SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	**22400105050000T/0015/2023.**
Fecha:	**07 de febrero del 2023**
Lugar de expedición:	**Toluca, Estado de México.**
Expediente:	**DRVT/RLIX/OATEN/002/2022.**
Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, denominado "Bosque Malinalco 3"	

Fernando Elías Calles Romo, Rodrigo Ortiz de Montellano Corcuera,
Luciano Andrés Azum Abbo, Miguel Andrés Machado Dufau,
Roberto Núñez y Castelazo, Enrique de la Campa Corcuera,
Pablo Crain Loizaga Corcuera, "Inmobiliaria Peña Norte" S.A de C.V.,
"Naporta" S.A. de C.V. y "GC Group Latam" S.A. de C.V
Calle San Ignacio s/n, manzana 16 "El Picacho",
Municipio de Ocuilan, Estado de México.
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLIX/OATEN/002/2022, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con catorce áreas privativas para catorce viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle San Ignacio s/n, manzana 16 "El Picacho".
Colonia:	Ocuilan
Municipio:	Ocuilan, Estado de México
Superficie:	38,326.57 $m^{2.}$
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto.

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México vigente; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV, 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, 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 del 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno," el 07 de julio del 2021; 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", el 29 de septiembre del 2020; 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano Capitulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", numerales 224021000, "Dirección Regional Valle de Toluca", 224021011 "Residencia Ixtapan de la Sal", y;

C O N S I D E R A N D O

I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para catorce áreas privativas con catorce viviendas de tipo residencial alto, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLIX/OATEN/002/2022, 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 escritura número veintiocho mil cuatrocientos sesenta y seis, volumen cuatrocientos dieciséis, del 20 de septiembre del 2021, pasada ante la fe de la Maestra en Derecho Notarial Regina Reyes Retana Márquez Padilla, Notaria Publica Número ciento

uno, del Estado de México, con residencia en la ciudad de Jilotepec, Estado de México, donde se hace constar el contrato de compraventa a plazo con reserva de dominio que otorgan por una parte vendedora la sociedad denominada Villas Malinalco Promueve S.A de C.V y por la otra parte compradora los señores Fernando Elías Calles Romo, Rodrigo Ortiz de Montellano Corcuera, Luciano Andrés Azum Abbo, Miguel Andrés Machado Dufau, Roberto Núñez y Castelazo, Enrique de la Campa Corcuera, Pablo Crain Loizaga Corcuera y las sociedades denominadas “Inmobiliaria Peña Norte” S.A de C.V., “NAPORTA” S.A. de C.V. y “GC GROUP LATAM” S.A. de C.V., inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, bajo el Folio Real Electrónico Número 00012304, Número de Trámite 54794, de fecha 03 de noviembre del 2021.

III. Que mediante Instrumento Número quince mil seiscientos cuarenta y ocho, Libro dos mil trescientos cincuenta y seis, de fecha 10 de octubre del 2014, pasada ante la fe del Licenciado José Felipe Carrasco Zanini Rincón, Notario Número tres, se hace constar el Contrato de Sociedad denominada “Inmobiliaria Peña Norte” S.A de C.V., la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo los siguientes datos registrales; Folio Mercantil Electrónico Número 528540, de fecha 18 de diciembre del 2014.

IV. Que mediante el Instrumento Número cuarenta y ocho mil ochocientos noventa y nueve, Libro setecientos sesenta, de fecha 22 de diciembre del 2021, pasada ante la fe del Licenciado Juan José A. Barragán Abascal, Titular de la Notaria Número siento setenta y uno, con residencia en la Ciudad de México, se hace constar la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad denominada “Inmobiliaria Peña Norte” S.A. de C.V., que contiene como actos; I.- la adición del articulo trigésimo Bis de los estatutos sociales de la sociedad, II.- la revocación del administrador único de la sociedad, III.- el nombramiento de los miembros del consejo de administración de la sociedad y IV.- el otorgamiento de poderes de la sociedad.

V. Que mediante la Escritura Número noventa mil ciento cincuenta y uno, libro mil setecientos diez, de fecha once de marzo de dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Quevedo Salceda, Notario Número noventa y nueve de la Ciudad de México, se hace constar la protocolización de la constitución de la sociedad denominada NAPORTA, S.A. de C.V., quedando registrada en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México, bajo los siguientes datos registrales: Folio Mercantil Número trescientos setenta y ocho mil ciento setenta y cinco, de fecha veinte seis de marzo de dos mil ocho.

VI. Que mediante la Escritura Número doscientos sesenta y cinco mil ochocientos treinta y uno, Libro mil setecientos veintitrés, de fecha diecinueve de junio de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Soberón Mainero, Notario Número ciento ochenta y uno de la Ciudad de México, se hace constar la protocolización de la constitución de la sociedad denominada GC GROUP LATAM, S.A. de C.V., quedando registrada en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México, bajo los siguientes datos registrales: Folio Mercantil Número N guion dos mil diecisiete millones cincuenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve, de fecha veinte cuatro de junio de dos mil diecisiete.

VII. Que los CC. Fernando Elías Calles Romo, se identifica con credencial para votar INE, número IDMEX1695961548, vigencia 2028, el C. Rodrigo Ortiz de Montellano Corcuera, se identifica con credencial para votar IFE, número de folio 0000026134726, vigencia 2021, el C. Luciano Andrés Azum Abbo, se identifica con credencial para votar INE, número IDMEX1396721867, vigencia 2025, el C. Miguel Andrés Machado Dufau, se identifica con credencial para votar INE, número IDMEX1698245511, vigencia 2028, el C. Roberto Núñez y Castelazo, se identifica con credencial para votar INE, número IDMEX1691683156, vigencia 2027, el C. Enrique de la Campa Corcuera, representante legal de Inmobiliaria Peña Norte S.A de C.V, se identifica con pasaporte número G35803241, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, vigencia 19 de agosto del 2029, el C. Pablo Crain Loizaga Corcuera, se identifica con pasaporte número G19150885, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, vigencia 18 de enero del 2026, el C. Santiago García Rey, apoderado legal de NAPORTA S.A de C.V. se identifica con credencial para votar INE, número IDMEX1783296657, con vigencia 2028 y el C. Gabriel Fernando Cedrone, Administrador Único de GC GROUP LATAM, se identifica con pasaporte número AAF022015, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, vigencia 31 de julio del 2027.

VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Ocuilan, mediante el cambio de densidad publicado en “Gaceta del Gobierno”, de fecha 07 de octubre del 1998, expidió la Licencia de Uso de Suelo número

PMO/DDUYOP/LUS/1/2022, de fecha 14 de febrero del 2022, emitió las normas para el aprovechamiento del predio para condominio horizontal habitacional, materia de este acuerdo, en donde se señalan las siguientes normas de ocupación:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Ocuilan
Zona:	Habitacional.
Clave:	H-1000-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Campestre de Media Intensidad, Densidad 1000 (H-1000-A)
Lote mínimo	600.00 m2
Frente mínimo	20.00 metros lineales
Número máximo de viviendas	10 Viv/Ha.
Superficie mínima sin construir:	60% la superficie del predio.
Superficie máxima de desplante:	40% la superficie del predio.
Coeficiente de utilización:	0.8 número de veces el área del predio.
Altura máxima de construcción:	2 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de desplante.

IX. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Ocuilan, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio MOP/COP/DDUYOP-CLYNO-26-2022, del 10 de agosto del 2022, en la que señala que está ubicado en calle San Ignacio, s/n, manzana 16 “El Picacho, Municipio de Ocuilan, Estado de México, en la que no se aprecia ninguna restricción absoluta de construcción por la calle que da frente al predio materia de este acuerdo.

X. Que la Dirección General del Organismo Operador de Agua del Municipio de Ocuilan, expidió el oficio número OPDAPAS/284/11/2021, del 26 de noviembre del 2021, donde refiere que cuenta con capacidad hidráulica necesaria para brindar y dotar el servicio de agua potable para los lotes resultantes del predio denominado “El Picacho”; así mismo señala que la empresa Inmobiliaria Peña Norte S.A de C.V deberá instalar un biodigestor en los lotes resultantes.

XI. Que la Dirección General del Organismo Descentralizado Operador del Agua del Municipio de Malinalco, expidió el oficio número /OPDAPAS/159/2022, del 01 de septiembre del 2022, donde se menciona que no existe inconveniente de que el “Fraccionamiento y Club de Golf de Malinalco”, brinde los servicios de agua potable y drenaje sanitario.

XII. Que la Comisión Nacional del Agua, otorga una prórroga del título de concesión No. 04MEX103210/18IMDL11, el cual ampara un volumen de 788,400 m^3 anuales, a la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y Club de Golf Malinalco A.C. (Pozos No. 1 y 2), con una vigencia de 10 años, contados a partir del 12 de enero del 2018 al 12 de enero del 2028.

XIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Toluca, expidió el certificado de libertad o existencia de gravámenes, folio real electrónico 000123304, trámite número 56623, del 20 de enero del 2022, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

XIV. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, Jefe de Departamento de Planeación Zona Tenango Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. OAS-DPL-ZT- 786/2022, del 14 de noviembre del 2022, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica al predio “El Picacho”, calle San Ignacio Sin Número, Municipio de Ocuilan, Estado de México.

XV. 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.

XVI. Que presentó el plano arquitectónico del condominio en original y medio magnético.

XVII. Que presentó escrito bajo protesta de decir verdad, en el que manifiesta que la empresa “Inmobiliaria Peña Norte” S.A de C.V., llevará a cabo únicamente la lotificación en condominio y las obras de urbanización que ello conlleva, para realizar la venta de lotes, sin implicar acciones de edificación o venta de vivienda.

XVIII. 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, atendiendo a los artículos 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a Fernando Elías Calles Romo, Rodrigo Ortiz de Montellano Corcuera, Luciano Andrés Azum Abbo, Miguel Andrés Machado Dufau, Roberto Núñez y Castelazo, Enrique de la Campa Corcuera, Pablo Crain Loizaga Corcuera, “Inmobiliaria Peña Norte” S.A de C.V., “Naporta” S.A. de C.V. y “GC Group Latam” S.A. de C.V, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 38,326.57 m^2. (Treinta y ocho mil trescientos veintiséis punto cincuenta y siete metros cuadrados), ubicado en calle San Ignacio, s/n, manzana 16 “El Picacho”, Municipio de Ocuilan, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar catorce áreas privativas para catorce 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:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

LOTE	SUPERFICIE (m^2)	USO
PICACHO	**38,326.57**	**HABITACIONAL**

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m^2)	USO	NO. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	2,198.84 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	1,450.54 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	1,202.62 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	1,252.06 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	622.55 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	3,682.62 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	3,090.54 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	1,650.93 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	956.20 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	3,059.83 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	3,087.90 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	2,061.28 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	3,696.94 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	3,486.04 m^2	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	**31,498.89** m^2	**HABITACIONAL**	**14 VIVIENDAS**

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m^2)
VIALIDAD PRIVADA	3,026.71 m^2
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN “A”	2,732.23 m^2
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN “B”	279.40 m^2

ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN “C”	201.24 m^2
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN “D”	434.90 m^2
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	96.00 m^2
CASETA DE VIGILANCIA	17.20 m^2
CONTENEDOR DE BASURA	9.00 m^2
CENTRO DE CONTROL ELÉCTRICO	2.00 m^2
ÁREA LIBRE DE PATIO DE MANIOBRAS	29.00 m^2
TOTAL	**6,827.68** m^2

CUADRO DE DATOS GENERALES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIE DEL LOTE	38,326.57 m^2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	31,498.89 m^2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	3,026.71 m^2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	3,647.77 m^2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	96.00 m^2
SUPERFICIE DE NÚCLEO DE SERVICIOS COMUNES	57.20 m^2
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	14 VIVIENDAS
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	4 CAJONES

SEGUNDO. El plano anexo autorizado forma parte integral de la presente autorización

TERCERO. 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 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 $98,165.01/100 M.N (Noventa y ocho mil ciento sesenta y cinco pesos 01/100 M.N.); una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia, original y copia simple para cotejo, que haga prueba del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público del Estado de México, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su emisión, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

5. Con fundamento en el 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación:

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 en la factibilidad de los servicios otorgada mediante los oficios /OPDAPAS/159/2022, del 01 de septiembre del 2022 y OPDAPAS/284/11/2021, del 26 de noviembre del 2021.

Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso B), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, que señala deberá tener ***"Conexión directa a redes de infraestructura pública, en el entendido que no se permiten la conexión de infraestructura entre condominios"***, la empresa "Inmobiliaria Peña Norte" S.A de C.V., queda obligada a instalar un sistema para el desecho de aguas residuales para cada uno de los lotes resultantes del condominio antes citado, consiste en un biodigestor que se adecue a las normas respectivas, con la aprobación, entrega de los proyectos y la obra de infraestructura a la autoridad competente, como lo indica el oficio número OPDAPAS/159/2022, de fecha 01 de septiembre del 2022, expedido por el Director General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado Saneamiento del Municipio de Malinalco, Estado de México.

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 por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de $309,773.74 (Trescientos nueve mil setecientos setenta y tres pesos 74/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de $340,751.11 (Trescientos cuarenta mil setecientos cincuenta y un pesos 11/100 m.n.).

7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:

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

B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;

C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;

D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;

E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;

F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y

G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.

8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de urbanización y en su caso equipamiento urbano, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.

9. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.

10. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I, inciso F), V, inciso E) y VI, inciso C), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 fracción VI, numeral 1 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 Ocuilan, Estado de México, un área equivalente a **210.00 m² (DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **140.00 m² (CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Estas obligaciones deberán cumplirse dentro de los 6 meses contados a partir de la publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	**14**	**15.00**	**210.00 m²**
Estatal		**10.00**	**140.00 m²**

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.	6.7760 m^2	$6,583.80	**$44,611.83**
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.	24.1920 m^2	$6,912.97	**$167,238.57**
Jardín vecinal de 4,000 m^2 de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	56.00 m^2	$493.02	**$27,609.12**
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m^2 de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	112.00 m^2	$566.76	**$63,477.12**
TOTAL			**$302,936.64 (Trescientos dos mil novecientos treinta y seis pesos 64/100 m.n.).**

OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obras de equipamiento urbano regional: En 250 m^2 de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	3.50 m^2	$7,491.04	**$26,218.66 (Veintiséis mil doscientos dieciocho pesos 66/100 m.n.).**

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

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

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

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

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

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

SEXTO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **$3´814,037.20 (Tres millones ochocientos catorce mil treinta y siete pesos 20/100 m.n.).** Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva; y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SÉPTIMO. Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **$76,280.74 (Setenta y seis mil doscientos ochenta pesos 74/100 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 **$3´814,037.20 (Tres millones ochocientos catorce mil treinta y siete pesos 20/100 m.n.)** Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”.

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

OCTAVO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del **Municipio de Ocuilan** una fianza y/o garantía hipotecaria por defectos y vicios ocultos, por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

NOVENO. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

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

DÉCIMO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de 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 adquiriente, 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. Fernando Elías Calles Romo, Rodrigo Ortiz de Montellano Corcuera, Luciano Andrés Azum Abbo, Miguel Andrés Machado Dufau, Roberto Núñez y Castelazo, Enrique de la Campa Corcuera, Pablo

Crain Loizaga Corcuera, “Inmobiliaria Peña Norte” S.A de C.V.,“Naporta” S.A. de C.V. y “GC Group Latam” S.A. de C.V quedan obligados 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 presente autorización.

DÉCIMO CUARTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la sociedad denominada “Inmobiliaria Peña Norte” S.A. de C.V., deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

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

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

DÉCIMO SÉPTIMO. El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado “Bosque Malinalco 3”, ubicado calle San Ignacio, s/n, manzana 16 “El Picacho”, Municipio de Ocuilan, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

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

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

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.
L.C. Edwin Yamani Velázquez Coronado. – Residente Loca Ixtapan de la Sal.
Expediente: DRVT/RLIX/OATEN/002/2022.
Folio DGOyCU/0650/2023.
Archivo minutario
DNSH *eyvc