

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

<b>Número de autorización:</b>	<b>22400105050000T/0034/2022</b>
<b>Fecha:</b>	<b>17 de marzo del 2022</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRV/RLTOL/014/2022</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Zinacantepec, Estado de México.</b>
<b>Autorización de subdivisión y condominio vertical habitacional de tipo popular denominado "Privada Cumbres".</b>	

**"Casas Procsa" S.A. de C.V.**

**Domicilio: Carretera Almoloya de Juárez s/n, Zona de locales comerciales del conjunto urbano "Idílica Alto Serraton", Municipio de Zinacantepec, Estado de México.**

**Teléfono: 555 272 9111 ext. 414**

**Correo electrónico: vrubio@procsa.com.mx**

**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/014/2022, para obtener la autorización de subdivisión en 3 lotes y un condominio vertical habitacional de tipo popular, con un total de 8 áreas privativas y 26 viviendas, en el predio de su propiedad, con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Paseo de la Hacienda número 100
<b>Colonia o Localidad:</b>	San Luis Mextepec
<b>Municipio:</b>	Zinacantepec, Estado México.
<b>Superficie:</b>	4,916.13 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Vertical Habitacional Popular

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 y XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38, 5.41, 5.45, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 99, 100, 113 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 modificaciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; artículos 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 04 de agosto de 2017; y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", del 29 de septiembre del 2020 y;

### **CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de subdivisión y condominio vertical habitacional de tipo popular, para 8 áreas privativas y 26 viviendas, denominado "Privada Cumbres", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLTOL/014/2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que la persona moral denominada "Casas Procsa", S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo mediante:
  - Acta número 41,575, volumen 2,235, folios 82-83, del 07 de octubre del 2021, pasada ante la fe del Lic. Víctor Alfonso Varela Velasco, notario público número 103, con residencia en la ciudad de Toluca, Estado de México, en donde se hace constar la aclaración de escritura que otorga la empresa denominada "Casas Procsa", S.A. de C.V., relativa a una fracción de terreno identificada como superficie "A" de 4,916.13 m<sup>2</sup>., fuera de la autorización del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional popular, comercial y de servicios)

denominado "Idilica Finca Serratón II", la cual se encuentra inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo los siguientes datos registrales, folio real electrónico 00347645, número de trámite 669329, del 20 de enero del 2022.

- III. Que mediante escritura número 95,728, del 07 de diciembre del 2004, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Titular de la Notaría Pública número 56 del Distrito Federal, se hace constar la constitución de la sociedad denominada "Casas Procsa", S.A. de C.V., la cual se encuentra inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio, bajo el folio mercantil número 328759, partida 70,584, del 27 de enero del 2005.
- IV. Que mediante escritura 123,020, libro 3,416, del 23 de marzo del 2021, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, titular de la Notaría Pública número 56 de la Ciudad de México, se hace constar el poder general limitado que otorga la sociedad denominada "Casas Procsa", S.A. de C.V., a favor del señor Jesús Manuel Barrón Castiñeira.
- V. Que el C. Jesús Manuel Barrón Castiñeira, se identifica con la cédula profesional número 4022345, expedida por la Secretaría de Educación Pública.
- VI. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Zinacantepec, emitió la Licencia de Uso del Suelo con normas para el aprovechamiento, siendo la siguiente: No. de Licencia Z-P-116/21, folio número 0191, del 16 de noviembre del 2021, para el predio ubicado en Paseo de la Hacienda número oficial 100, colonia San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, la cual deberá sujetarse a lo siguiente:

<b>USO DE SUELO Y NORMAS DE OCUPACIÓN</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Zinacantepec, Estado de México</b>
Zona:	<b>Habitacional</b>
Clave:	<b>H 100 A</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Normas para subdivisión y condominio</b>
Intensidad máxima de construcción:	<b>1.6 número de veces la superficie del lote.</b>
Superficie máxima de desplante:	<b>80% de la superficie del predio</b>
Superficie mínima sin construir:	<b>20% de la superficie del predio</b>
Lote mínimo	<b>60.00 m<sup>2</sup></b>
Frente mínimo	<b>3.50 m.</b>
Altura máxima:	<b>2 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de banquetta</b>
Cajones de estacionamiento:	<b>1 cajón por cada 6 viviendas</b>

- VII. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Zinacantepec, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número A-342/21, folio 0628, del 16 de noviembre del 2021, del predio ubicado en Paseo de la Hacienda número oficial 100, colonia San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, Estado de México, el cual indica que cuenta con frente a la vía pública oficialmente reconocida y no tiene restricción absoluta de construcción.
- VIII. Que mediante oficio número OPDAPAS/DG/DT/DPC/0699/2021, del 17 de diciembre del 2021, otorgado por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Zinacantepec, se emite constancia de existencia de servicios de agua potable y drenaje y Dictamen de Factibilidad de dotación de agua potable y drenaje, para subdividir un predio de 4,916.13 m<sup>2</sup>., en 3 lotes y para desarrollar un condominio habitacional para 26 viviendas, ubicado en Cerrada Paseo de la Hacienda número 100, colonia San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México.
- IX. Que el Jefe de Oficina Atención de Solicitudes Zona Toluca DVMS de la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. ZT-DCP-OAS-001/2022, del 10 de enero del 2022, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a la sociedad denominada "Casas Procsa", S.A. de C.V., con

domicilio en Paseo de la Hacienda número 100, colonia San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, para 26 viviendas, por lo tanto, no existe impedimento técnico para el servicio solicitado.

- 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 bajo el folio real electrónico 00122006, trámite número 683730, del 14 de enero del 2022, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XI. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de subdivisión y condominio objeto del trámite.
- XII. Que presentó el plano arquitectónico del condominio en original y medio magnético.
- XIII. Que presentó el plano del proyecto de subdivisión y la distribución de las áreas del condominio en original y en medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 99 fracción X y 113 fracción I, 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, con fundamento en los artículos 99, 100, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracciones 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:

### ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada "Casas Procsa", S.A. de C.V., la subdivisión en tres lotes, del predio ubicado en Paseo de la Hacienda número 100, colonia San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

#### DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

##### SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Predio/Lote	Superficie (m2)	Uso
LOTE ÚNICO	4,916.13	HABITACIONAL

##### SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Predio/Lote	Superficie (m2)	Uso	No. de viviendas
LOTE 1	436.21	HABITACIONAL	1
LOTE 2	2,829.76	HABITACIONAL	26
LOTE 3	1,650.16	HABITACIONAL	1
<b>TOTAL</b>	<b>4,916.13</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>28</b>

- SEGUNDO.** Se autoriza a la sociedad denominada "Casas Procsa", S.A. de C.V., el condominio vertical habitacional de tipo popular, como una unidad espacial integral para que en el Lote 2 resultante de la subdivisión, con superficie de 2,829.76 m<sup>2</sup> (Dos mil ochocientos veintinueve punto setenta y seis metros cuadrados), ubicado en Paseo de la Hacienda número 100, colonia San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 8 áreas privativas para 26 viviendas de tipo popular, conforme al plano único de subdivisión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2	USO	NO. VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	167.97	HABITACIONAL	2
ÁREA PRIVATIVA 2	243.70	HABITACIONAL	4

ÁREA PRIVATIVA 3	243.60	HABITACIONAL	4
ÁREA PRIVATIVA 4	243.50	HABITACIONAL	4
ÁREA PRIVATIVA 5	264.00	HABITACIONAL	4
ÁREA PRIVATIVA 6	240.00	HABITACIONAL	4
ÁREA PRIVATIVA 7	120.84	HABITACIONAL	2
ÁREA PRIVATIVA 8	130.61	HABITACIONAL	2
<b>TOTAL</b>	<b>1,654.22</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>26</b>

**CUADRO DE ÁREAS COMUNES**

CONCEPTO	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A"	248.74
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B"	25.17
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "C"	38.09
SUPERFICIE DE VÍA PRIVADA	790.68
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	48.00
CASETA DE VIGILANCIA	10.71
TABLEROS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA	14.15
<b>TOTAL</b>	<b>1,175.54</b>

**CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO**

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,654.22 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VÍA PRIVADA	790.68 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	48.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN	312.00 m <sup>2</sup>
CASETA DE VIGILANCIA	10.71 m <sup>2</sup>
TABLEROS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA	14.15 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	2,829.76 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	8
NÚMERO DE VIVIENDAS	26
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	4

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

1. Deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de subdivisión en 3 lotes por la cantidad de \$5,441.24 (Cinco mil cuatrocientos cuarenta y un pesos 24/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente; una vez que acredite 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. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del condominio para 26 viviendas de tipo popular, por la cantidad de \$17,512.04 (Diecisiete mil quinientos doce pesos 04/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
3. 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.

4. 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.
5. 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 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 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 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 Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Zinacantepec, mediante oficio número OPDAPAS/DG/DT/DP/0699/2021, del 17 de diciembre de 2021.

6. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Zinacantepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$13,477.84 (Trece mil cuatrocientos setenta y siete pesos 84/100 m.n.), por el tipo habitacional popular y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$14,812.01 (Catorce mil ochocientos doce pesos 01/100 m.n.).
7. 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.
8. 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.
  9. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso C) y VI, inciso A), 60, 62 fracciones IV y VI, 99 y 100 fracción VI, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Zinacantepec, Estado de México, un área equivalente a 420.00 m<sup>2</sup>, (Cuatrocientos veinte metros cuadrados), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano. Esta obligación deberá cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 84.00 m<sup>2</sup> (Ochenta y cuatro metros cuadrados), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	28	15.00	420.00 m <sup>2</sup>
Estatal		3.00	84.00 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 3 aulas, con una superficie mínima de terreno de 966.00 m <sup>2</sup> y de 345.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	9.66 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	\$63,599.51

Escuela primaria o secundaria de 12 aulas, con una superficie mínima de terreno de 3,480 m <sup>2</sup> y de 1,296.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	36.2880 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	\$250,857.86
Jardín vecinal y área deportiva de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	224.00 m <sup>2</sup>	\$529.89	\$118,695.36
<b>TOTAL</b>			<b>\$433,152.72</b>

#### OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
<b>Obra de equipamiento urbano regional:</b> En 210 m <sup>2</sup> de construcción.	5.88 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$44,047.34</b>

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Libro Quinto y su Reglamento del Código Administrativo del Estado de México, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

**CUARTO.** Con 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.

**QUINTO.** 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 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 con 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 a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$1,388,593.62 (Un millón trescientos ochenta y ocho mil quinientos noventa y tres pesos 62/100 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 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 \$13,885.94 (Trece mil ochocientos ochenta y cinco pesos 94/100 m.n.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 1% (Uno por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$1,388,593.62 (Un millón trescientos ochenta y ocho mil quinientos noventa y tres pesos 62/100 m.n.). Dicho monto deberá cubrirse previa solicitud de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

**OCTAVO.** 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 Zinacantepec 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.

**NOVENO.** 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, se le hace del conocimiento a la sociedad "Casas Procsa", S.A. de C.V., que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de subdivisión y condominio.



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

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

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

**DÉCIMO.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslados 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 del plano único de subdivisión y condominio.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, 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 SEGUNDO.** 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 TERCERO.** La sociedad denominada “Casas Procsa”, 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 el plano único de subdivisión y 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 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, la sociedad denominada "Casas Procsa", 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  
NOVENO.**

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.

**VIGÉSIMO.**

Previo al uso y aprovechamiento de los lotes 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  
PRIMERO.**

El presente acuerdo de autorización de subdivisión y condominio vertical habitacional tipo popular, denominado "Privada Cumbres", ubicado en Paseo de la Hacienda número 100, colonia San Luis Mextepec, Municipio de Zinacantepec, 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 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  
SEGUNDO.**

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**

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

**Autoriza.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.**

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas - Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública  
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano  
P. Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca  
Expediente DRVT/RLTOL/014/2022  
Folio DGOyCU 1345/2022  
DNSH\*VCB\*DPM