

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

<b>Número de autorización:</b>	<b>22400105050000T/0006/2023</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRVT/RLTOL/153/2022</b>
<b>Fecha de expedición:</b>	<b>17 de enero de 2023</b>
<b>Lugar de expedición:</b>	<b>Toluca, Estado de México.</b>
<b>Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Matías Residencial".</b>	

**"U y C GAPI", S. de R.L. de C.V.**

**Domicilio: C. San Bruno, Manzana 25,**

**Lote 6, Interior 6, Ex Rancho San Dimas,**

**San Antonio la Isla, Estado de México.**

**Teléfono: 722 795 8380 / 722 253 9776**

**Correo electrónico: morssa07@hotmail.com**

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

En atención a su solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/153/2022, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial con dieciséis áreas privativas para dieciséis viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Calle Sor Juana Inés de la Cruz número 800 Norte
<b>Localidad:</b>	Pueblo de San Salvador Tizatlalli
<b>Municipio:</b>	Metepec, Estado de México
<b>Superficie:</b>	4,640.99 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Horizontal Habitacional de Tipo Residencial.

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII 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, 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;

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

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para dieciséis áreas privativas para dieciséis viviendas de tipo residencial denominado "Matías Residencial", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/153/2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante instrumento número 13,060, volumen ordinario 195, folios 067-069, del 23 de agosto de 2021, pasado ante la fe del Licenciado Pablo Raúl Libien Abraham, Titular de la Notaría Pública No. 162 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Metepec, mediante el cual se hace constar la **transmisión del propietario** por aportación a solicitud del C. Carlos Eduardo García Sanabria, en favor de la sociedad mercantil denominada "U Y C GAPI", S. de R.L. de C.V., representada en este acto por el C. Carlos Eduardo García Sanabria en su carácter de Gerente Único, quien acepta para la mencionada sociedad, en plena propiedad y dominio, la titularidad por aportación; el cual obra inscrito ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico 00216241, número de trámite 662228, del 27 de septiembre de 2021.

- III. Que presenta la constitución de Sociedad Mercantil mediante instrumento número 55,134, volumen 944, del 08 de octubre del 2014, pasado ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Lechuga Gil, Titular de la Notaría Pública No. 15 del Estado de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en la ciudad de Toluca de Lerdo, mediante el cual se hace constar que los C.C. Carlos Eduardo García Sanabria, Karla Esmeralda y Juan Francisco, ambos de apellidos García Pineda, otorgan la Constitución de la Sociedad Mercantil, bajo la denominación "U Y C GAPI", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, así como la designación del C. Carlos Eduardo García Sanabria como gerente único; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Toluca, bajo el folio mercantil electrónico 47210\*12.
- IV. Que presenta Poder General, mediante Instrumento número 13,082, volumen ordinario 192, folio 082-083, del 31 de agosto de 2021, pasado ante la fe del Licenciado Pablo Raúl Libien Abraham, Titular de la Notaría Pública número 162 del Estado de México, con Residencia en la ciudad de Metepec, mediante el cual se hace constar el poder general para pleitos, cobranzas y actos de administración, que otorga la sociedad mercantil denominada "U Y C GAPI", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada en este acto por el C. Carlos Eduardo García Sanabria, en su carácter de Gerente Único, a favor del C. Miguel Ortiz Reyes, con poder especial para que acuda a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, a realizar cualquier trámite administrativo firmando para ello la documentación que se le requiera, con una vigencia de tres años contados a partir de la fecha del instrumento.
- V. Que el C. Carlos Eduardo García Sanabria, se identifica con credencial para votar número IDMEX2347727499, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2032.
- VI. Que el C. Miguel Ortiz Reyes, se identifica con credencial para votar número 5285135490937, expedida por el Instituto Federal Electoral, con vigencia hasta el año 2023.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano, del H. Ayuntamiento Constitucional de Metepec, mediante oficio DDUyM/SPU/CUS/004/2022, acuerdo CPDM/011/2022, folio CUS/008/2022, del 05 de octubre del 2022, emite acuerdo de autorización de cambio de densidad de 13 a 16 viviendas, coeficiente de ocupación de 60.00% a 70.60% y frente mínimo de 10 metros lineales a 8.30 metros, a favor de "U Y C GAPI", S. de R.L. de C.V., para desarrollar una lotificación en condominio horizontal con 16 viviendas, ubicado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz No. 800 norte, San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México, en el cual se indica que el predio se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con un uso de suelo Habitacional, clave H.333.A.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano, del H. Ayuntamiento de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, expediente número 1003/2022, del 24 de junio de 2022, en la que se no se aprecia ninguna restricción absoluta de construcción por la calle que da frente al predio materia de este acuerdo, al cual le corresponde el número oficial 800 Norte, de la calle Sor Juana Inés de la Cruz, Pueblo San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México.
- IX. Que el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Metepec, mediante oficio no. OPDAPAS/DG/DÓ/SP/DF/1536/2022, del 25 de noviembre del 2022, emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios de agua potable y drenaje, exclusivamente para un condominio habitacional para 16 viviendas, en el inmueble ubicado en Sor Juana Inés de la Cruz, Colonia San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México.
- 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, folio real electrónico 00216241, trámite 714687, del 15 de agosto de 2022, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XI. Que la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Sur, Zona Toluca, mediante solicitud número 00000224/2022, del 22 de julio de 2022, especifica que no existe inconveniente para continuar con el proceso de contratación, conexión y/o regularización del servicio para el suministro de energía para Fraccionamiento Matías Residencia, ubicado en Sor Juana Inés de la Cruz no. 800, en la colonia San Salvador Tizatlalli.
- XII. 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.

- XIII. Que presentó el plano del sembrado de prototipos del condominio en original y medio magnético.
- XIV. 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 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en los artículos 10 fracción XXVI y 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), emite el siguiente:

### A C U E R D O

**PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada "U y C GAPI", S. de R.L. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Matías Residencial", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 4,640.99 m<sup>2</sup> (Cuatro mil seiscientos cuarenta punto noventa y nueve metros cuadrados), ubicado en calle Sor Juana Inés de la Cruz número 800 norte, Pueblo San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar dieciséis áreas privativas para dieciséis 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:

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	263.19	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	212.82	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	211.17	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	209.45	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	207.74	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	206.01	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	204.29	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	202.57	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	211.58	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	202.12	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	203.04	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	203.96	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	204.89	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	205.81	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	206.73	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 16	207.66	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>3,363.03</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>16 VIVIENDAS</b>

#### CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B1"	39.75
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B2"	37.60
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B3"	233.19
CASETA DE VIGILANCIA "C.V."	4.95
TABLEROS DE CONTROL DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y AGUA "T.E."	4.77
CONTENEDORES DE BASURA "C.B."	10.26
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A"	897.44
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS PARA VISITAS "C"	50.00
<b>TOTAL</b>	<b>1,277.96</b>

**CUADRO DE ÁREAS GENERALES**

SUPERFICIE DEL LOTE	4,640.99 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,363.03 m <sup>2</sup>
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "B1, B2 Y B3"	310.54 m <sup>2</sup>
CASETA DE VIGILANCIA "C.V."	4.95 m <sup>2</sup>
TABLERO DE CONTROL DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y AGUA "T.E."	4.77 m <sup>2</sup>
CONTENEDORES DE BASURA "C.B."	10.26 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A"	897.44 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA VISITAS "C"	50.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,640.99 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	16
NÚMERO DE VIVIENDAS	16
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	04

**SEGUNDO.** Las áreas privativas del condominio se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

<b>NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS</b>				
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Metepec</b>			
Zona:	<b>Habitacional con Densidad 333 A</b>			
Clave:	<b>H.333.A</b>			
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional</b>			
Densidad:	<b>16 viviendas</b>			
Lote mínimo en m <sup>2</sup> :	<b>L-1 = 263.19</b>	<b>L-5 = 207.74</b>	<b>L-9 = 211.58</b>	<b>L-13 = 204.89</b>
	<b>L-2 = 212.82</b>	<b>L-6 = 206.01</b>	<b>L-10 = 202.12</b>	<b>L-14 = 205.81</b>
	<b>L-3 = 211.17</b>	<b>L-7 = 204.29</b>	<b>L-11 = 203.04</b>	<b>L-15 = 206.73</b>
	<b>L-4 = 209.45</b>	<b>L-8 = 202.57</b>	<b>L-12 = 203.96</b>	<b>L-16 = 207.66</b>
Frente mínimo en metros:	<b>L-1 al L-8 = 8.30</b>		<b>L-9 = 9.50</b>	<b>L-10 al L-16 = 8.30</b>
Coeficiente de ocupación:	<b>L-1 = 60.00%</b>	<b>L-5 = 68.69%</b>	<b>L-9 = 67.44%</b>	<b>L-13=69.64%</b>
	<b>L-2 = 67.05%</b>	<b>L-6 = 69.26%</b>	<b>L-10=70.60%</b>	<b>L-14=69.33%</b>
	<b>L-3 = 67.57%</b>	<b>L-7 = 69.85%</b>	<b>L-11=70.28%</b>	<b>L-15=69.02%</b>
	<b>L-4 = 68.13%</b>	<b>L-8 = 70.44%</b>	<b>L-12=69.96%</b>	<b>L-16=68.71%</b>
Altura máxima de construcción:	<b>3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta</b>			
Intensidad máxima de construcción:	<b>1.80 veces la superficie de cada área privativa</b>			
Cajones de Estacionamiento (Uso Habitacional):	<b>Hasta 250 m<sup>2</sup>: 2 cajones p/ vivienda = 30 cajones</b> <b>De 251 a 500 m<sup>2</sup>: 3 cajones p/ vivienda = 3 cajones</b> <b>1 cajón/6 viviendas para vistas: requiere 3 cajones</b> <b>Total = 36 cajones</b>			

**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 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 \$76,976.00 (Setenta y seis mil novecientos setenta y seis pesos 00/100 m.n.); una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en 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, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

4. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras 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 en el Dictamen de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje, emitido con el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1536/2022, del 25 de noviembre de 2022.

**SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base a las características del servicio, establecidas por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio con Solicitud No. 00000224/2022, del 22 de julio de 2022.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$41,083.16 (Cuarenta y un mil ochenta y tres pesos 16/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$46,218.55 (Cuarenta y seis mil doscientos dieciocho pesos 55/100 m.n.).

6. 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.
  
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberán presentar a la autoridad correspondiente cuando les sea requerida.
  
8. 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.
  
9. 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.
  
10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso E), V inciso E) y VI inciso C), 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 correspondientes al desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a **240.00 m<sup>2</sup> (DOSCIENTOS CUARENTA 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 **160.00 m<sup>2</sup> (CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Estas obligaciones deberán cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	16	15.00	240.00 m <sup>2</sup>
Estatad		10.00	160.00 m <sup>2</sup>

**IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO****OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL**

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Metepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$346,213.30 (Trescientos cuarenta y seis mil doscientos trece pesos 30/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.7440 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$50,984.95</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	27.6480 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$191,129.79</b>
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	64.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$31,553.28</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	128.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$72,545.28</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$346,213.30 (Trescientos cuarenta y seis mil doscientos trece pesos 30/100 m.n.).</b>

**OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL**

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$29,964.18 (Veintinueve mil novecientos sesenta y cuatro pesos 18/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
<b>Obra de equipamiento urbano regional:</b> En 250.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	4.00 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$29,964.18 (Veintinueve mil novecientos sesenta y cuatro pesos 18/100 m.n.).</b>

Estas obligaciones deberán cumplirse en un término que no podrá exceder de dieciocho meses contados a partir de la fecha de notificación del inicio de obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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, y en su caso de equipamiento urbano, 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 realicen, terminen y entreguen 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 **\$1,433,501.57 (Un millón cuatrocientos treinta y tres mil quinientos un pesos 57/100 m.n.)**. Dicha garantía **deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras 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 **\$28,670.03 (Veintiocho mil seiscientos setenta pesos 03/100 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 \$1,433,501.57 (Un millón cuatrocientos treinta y tres mil quinientos un pesos 57/100 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 deberán 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 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.

**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 sustitutos 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.

**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, de acuerdo con lo establecido por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado 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.**

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.**

Queda obligado 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) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 las áreas privativas, 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.

**DÉCIMO****SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo residencial denominado "Matías Residencial", ubicado en calle Sor Juana Inés de la Cruz número 800 norte, Pueblo San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, 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 los artículos 28 y 31 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  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación  
Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca  
Expediente DRV/RLTOL/153/2022  
Folio DGOyCU: 0186/2023  
DNSH/VJCB/NFHB