

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0016/2022
Fecha:	31 de enero del 2022
Expediente:	DRVT/RLTOL/184/2021
Municipio:	Metepec, Estado de México.
Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Residencial Real Acacias".	

C. Bertha Naveda Reza
Calle Leona Vicario número 409 B2, Fraccionamiento
Campestre del Valle, Municipio de Metepec, Estado de México.
Teléfono: 722 368 4023
Correo de electrónico: ark-dorantes@hotmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/184/2021, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio con quince áreas privativas para quince viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Camino Real a Ocotitlán número 754 sur
Colonia:	Barrio de Santa Cruz Ocotitlán
Municipio:	Metepec, Estado de México.
Superficie:	4,425.99 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal habitacional tipo medio

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 y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre de 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la 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 horizontal habitacional para quince áreas privativas con quince viviendas de tipo medio denominado "Residencial Real Acacias", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/184/2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante escritura número 82,841, volumen 1727, del 27 de septiembre de 2019, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Flores Macedo, notario público número 28 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Nezahualcóyotl, en donde se hace constar el contrato de compraventa que celebran como parte compradora la señora Bertha Naveda Reza y "SPS Soluciones y Proyectos" S.A. de C.V., como parte vendedora, respecto del inmueble ubicado en camino a las Margaritas, La Magdalena Ocotitlán, actualmente marcado con el numero oficial 754 sur, del camino Real a Ocotitlán, Barrio Santa Cruz Ocotitlán, Municipio de Metepec, Estado de México, con superficie de 4,425.99 m², la cual se encuentra inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico 00110745, numero de trámite 620606, del 04 de diciembre de 2020.

- III. Que la C. Bertha Naveda Reza, se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1546383073 con vigencia hasta el año 2026.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, emitió el cambio de densidad autorizado mediante el oficio DDUMOP/DUM/CUS/016/2020, del 02 de octubre de 2020, así como la prórroga emitida mediante el oficio DDUMOP/DUM/SPU/5605/2021, del 22 de noviembre de 2021, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, emitió Licencia de uso de suelo número DDUMOP/LUS/5008/2021, del 01 de diciembre de 2021, para desarrollar 15 casas habitación, en el predio ubicado en el camino Real a Ocotitlán número 754 sur, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, Municipio de Metepec, Estado de México, en donde se señalan las siguientes normas de ocupación del predio.

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepec
Zona:	Corredor Urbano Densidad H333A
Clave:	CRU
Uso del suelo que se autoriza:	15 casas habitación
Lote mínimo y frente mínimo:	138.28 m2, de superficie mínima y 7.43 metros de frente mínimo
Superficie máxima de construcción:	60% de la superficie total de cada área privativa
Superficie mínima libre de construcción:	40% de la superficie total de cada área privativa
Altura máxima:	3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta
Intensidad máxima de construcción:	1.8 veces la superficie del predio

- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, expediente número 4888/2021, del 23 de noviembre de 2021, en la cual no se contempla ninguna restricción absoluta de construcción por la calle que da frente al predio materia de este acuerdo, al cual le corresponde el número oficial 754 sur del camino Real a Ocotitlán, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, Municipio de Metepec, Estado de México.
- VII. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Metepec, mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1106/2021, del 07 de diciembre de 2021, emite el Dictamen de Factibilidad exclusivamente para una lotificación en condominio habitacional de 16 (dieciséis) viviendas, para el predio ubicado en el camino Real a Ocotitlán número 754 sur, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, Municipio de Metepec, Estado de México.
- VIII. 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 00110745, trámite número 677251, del 09 de diciembre de 2021, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- IX. Que el jefe de oficina atención a solicitudes de la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio OAS-DPL-ZT-672/2021, del 23 de noviembre del 2021, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a la C. Bertha Naveda Reza, con domicilio en camino Real a Ocotitlán (anterior Camino a Las Margaritas) número 754 sur, Municipio de Metepec, Estado de México.
- X. 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.
- XI. Que presentó el plano arquitectónico del condominio en original y en medio magnético.
- XII. 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 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en los artículos 10 fracción XXVI, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la C. Bertha Naveda Reza, el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Residencial Real Acacias", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 4,425.99 m² (Cuatro mil cuatrocientos veinticinco punto noventa y nueve metros cuadrados), ubicado en camino Real a Ocotitlán número 754 sur, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar quince áreas privativas para quince viviendas, conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m2)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
2	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
4	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
5	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
6	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
7	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
8	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
9	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
10	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
11	162.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
12	168.26	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
13	169.93	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
14	166.91	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
15	163.89	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	2,455.06	HABITACIONAL	15 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMÚNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
SUPERFICIE DE AREA VERDE Y RECREATIVA "A"	222.81
SUPERFICIE DE AREA VERDE Y RECREATIVA "B"	126.37
SUPERFICIE DE AREA VERDE Y RECREATIVA "C"	32.51
SUPERFICIE DE AREA VERDE Y RECREATIVA "D"	242.97
SUPERFICIE DE AREA VERDE Y RECREATIVA "E"	6.49
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	72.25
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,182.40
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	12.42
PATIO Y CONTENEDORES DE BASURA	51.92
CUARTO DE MAQUINAS Y TABLEROS DE ENERGIA ELECTRICA "E.E."	11.81
CUARTO DE MÁQUINAS Y EQUIPO DE BOMBEO "H"	8.98
TOTAL	1,970.93

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,455.06 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,182.40 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO VISITAS	72.25 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN	631.15 m2

CASETA DE VIGILANCIA	12.42 m2
PATIO Y CONTENEDORES DE BASURA	51.92 m2
CUARTO DE MAQUINAS Y TABLEROS DE ENERGIA ELECTRICA "E.E."	11.81 m2
CUARTO DE MÁQUINAS Y EQUIPO DE BOMBEO "H"	8.98 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,425.99 m2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	15
NÚMERO DE VIVIENDAS	15
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

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 artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$20,164.50 (Veinte mil ciento sesenta y cuatro pesos 50/100 m.n.); una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente acuerdo y el plano único de condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, previa publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la notificación del presente, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

3. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los

servicios al desarrollo, con base a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1106/2021, del 07 de diciembre de 2021.

4. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$27,369.35 (Veintisiete mil trescientos sesenta y nueve pesos 35/100 m.n.), por el tipo habitacional medio y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$29,630.29 (Veintinueve mil seiscientos treinta pesos 29/100 m.n.).
5. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los 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.
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
7. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
9. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso D) y VI, inciso B), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondiente al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a 255.00 m² (DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 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 45.00 m² (CUARENTA Y CINCO 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	15	17.00	255.00 m ²
Estatal		3.00	45.00 m ²

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

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

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

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.26 m ²	\$6,583.80	\$47,798.39
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	25.92 m ²	\$6,912.97	\$179,184.18
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	60.00 m ²	\$493.02	\$29,581.20
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	120.00 m ²	\$566.76	\$68,011.20
TOTAL			\$324,574.97

Deberá realizar el depósito del valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, respecto del siguiente equipamiento.

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obras de equipamiento urbano regional: En 250 m ² de construcción.	3.75 m ²	\$7,491.04	\$28,091.42

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

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

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

QUINTO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V, del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$1'747,096.94 (Un millón setecientos cuarenta y siete mil noventa y seis pesos 94/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SEXTO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de \$34,941.94 (Treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y un 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 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$1'747,096.94 (Un millón setecientos cuarenta y siete mil noventa y seis pesos 94/100 m.n.). Dicho monto deberá cubrirse previa solicitud de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

SÉPTIMO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Metepec una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras,

conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

OCTAVO. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al C. Bertha Naveda Reza, que 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 faltante, 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 del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

DÉCIMO. 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 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.**

La C. Bertha Naveda Reza 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 condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.

DÉCIMO**TERCERO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la C. Bertha Naveda Reza, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO**CUARTO.**

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

DÉCIMO**QUINTO.**

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

DÉCIMO**SEXTO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo medio denominado "Residencial Real Acacias", ubicado en camino Real a Ocotitlán número 754 sur, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, Municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", y tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos el presente oficio de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

DÉCIMO**SÉPTIMO.**

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

DÉCIMO**OCTAVO.**

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

Sin más por el momento, quedo de usted.

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 J. Colín Bastida - Residente Local Toluca
Expediente DRVT/RLTOL/184/2021
Folio DGOyCU 0389/2022
BHPM/DNSH/VCB/FDS