</b>              |
| <b>ÁREAS COMUNES</b> |                       |                              |
|                      | CONCEPTO              | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|                      | PASILLO               | 196.15                       |
|                      | ESCALERAS             | 19.09                        |
|                      | ELEVADORES            | 18.29                        |
| <b>SUBTOTAL</b>      |                       | <b>233.53</b>                |
| <b>TOTAL NIVEL 5</b> |                       | <b>1,650.84</b>              |

| <b>NIVEL 6</b>          |                       |                              |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>ÁREAS PRIVATIVAS</b> |                       |                              |
| TORRE                   | CONCEPTO              | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| A                       | DEPARTAMENTO A 501    | 132.35                       |
|                         | DEPARTAMENTO A 502    | 132.88                       |
|                         | DEPARTAMENTO A 503    | 133.77                       |
| B                       | DEPARTAMENTO B 501 PB | 116.16                       |
|                         | DEPARTAMENTO B 502 PB | 110.23                       |
|                         | DEPARTAMENTO B 503 PB | 110.90                       |
|                         | DEPARTAMENTO B 504    | 110.10                       |
|                         | DEPARTAMENTO B 505    | 110.91                       |
|                         | DEPARTAMENTO B 506    | 110.91                       |
| C                       | DEPARTAMENTO C 501 PB | 106.67                       |
|                         | DEPARTAMENTO C 502 PB | 132.74                       |
|                         | DEPARTAMENTO C 503 PB | 132.51                       |
| <b>SUBTOTAL</b>         |                       | <b>1,440.13</b>              |
| <b>ÁREAS COMUNES</b>    |                       |                              |
|                         | CONCEPTO              | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|                         | PASILLO               | 196.15                       |
|                         | ESCALERAS             | 19.09                        |
|                         | ELEVADORES            | 18.29                        |
| <b>SUBTOTAL</b>         |                       | <b>233.53</b>                |
| <b>TOTAL NIVEL 6</b>    |                       | <b>1,673.66</b>              |

| <b>NIVEL 7</b>          |                       |                              |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>ÁREAS PRIVATIVAS</b> |                       |                              |
| TORRE                   | CONCEPTO              | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
| B                       | DEPARTAMENTO B 501 PA | 101.54                       |
|                         | DEPARTAMENTO B 502 PA | 100.24                       |
|                         | DEPARTAMENTO B 503 PA | 100.93                       |
| C                       | DEPARTAMENTO C 501 PA | 102.21                       |
|                         | DEPARTAMENTO C 502 PA | 137.72                       |
|                         | DEPARTAMENTO C 503 PA | 138.59                       |
| <b>SUBTOTAL</b>         |                       | <b>681.23</b>                |
| <b>ÁREAS COMUNES</b>    |                       |                              |
|                         | CONCEPTO              | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|                         | PASILLO               | 140.58                       |
|                         | ESCALERAS             | 19.09                        |
|                         | ELEVADORES            | 18.29                        |

| CONCEPTO               | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|------------------------------|
| ASOLEADEROS            | 67.76                        |
| SANITARIOS             | 15.21                        |
| ASADEROS AL AIRE LIBRE | 425.27                       |
| CANCHA DE PADEL        | 206.04                       |
| <b>SUBTOTAL</b>        | <b>892.24</b>                |
| <b>TOTAL NIVEL 7</b>   | <b>1,573.47</b>              |

| SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA PRIVADA                |                 | SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA COMÚN |                 |
|--|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
| CONCEPTO   | m <sup>2</sup>  | CONCEPTO                          | m <sup>2</sup>  |
| SÓTANO   | 1,395.45        | SÓTANO                            | 1,551.67        |
| NIVEL 1  | 328.39          | NIVEL 1                           | 2,519.68        |
| NIVEL 2  | 1,706.63        | NIVEL 2                           | 227.03          |
| NIVEL 3  | 1,419.88        | NIVEL 3                           | 233.53          |
| NIVEL 4  | 1,439.68        | NIVEL 4                           | 233.53          |
| NIVEL 5  | 1,417.31        | NIVEL 5                           | 233.53          |
| NIVEL 6  | 1,440.13        | NIVEL 6                           | 233.53          |
| NIVEL 7  | 681.23          | NIVEL 7                           | 892.24          |
| <b>SUBTOTAL</b>                                    | <b>9,828.70</b> | <b>SUBTOTAL</b>                   | <b>6,124.74</b> |
| <b>SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b> |                 | <b>15,953.44</b>                  |                 |

| CAJONES DE ESTACIONAMIENTO             |            |
|--|------------|
| TOTAL DE CAJONES                       |            |
| PRIVATIVOS GRANDES                     | 84         |
| PRIVATIVOS CHICOS                      | 41         |
| <b>TOTAL PRIVATIVOS</b>                | <b>125</b> |
| COMUNES CHICOS                         | 5          |
| COMUNES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD | 5          |
| <b>TOTAL CAJONES COMUNES/VISITAS</b>   | <b>10</b>  |

|   |            |
|---|------------|
| <b>NÚMERO TOTAL DE DEPARTAMENTOS</b>              | <b>62</b>  |
| <b>NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b> | <b>135</b> |

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

1. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del condominio para 62 viviendas de tipo residencial, por la cantidad de \$298,282.00 (Doscientos noventa y ocho mil doscientos ochenta y dos pesos 00/100 m.n), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; una vez que realice el pago 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 el artículo 115 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, 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.
3. Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y artículo 115 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, 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, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", 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.



4. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, inciso b) del Código Administrativo del Estado de México y artículos 110 fracción I y II, 115 fracción VI, inciso E) 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. Las obras de urbanización de los condominios comprenderán por lo menos:

#### **I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de factibilidad que sustentan el Dictamen Único de Factibilidad emitido con el número de dictamen 106-15-00876-COFAEM-2019; opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las provisiones 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 estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

#### **II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.**

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA 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, señaladas por el Organismo de Agua y Saneamiento de Toluca, mediante oficio número 200C1A000/403/2021, del 07 de abril de 2021.

5. 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 \$25,418.23 (Veinticinco mil cuatrocientos dieciocho pesos 23/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$28,595.51 (Veintiocho mil quinientos noventa y cinco pesos 51/100 m.n.).
6. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) 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.
7. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C) y 115 fracción VI, inciso H), se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante muros no menores a dos puntos veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
8. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.50, 5.38 fracción X, inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 62 fracción IV, 111 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente al desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Toluca, Estado de México, un área equivalente a 930.00 m<sup>2</sup>, (Novecientos treinta 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 620.00 m<sup>2</sup> (Seiscientos veinte metros cuadrados), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

La transmisión de la propiedad de las áreas de donación al Estado o al municipio deberá formalizarse ante Notario Público del Estado de México, con la firma del contrato correspondiente dentro de los 30 días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

| DONACIÓN  | NO. DE VIVIENDAS | M2/VIVIENDA | TOTAL                 |
|-----------|------------------|-------------|-----------------------|
| Municipal | 62               | 15.00       | 930.00 m <sup>2</sup> |
| Estatal   |                  | 10.00       | 620.00 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.            | 30.0080 m <sup>2</sup>     | \$6,583.80               | <b>\$197,566.67</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. | 107.1360 m <sup>2</sup>    | \$6,912.97               | <b>\$740,627.95</b> |

| CONCEPTO   | OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE | COSTO POR METRO CUADRADO | COSTO DIRECTO TOTAL   |
|--|----------------------------|--------------------------|---|
| Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.                     | 248.00 m <sup>2</sup>      | \$493.02                 | <b>\$122,268.96</b>   |
| Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas. | 496.00 m <sup>2</sup>      | \$566.76                 | <b>\$281,112.96</b>   |
| <b>TOTAL</b>   |                            |                          | <b>\$1'341,576.54 (Un millón trescientos cuarenta y un mil quinientos setenta y seis pesos 54/100 m.n.)</b> |

#### OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

| CONCEPTO  | OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE | COSTO POR METRO CUADRADO | COSTO DIRECTO TOTAL  |
|---|----------------------------|--------------------------|--|
| <b>Obra de equipamiento urbano regional:</b><br>En 250 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas. | 15.50 m <sup>2</sup>       | \$7,491.04               | <b>\$116,111.19 (Ciento dieciséis mil ciento once pesos 19/100 m.n.)</b> |

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, cuando estas sean menores a mil quinientos metros cuadrados, 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.

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.

En el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado, 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 del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

**TERCERO.** Con fundamento en el artículo 5.38 fracción X inciso d) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 115 fracción VI, inciso F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

**CUARTO.** Con fundamento en el artículo 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 12 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras, para que termine y entregue las obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano 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 5.38 fracción X, inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, otorgará una fianza, garantía hipotecaria o ambas, 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 \$4,303,671.09 (Cuatro millones trescientos tres mil seiscientos setenta y un pesos 09/100 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 el artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de \$86,073.42 (Ochenta y seis mil setenta y tres pesos 42/100 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 \$4,303,671.09 (Cuatro millones trescientos tres mil seiscientos setenta y un pesos 09/100 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.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 115 fracción VI, inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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, 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.

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 115 fracción VI inciso J), 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la sociedad "Living Alameda", S.A. de C.V., 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 sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de 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.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslados de 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 de los planos de condominio.

**DÉCIMO.** 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 el artículo 5.38 fracción XII del Libro Quinto 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 PRIMERO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) y b) del Libro Quinto 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 y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO SEGUNDO.** La sociedad denominada "Living Alameda", S.A. de C.V. queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en los planos correspondientes del condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso N), 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 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

**DÉCIMO CUARTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.

**DÉCIMO QUINTO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

**DÉCIMO SEXTO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M), deberán proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras.

**DÉCIMO SÉPTIMO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la sociedad denominada "Living Alameda", S.A. de C.V., deberá dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización, y en su caso, de equipamiento.

**DÉCIMO OCTAVO.**

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

**DÉCIMO NOVENO.**

Previo al uso y aprovechamiento del predio se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio vertical habitacional de tipo residencial denominado "Central Alameda", ubicado en calle Plutarco González número 409, Del./Sub. Centro Histórico, U.T.B. La Merced (Alameda), 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 artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**VIGÉSIMO PRIMERO.**

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

**VIGÉSIMO SEGUNDO.**

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

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

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

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas- Subsecretaria 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/Minutario: DRVT/RLTOL/044/2021  
Folio DGOU: 2250/2022  
BHPM\*DNSH\*VJCB