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

I. Que presentó formato único de solicitud de condominio para 28 áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/089/2023, 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 la escritura no. 2,115, volumen especial 115, del 01 de agosto del 2019, pasada ante la fe del Lic. Carlos Lara Terriquez, notario público no. 67 del Estado de México, por la cual hace constar, entre otros, el contrato de donación ad corpus y a título gratuito que celebran, como donante, el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de México, través de la Secretaría de Finanzas, y por otra parte, Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso para el Desarrollo de Parques y Zonas Industriales en el Estado de México (FIDEPAR), como la parte donataria; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico 00235673.

III. Que mediante instrumento número 4,337, del 04 de mayo de 1983, pasado ante la fe del Lic. Roque René Santín Villavicencio, entonces titular de la Notaría número uno del Estado de México, se constituyó el Fideicomiso para el Desarrollo de Parques y Zonas Industriales en el Estado de México “FIDEPAR”, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, Oficina Registral de Toluca bajo la partida 49-3014, libro primero, sección primera, volumen 211, a fojas 13, el 11 de junio de 1984.

IV. Que mediante instrumento número 1,207, volumen 54, del 01 de febrero del 2023, pasado ante la fe del Lic. Rafael González Cubas, titular de la notaría número 176 del Estado de México, se hace constar, entre otros, los poderes que otorga “Banco Santander México”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, como fiduciaria en el “Fideicomiso para el Desarrollo de Parques y Zonas Industriales en el Estado de México” (FIDEPAR), identificado con el número “F/2110526”, en favor del Lic. Edgar Arturo Chávez Sánchez.

V. Que el C. Edgar Arturo Chávez Sánchez se identifica con credencial para votar número IDMEX1625625351, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2027.

VI. Que presenta la Evaluación de Impacto Estatal emitida con el número 005-15-06206-COIME-2023, del 15 de junio del 2023, firmada por la Lic. Yuleth Karime Orozco Acosta, Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, para una *lotificación en condominio para 28 lotes de uso industrial con área verde recreativa y de uso común* (sic), denominado “Parque Logístico Mexiquense, ubicado en Carretera Mina México, Rancho Santa Julia, Lote 1, sin número, colonia Mina México, C.P. 50900, municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México.

VII. Que la Dirección General de Operación y Control Urbano mediante oficio número 22400105L/002878/2023, del 25 de mayo del 2023, resuelve emitir la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana Procedente para el proyecto denominado “Parque Logístico Mexiquense”, consistente en *Industria Grande No Contaminante* (sic), en un predio con una superficie total de 332,233.50 m^2, ubicado en Carretera Mina México, Rancho Santa Julia, lote 1, municipio de Almoloya de Juárez.

VIII. Que la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo, mediante oficio número 20500600000000L/3779/2023, del 14 de abril del 2023, resolvió procedente emitir la Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil, para llevar a cabo la lotificación del predio denominado PARQUE LOGÍSTICO MEXIQUENSE, consistente en la subdivisión del predio en 29 lotes de diferentes dimensiones para el desarrollo de industria grande no contaminante, en una superficie de terreno de 332,233.50 m^2 (sic); asimismo, emitió la misma Dirección emitió el oficio no. 20500600000000L/5378/2023, del 26 de mayo del 2023, mediante el cual se determina procedente la modificación de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil contenida en el oficio 20500600000000L/3779/2023, del 14 de abril del 2023.

IX. Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio número 22000001A/0812/2023, del 14 de abril de 2023, resuelve otorgar la Evaluación Técnica de Impacto en Material Vial para el proyecto denominado “Parque Logístico Mexiquense”, consistente en la lotificación para uso industrial; asimismo, la

misma Dirección emitió el oficio no. 22000001A/1291/2023, del 09 de junio del 2023, mediante el cual resuelve ratificar la normatividad, disposiciones, plazos y condicionantes de la Evaluación Técnica de Impacto en Material Vial 22000001A/0812/2023, del 14 de abril de 2023.

X. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, mediante oficio número 22100007L/DGOIA/RESOL/169/2023, del 16 de marzo del 2023, autoriza de manera condicionada la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Ambiental, a favor del FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO DE PARQUES Y ZONAS INDUSTRIALES EN EL ESTADO DE MÉXICO, el proyecto denominado “PARQUE LOGÍSTICO MEXIQUENSE”; asimismo, la misma Dirección emitió el oficio no. 22100007L/DGOIA/OF/991/2023, del 24 de mayo del 2023, mediante el cual resuelve ratificar en todas sus partes el contenido de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Ambiental no. 22100007L/DGOIA/RESOL/169/2023, del 16 de marzo del 2023.

XI. Que la Comisión de Agua del Estado de México “CAEM”, mediante oficio número 219C01100000000/FAC/062/2023, del 27 de abril del 2023, emite la Evaluación Técnica de Impacto procedente para que el Fideicomiso para el Desarrollo de Parques y Zonas Industriales en el Estado de México continue con la autorización del proyecto denominado “PARQUE LOGÍSTICO MEXIQUENSE”, destinado a la lotificación en condominio de 28 lotes, a desarrollarse en un predio con una superficie total de 332,233.50 m^2, ubicado en Carretera Mina México, Rancho Santa Julia, Lote 1, colonia Mina México, municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México; cuya demanda de agua potable será garantizada por el inversionista Fideicomiso para el Desarrollo de Parques y Zonas Industriales en el Estado de México FIDEPAR a partir del título de concesión MEX102720; asimismo, la misma Comisión emitió el oficio no. 219C0114000000L/001056/2023, del 12 de junio del 2023, mediante el cual manifiesta que no tiene inconveniente en cuanto a la modificación de superficie de los lotes 26 y 27, así como el aumento de la superficie de áreas verdes y ratifica en todos su términos y condiciones la Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales procedente emitida con oficio 219C01100000000/FAC/062/2023, del 27 de abril del 2023.

XII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, emitió la Licencia de Uso de Suelo No. de licencia: MAJ/DDU/LDMR/LUS/00211/2022, Folio: 00211, del 09 de septiembre del 2022, mediante la cual se indica que el predio materia del presente, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Industria Grande No Contaminante, clave I.G.N., donde se establece un lote mínimo de 1,000.00 m^2 de superficie, con un frente mínimo de 21.00 metros; altura máxima permitida 5 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de banqueta; superficie máxima de ocupación del suelo: 65% de la superficie del predio, superficie mínima libre de construcción: 35% de la superficie del predio.

XIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, emitió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial No.: MAJ/DDU/LDMR/CMAYNO/00900/2023, folio 00900, del 14 de junio del 2023, en la que se observan restricciones absolutas de construcción por derecho de vía y por arroyo dentro del predio que nos ocupa, así como afectación por camino de 8.00 metros; el cual se encuentra ubicado en Carretera a Mina México S/N, Lote 1, Rancho Santa Julia, Almoloya de Juárez, Estado de México.

XIV. Que presenta el oficio número DG/DOMyE/0735/2023, del 16 de enero del 2023, emitido por el Organismo Público Descentralizado Municipal para la prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de Almoloya de Juárez, mediante el cual se informa que dicho Organismo ha dictaminado que es procedente el **Dictamen de Factibilidad de Servicios** de agua potable y drenaje exclusivamente para la construcción de un Parque Industrial en un predio con superficie de 332,233.50 m^2, denominado rancho arroyo “Santa Julia Lote I”, en el municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México.

XV. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, emitió el Certificado de libertad o existencia de gravámenes con folio real electrónico 00235673, número de trámite 752728, del 13 de marzo del 13 de marzo del 2023, en el que no se reportan y/o limitantes para el predio que nos ocupa.

XVI. Que mediante oficio número 091/2022, del 26 de octubre del 2022, emitido por el Superintendente Zona Atlacomulco de la Comisión Federal de Electricidad, se informa que dicha institución está en condiciones de

suministrar el servicio de energía eléctrica en Carretera Almoloya – Mina México en la localidad de Mina México, Municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, para un Desarrollo Industrial de superficie de 332,233.50 m^2.

XVII. Que presenta el levantamiento topográfico catastral del predio que nos ocupa, emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.

XVIII. Que presentó el plano del sembrado de prototipos del condominio en original y medio magnético.

XIX. Que presenta el plano de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 109, 110, 112, 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracción I y III 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", 224021010 al 224021015 "Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo"; tiene a bien emitir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a **"Banco Santander México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, única y exclusivamente en su carácter de fiduciaria en el "Fideicomiso para el Desarrollo de Parques y Zonas Industriales en el Estado de México" (FIDEPAR), identificado con el número "F/2110526",** el condominio horizontal de tipo industrial denominado "Parque Logístico Mexiquense", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 332,233.50 m^2 (Trescientos treinta y dos mil doscientos treinta y tres punto cincuenta metros cuadrados), ubicado en Carretera a Mina México s/n, Lote 1, Rancho Santa Julia, municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 28 (veintiocho) áreas privativas, 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

PREDIO O LOTE	SUPERFICIE (m^2)	RESTRICCIÓN (m^2)	SUPERFICIE ÚTIL (m^2)	USO DE SUELO
LOTE	**328,887.54**	**29,057.74**	**299,829.80**	**I.G.N.**
AFECTACIÓN	**3,345.96**	**3,345.96**	**0.00**	**CALLE EN PROYECTO**
TOTAL	**332,233.50**	**32,403.70**	**299,829.80**	**---**

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m^2)	USO
ÁREA PRIVATIVA 1	4,802.16	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 2	6,791.08	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 3	6,775.02	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 4	6,514.24	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 5	6,432.32	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 6	5,878.22	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 7	3,591.94	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 8	3,595.58	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 9	3,595.57	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 10	3,473.64	INDUSTRIAL

ÁREA PRIVATIVA 11	6,121.88	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 12	3,596.59	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 13	3,600.11	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 14	3,600.11	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 15	3,479.61	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 16	6,819.29	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 17	3,191.00	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 18	3,190.21	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 19	3,194.20	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 20	3,133.17	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 21	6,929.84	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 22	3,759.90	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 23	5,560.56	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 24	11,957.39	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 25	2,370.48	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 26	38,763.11	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 27	47,440.32	INDUSTRIAL
ÁREA PRIVATIVA 28	40,148.47	INDUSTRIAL
TOTAL	**248,306.01**	**INDUSTRIAL**

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m^2)
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	16,624.10
CASETA DE VIGILANCIA	3.00
VIALIDAD PRIVADA	33,660.70
TANQUE ELEVADO	400.39
ANDADOR	435.60
POZO	400.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES	**51,523.79**

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	248,306.01 m^2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	51,523.79 m^2
SUPERFICIE TOTAL DE RESTRICCIONES	29,057.74 m^2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	328,887.54 m^2
SUPERFICIE TOTAL DE AFECTACIÓN	3,345.96 m^2
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	322,233.50 m^2
NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	28

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

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	**Almoloya de Juárez**
Zona:	**Industria Grande No Contaminante**
Clave:	**I.G.N.**
Lote mínimo y frente mínimo:	**1,000.00 m^2 de superficie mínima y 21.00 metros de frente mínimo**
Superficie máxima de ocupación del suelo:	**65% de la superficie total de cada área privativa**
Superficie mínima libre de construcción:	**35% de la superficie total de cada área privativa**

Altura máxima y niveles:	**15.00 metros o 5 niveles a partir del nivel de banqueta**
Intensidad máxima de construcción:	**3.25 veces el área del predio**
Cajones de estacionamiento:	**Según uso y superficie**

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 $2,593,958.03 (Dos millones quinientos noventa y tres mil novecientos cincuenta y ocho pesos 03/100 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.

Deberá ejecutar todas y cada de las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de factibilidad que sustentan la **Evaluación de Impacto Estatal** emitida con el número de evaluación **005-15-06206-COIME-2023, del 15 de junio del 2023,** así como opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.

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 para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial y alcantarillado, emitido con el oficio número DG/DOMyE/0735/2023, del 16 de enero del 2023.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la factibilidad de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio número 091/2022, del 26 de octubre del 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, pagarán al Municipio de Almoloya de Juárez por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de $4,298,967.97 (Cuatro millones doscientos noventa y ocho mil novecientos sesenta y siete pesos 97/100 m.n.), y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de $5,731,957.29 (Cinco millones setecientos treinta y un mil novecientos cincuenta y siete pesos 29/100 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 9 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 deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le 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 fracción VII, 60, 62 fracción V, 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 Almoloya de Juárez, Estado de México, un área equivalente a **9,932.24 m² (Nueve mil novecientos treinta y dos punto veinticuatro 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 **7,449.18 m² (Siete mil cuatrocientos cuarenta y nueve punto dieciocho 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	ÁREA ENAJENABLE	PORCENTAJE DE ÁREA ENAJENABLE	TOTAL
Municipal	**248,306.01 m²**	**4%**	**9,932.24 m²**
Estatal		**3%**	**7,449.18 m²**

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, por un monto equivalente a **$6,949,357.28 (Seis millones novecientos cuarenta y nueve mil trescientos cincuenta y siete pesos 28/100 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
Zona Deportiva: - Una cancha de futbol empastada de 50x90 m, áreas verdes y mobiliario urbano por cada 20 HAS. de superficie total.	7,399.9697 m^2	$566.76	**$4,194,006.80**

- Una cancha múltiple de 22x30 m, áreas verdes y mobiliario urbano por cada 10 HAS. de suelo vendible.	1,638.8197 m^2	$566.76	**$928,817.43**
Guardería: - Guardería de 1 m² cuadrado construido por cada 2,000 m² de superficie vendible.	124.1530 m^2	$8,016.08	**$995,220.42**
Centro de capacitación o edificio administrativo: - Centro de capacitación o edificio administrativo de 1 m² por cada 2,500 m² de superficie vendible.	99.3224 m^2	$8,369.84	**$831,312.63**
TOTAL			**$6,949,357.28 (Seis millones novecientos cuarenta y nueve mil trescientos cincuenta y siete pesos 28/100 m.n.).**

OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **$9,300,357.06 (Nueve millones trescientos mil trescientos cincuenta y siete pesos 06/100 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	MONTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: Un metro cuadrado de construcción por cada 200 m² de superficie vendible.	1,241.5301 m^2	$7,491.04	**$9,300,357.06 (Nueve millones trescientos mil trescientos cincuenta y siete pesos 06/100 m.n.).**

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 fundamento 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 **$52,828,797.03 (Cincuenta y dos millones ochocientos veintiocho mil setecientos noventa y siete pesos 03/100 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 **$1,056,575.94 (Un millón cincuenta y seis mil quinientos setenta y cinco pesos 94/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 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 **$52,828,797.03 (Cincuenta y dos millones ochocientos veintiocho mil setecientos noventa y siete pesos 03/100 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 Almoloya de Juárez 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 sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de condominio.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de áreas privativas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado 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. Asimismo, 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. 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 de tipo industrial denominado “Parque Logístico Mexiquense”**,** ubicado en Carretera a Mina México s/n, Lote 1, Rancho Santa Julia, municipio de Almoloya de Juárez, 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: DRVT/RLTOL/089/2023.
Folio DGOyCU: 3874/2023.
DNSH/VJCB.