

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0041/2022
Fecha:	28 de abril del 2022
Expediente:	DRVT/RLTOL/037/2022
Municipio:	Metepec, Estado de México.
Autorización de condominio mixto habitacional de tipo residencial denominado "Residencial Magdala".	

C. Mario Alberto Ramos Muñoz
Calle Monte Líbano número 104, Int. 08,
Colona San Bernardino, C.P. 50080,
Municipio de Toluca, Estado de México.
Teléfono: 722 392 9076
Correo electrónico: habitarqdh@live.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/037/2022, para obtener la autorización de condominio mixto habitacional de tipo residencial con seis áreas privativas y nueve viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Hermenegildo Galeana número 631 Sur, Lote 3
Colonia:	Barrio de San Miguel
Municipio:	Metepec, Estado de México
Superficie:	2,029.05 m ² .
Condominio de tipo:	Mixto 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; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109, 110, 112, 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre de 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la 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 condominio mixto habitacional para seis áreas privativas y nueve viviendas de tipo residencial denominado "Residencial Magdala", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/037/2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante instrumento número 10,655, volumen 155 ordinario, del 08 de junio del 2018, pasada ante la fe del Lic. Pablo Raúl Libien Abraham, titular de la notaría pública número 162 del Estado de México, donde se hace constar el contrato de compraventa que otorgan por una parte, como vendedor el C. Rosendo Mejía Castro y por otra parte, como comprador el C. Mario Alberto Ramos Muñoz, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00086211, número de trámite 504370, del 09 de agosto del 2018.
- III. Que el C. Mario Alberto Ramos Muñoz, se identifica con pasaporte número G171722545MEX, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, mediante el oficio DDUMOP/DUM/CUS/33/2021, del 08 de noviembre del 2021, autorizó el cambio de densidad de 6 a 9 viviendas, (5 viviendas en horizontal y 4 departamentos en vertical), para desarrollar un condominio mixto habitacional en el predio ubicado en la calle Hermenegildo Galeana número 631 sur, Lote 3, Barrio de San Miguel, municipio de Metepec, Estado de México, en donde se señalan las siguientes normas de ocupación del predio:

NORMAS DE APROVECHAMIENTO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepec
Zona:	Habitacional Densidad 333
Clave:	H333A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Densidad:	9 viviendas, de las cuales 5 viviendas serán en horizontal y 4 departamentos en vertical.
Lote mínimo y frente mínimo	200.00 m2., de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo
Superficie Máxima de desplante:	70% de la superficie total de cada área privativa
Superficie Mínima sin construir:	30% de la superficie total de cada área privativa
Altura máxima:	3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banqueteta
Intensidad máxima de construcción:	1.8 veces la superficie del predio

- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, expediente número 0742/2022, del 18 de febrero del 2022, en la que no se aprecia ninguna restricción absoluta de construcción por la calle que da frente al predio materia de este acuerdo, al cual le corresponde el número oficial 631 sur, Lote 3, de la calle Hermenegildo Galeana, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México.
- VI. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Metepec, mediante oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0570/2021, del 05 de julio del 2021, emitió el dictamen de factibilidad, exclusivamente para una lotificación en condominio mixto en 6 lotes para 9 viviendas, en el predio ubicado en la Calle Hermenegildo Galeana número 631 sur, lote 3, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, 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 gravamen, folio real electrónico 00086211, trámite número 674634, del 30 de noviembre del 2021, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Sur, Zona Toluca, mediante oficio No. 0486/2022, del 11 de marzo del 2022, emite presupuesto de cargos por obra específica y de ampliación, para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el condominio mixto horizontal Residencial Magdala, ubicado en la calle Hermenegildo Galeana número 631 sur, lote 3, Barrio de San Miguel, municipio de Metepec, 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 el plano del sembrado de prototipos del área privativa vertical del condominio en original y medio magnético.
- 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 exige el artículo 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 109, 110, 112, 113, 114 y 115 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 al C. Mario Alberto Ramos Muñoz, el condominio mixto habitacional de tipo residencial denominado "Residencial Magdala", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 2,029.05 m². (DOS MIL VEINTINUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS), ubicado en Calle Hermenegildo Galeana número 631 sur, lote 3, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 6 áreas privativas y 9 viviendas (5 viviendas en horizontal y 4 departamentos en vertical), conforme a los planos de condominio mixto CM 1/3, CM 2/3 y CM 3/3, los cuales forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS CONDOMINIO HORIZONTAL

ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	91.885
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	476.445
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	36.000
CASETA DE VIGILANCIA	24.832
TOTAL	629.162

ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m ²)	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1 HORIZONTAL	226.132	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2 HORIZONTAL	200.009	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3 HORIZONTAL	200.027	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4 HORIZONTAL	200.016	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5 HORIZONTAL	200.604	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6 VERTICAL	373.100	HABITACIONAL	4
TOTAL	1,399.888	HABITACIONAL	9 VIVIENDAS

RESUMEN DE ÁREAS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,399.888 m ²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	476.445 m ²
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	36.00 m ²
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	24.832 m ²
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	91.885 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	2,029.05 m ²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	6
NÚMERO DE VIVIENDAS	9
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	2

CUADRO DE ÁREAS CONDOMINIO VERTICAL (ÁREA PRIVATIVA 6)

ÁREAS COMUNES	
PRIMER NIVEL	SUPERFICIE (m ²)
CIRCULACIÓN PEATONAL	58.84
CIRCULACIÓN VEHICULAR	81.37

ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	12.50
ÁREA RESIDUOS SÓLIDOS	4.93
BICI ESTACIONAMIENTO	5.07
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C.	87.09
SUBTOTAL	249.80
SEGUNDO NIVEL	SUPERFICIE (m²)
CIRCULACIÓN PEATONAL	40.30
SUBTOTAL	40.30
TERCER NIVEL	SUPERFICIE (m²)
CIRCULACIÓN PEATONAL	12.00
SUBTOTAL	12.00
AZOTEA	SUPERFICIE (m²)
ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN A.R.U.C. (ROOF GARDEN)	186.74
SUBTOTAL	186.74
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	488.84

ÁREAS PRIVATIVAS	
PRIMER NIVEL	SUPERFICIE (m²)
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO I-1	12.50
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO I-2	12.50
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO II-1	12.50
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO II-2	12.50
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO III-1	12.50
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO III-2	12.50
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO IV-1	12.50
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO IV-2	12.50
BODEGA DE DEPARTAMENTO I	5.86
BODEGA DE DEPARTAMENTO II	5.79
BODEGA DE DEPARTAMENTO III	5.86
BODEGA DE DEPARTAMENTO IV	5.79
SUBTOTAL	123.30
SEGUNDO NIVEL	SUPERFICIE (m²)
DEPARTAMENTO I	91.50
DEPARTAMENTO II	91.50
SUBTOTAL	183.00
TERCER NIVEL	SUPERFICIE (m²)
DEPARTAMENTO III	91.50
DEPARTAMENTO IV	91.50
SUBTOTAL	183.00
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	489.30

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículos 114 fracción VI inciso B) y 115 fracción VI inciso Q) 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 \$43,299.00 (Cuarenta y tres mil doscientos noventa y nueve pesos 00/100 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 los artículos 114 fracción VI inciso A) y 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 114 fracción VI, inciso C) y 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 sus planos correspondientes 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 los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I), 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 y 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.

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, que establezca la normatividad aplicable:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. -

Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0570/2021, del 05 de julio del 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 Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$17,961.64 (Diecisiete mil novecientos sesenta y un pesos 64/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$20,206.84 (Veinte mil doscientos seis pesos 84/100 m.n.).
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4, 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 nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:

- A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;

- B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
 - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del 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 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 urbanización, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
8. Con fundamento en el artículo artículo 109 fracción I, inciso C) y 115 fracción VI, inciso H), 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 y/o con la propia edificación.
9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4 y 115 fracción VI inciso I) para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

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

CUARTO. Con fundamento en el artículo 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 con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

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

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

SEXTO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, 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 \$676,635.41 (Seiscientos setenta y seis mil seiscientos treinta y cinco pesos 41/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) y 115 fracción VI, inciso Q) 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 \$13,532.71 (Trece mil quinientos treinta y dos pesos 71/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$676,635.41 (Seiscientos setenta y seis mil seiscientos treinta y cinco pesos 41/100 m.n.). Dicho monto deberá cubrirse previo a la solicitud de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

OCTAVO. Con fundamento en los artículos 114 inciso D) numeral 3, 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 Metepec una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras.

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.

NOVENO. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 115 fracción VI inciso J), 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, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización 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 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 del condominio.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

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

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

DÉCIMO. 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 CM 1/3, CM 2/3 y CM 3/3 del 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. El C. Mario Alberto Ramos Muñoz queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en los planos CM 1/3, CM 2/3 y CM 3/3 anexos 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 CUARTO. 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 QUINTO. 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 SEXTO. 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
SÉPTIMO.**

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
OCTAVO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el C. Mario Alberto Ramos Muñoz 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
NOVENO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el C. Mario Alberto Ramos Muñoz, 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.

VIGÉSIMO.

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.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

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

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio mixto habitacional tipo residencial denominado "Residencial Magdala", ubicado en Calle Hermenegildo Galeana número 631 Sur, Barrio de San Miguel, Municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", 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.

**VIGÉSIMO
TERCERO.**

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
CUARTO.**

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

Sin más por el momento, quedo de usted.

Autoriza.- 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 J. Colin Bastida - Residente Local Toluca
Expediente DRV/RLTOL/037/2022
Folio DGOyCU 2104, 2105 y 2106/2022
BHPM/DNSH/VCB/DPM