

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

NÚMERO DE OFICIO:	22400105050000T/0065/2023
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	ATLACOMULCO, ESTADO DE MÉXICO.
FECHA:	08 de Junio de 2023.
EXPEDIENTE:	DRV/RLA/OAJ/007/2023
MUNICIPIO:	JILOTEPEC
AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA, SUBDIVISIÓN RESULTANTE DEL LOTE B Y CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO POPULAR, DENOMINADO "PANORAMA" EN EL LOTE B1 RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN.	

**Banca Mifel, S.A.I.B.M. Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2022 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas.**  
**Domicilio: Calle Ismael Reyes Retana, número 26, 40 y 56, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México.**  
**E mail: lapougalicia@gmail.com**  
**Teléfono: 722 232 6884.**  
**Presente.**

En atención a su solicitud recibida el 25 de abril del 2023, en las oficinas de la Ventanilla única de la Dirección General de Operación y Control Urbano, con número de expediente DRV/RLA/OAJ/007/2023, para obtener la autorización de fusión de 3 lotes, subdivisión en 2 lotes por causa de utilidad pública, subdivisión en 3 lotes en el Lote B resultante de la subdivisión por causa de utilidad pública y condominio vertical habitacional tipo popular denominado "PANORAMA", para 8 áreas privativas con 28 viviendas en el Lote B1 resultante de la subdivisión, en los predios de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Ismael Reyes Retana, número 26, 40 y 56.
Colonia o Localidad	Centro
Municipio	Jilotepec, Estado de México
Superficie	50,219.40 m <sup>2</sup>

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; 1.1 fracción IV, 1.2, 1.4, 1.8 y 1.10 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XIV, XXVI y XLV, 5.4 fracción II, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción VIII, 5.40, 5.41, 5.45, 5.47, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 50 fracción I inciso C), V inciso C), VI inciso A), 55, 62 fracción III, 98, 99, 100, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 160, 161, 162 y 163 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 el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I y VI del Reglamento Interior de la Secretaría 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 Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", "Dirección Regional Valle de Toluca", y "Residencias Locales y;

### CONSIDERANDO

- I. Que el C. Leonardo Galicia Rosas, presenta formato único de solicitud de fusión de tres lotes, subdivisión por causa de utilidad pública, subdivisión del lote B resultante y condominio vertical habitacional tipo

- popular en el lote B1, según consta en la documentación que se encuentra en el expediente número **DRV/RLA/OAJ/007/2023** del 25 de abril del 2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que presenta escrito del 25 de abril del 2023, en donde el C. Leonardo Galicia Rosas, a través de su representante legal declara bajo protesta de decir verdad, que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar el expediente del trámite de fusión, subdivisión y condominio vertical son verdaderos.
  - III. Que acredita la propiedad de los predios objeto de la presente autorización mediante el instrumento número 105,995 (ciento cinco mil novecientos noventa y cinco), libro 1,828 (mil ochocientos veintiocho) del protocolo ordinario, folio 365,543 (trescientos sesenta y cinco mil quinientos cuarenta y tres), del 11 de octubre del 2022, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Oliver Bucio, titular de la Notaría número 246 (doscientos cuarenta y seis), actuando en el protocolo de la Notaría número 212 (doscientos doce), de la que es titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Licenciada Rosamaría López Lugo, titular de la Notaría número 223 (doscientos veintitrés), los tres por convenio de sociedad, donde se hace constar la **APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES** que realiza la señora ANA ELENA OGARRIO GARCÍA CUELLAR (quien según declara, también acostumbra usar su nombre como Ana Elena Ogarrio y García Cuellar), en su carácter de FIDEICOMITENTE "A"; en favor de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, DIVISIÓN FIDUCIARIA, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número "5877/2022" (cinco mil ochocientos setenta y siete diagonal dos mil veintidós) y denominado para efectos fiscales como "fideicomiso 5877/2022 GFM" (cinco mil ochocientos setenta y siete diagonal dos mil veintidós), representado por sus delegadas fiduciarias, Licenciadas Viridiana Morales Martínez y Lizbeth Ariadna Camarillo López, en su carácter de "FIDUCIARIO", y por instrucciones del comité técnico del Fideicomiso, mismas que en éste acto ratifica el señor Carlos Zetune Nissan, en su carácter de miembro del comité Técnico del referido fideicomiso; y con la comparecencia de "GRUPO CAYSIM", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Administrador Único el propio señor Carlos Zetune Nissan, en su carácter de FIDEICOMITENTE "B" y al efecto de recibir la posesión física de los Inmuebles identificados como Fracción de terreno uno, fracción de terreno dos y fracción de terreno tres, ubicados en Calle Ismael Reyes Retana, Sin Número, Colonia Centro, en el Municipio de Jilotepec, mismos que se encuentran debidamente inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Jilotepec, bajo los siguientes datos registrales: Fracción 1 con folio real electrónico: 00006022; Fracción 2 con folio real electrónico: 00006046 y Fracción 3 con folio real electrónico: 00006064, todos con número de trámite: 48953, de fecha 18 de enero de 2023.
  - IV. Que mediante instrumento número 105,989 (ciento cinco mil novecientos ochenta y nueve), Libro 1,828 (mil ochocientos veintiocho) del protocolo ordinario, folio 365,518 (trescientos sesenta y cinco mil quinientos dieciocho), del 11 de octubre del 2022, ante la fe del licenciado Guillermo Oliver Bucio, titular de la Notaría número 246 (doscientos cuarenta y seis), actuando en el protocolo de la Notaría número 212 (doscientos doce), de la que es titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Licenciada Rosamaría López Lugo, titular de la Notaría número 223 (doscientos veintitrés) los tres por convenio de sociedad, donde se hace constar el contrato de fideicomiso de administración (en adelante, el "**Fideicomiso**" o el "**Contrato**" indistintamente) que celebran: (A) de una parte en lo personal y por su propio derecho la señora Ana Elena Ogarrio García Cuellar (quien según declara, también acostumbra usar su nombre como Ana Elena Ogarrio y García Cuellar), a quien en lo sucesivo se le denominará el FIDEICOMITENTE "A" con la comparecencia de "GASTRONÓMICA FUSIÓN", SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, (en lo sucesivo "GASTRONÓMICA FUSIÓN") representada en este acto por el administrador único, señor Luis Gerardo Sentíes Cortina, para los fines que más adelante se indican; (B) de una segunda parte "GRUPO CAYSIM", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su administrador único, señor Carlos Zetune Nissan, a quien en lo sucesivo se le denominará el fideicomitente "B"; y (C) de una tercera y última parte "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, representado por sus delegadas fiduciarias, Licenciadas Viridiana Morales Martínez y Lizbeth Ariadna Camarillo López, en su carácter de Institución Fiduciaria, a quien en lo sucesivo se le denominará el "FIDUCIARIO".
  - V. Que el señor Leonardo Galicia Rosas, acredita su personalidad, mediante poder general para actos de administración limitado en cuanto a su objeto sin facultad para delegar que otorga "Banca Mifel" Sociedad

Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero MIFEL, representada por los licenciados Alejandro Pérez Lecuona y Carmen Esperanza Granados Chiu, otorgado en el instrumento número 108,711 (ciento ocho mil setecientos once), libro 1,879 (mil ochocientos setenta y nueve) del protocolo ordinario, folio 375,633 (trescientos setenta y cinco mil seiscientos treinta y tres), de fecha 22 de febrero del año 2023, otorgado ante la fe del Licenciado Guillermo Oliver Bucio, titular de la Notaría número 246 (doscientos cuarenta y seis), actuando en el protocolo de la Notaría número 212 (doscientos doce), de la que es titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Licenciada Rosamaría López Lugo, titular de la Notaría número 223 (doscientos veintitrés), los tres por convenio de sociedad, con una vigencia de treinta y seis meses a partir de la fecha del presente instrumento.

- VI.** Que el C. Leonardo Galicia Rosas, se identifica con copia de la credencial para votar número IDMEX1112698592, con vigencia al año 2024, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- VII.** Que de conformidad con la autorización de Cambio de Densidad, Cambio de coeficiente de utilización y Cambio de coeficiente de ocupación del suelo, emitida por el Arquitecto Edgar Salvador Valdés Ordoñez, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotepec, Estado de México, donde señala que tomando en consideración que la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal del Ayuntamiento Constitucional de Jilotepec, en la primer Sesión Extraordinaria de fecha 28 de abril del año 2022, aprobó la OPINIÓN FAVORABLE PARA EL CAMBIO DE DENSIDAD DE HABITACIONAL DENSIDAD 333 A (H-333-A), A HABITACIONAL DENSIDAD 100 A (H-100-A); por lo que a través del acuerdo DDU/OU/CUS/002/2023 del 08 de mayo de 2023 se autoriza al C. Leonardo Galicia Rosas, apoderado legal del Fideicomiso identificado con el número "5877/2022", el cambio de densidad de 30 viviendas por hectárea a 100 viviendas por hectárea; cambio de coeficiente de ocupación del suelo del 60 % al 80 % y en consecuencia con un 20 % de área libre como mínimo, quedando establecido un lote mínimo en subdivisión de 60.00 m<sup>2</sup> de superficie mínima, con un frente mínimo a la vía pública de 4.00 metros lineales; altura máxima permitida 4 niveles u 11.5 metros a partir del nivel de desplante e intensidad máxima de construcción de 3.2 veces la superficie de cada lote resultante, en el predio con una superficie de 7,173.53 metros cuadrados, el cual cuenta con clave catastral 0310108021000000 y se ubica en Calle Ismael Reyes Retana, número 40, Colonia Centro, Jilotepec, Estado de México.
- VIII.** Que de conformidad con la autorización de Cambio de Densidad, Cambio de coeficiente de utilización y Cambio de coeficiente de ocupación del suelo, emitida por el Arquitecto Edgar Salvador Valdés Ordoñez, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotepec, Estado de México, donde señala que tomando en consideración que la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal del Ayuntamiento Constitucional de Jilotepec, en la primer Sesión Extraordinaria de fecha 28 de abril del año 2022, aprobó la OPINIÓN FAVORABLE PARA EL CAMBIO DE DENSIDAD DE HABITACIONAL DENSIDAD 333 A (H-333-A), A HABITACIONAL DENSIDAD 100 A (H-100-A); por lo que a través del acuerdo DDU/OU/CUS/003/2023 del 08 de mayo de 2023 se autoriza a el C. Leonardo Galicia Rosas, apoderado legal del Fideicomiso identificado con el número "5877/2022", el cambio de densidad de 30 viviendas por hectárea a 100 viviendas por hectárea; cambio de coeficiente de ocupación del suelo del 60 % al 80 % y en consecuencia con un 20 % de área libre como mínimo, quedando establecido un lote mínimo en subdivisión de 60.00 m<sup>2</sup> de superficie mínima, con un frente mínimo a la vía pública de 4.00 metros lineales; altura máxima permitida 4 niveles u 11.5 metros a partir del nivel de desplante e intensidad máxima de construcción de 3.2 veces la superficie de cada lote resultante, en el predio con una superficie de 16,307.987 metros cuadrados, el cual cuenta con clave catastral 0310108002000000 y se ubica en Calle Ismael Reyes Retana, número 26, Colonia Centro, Jilotepec, Estado de México.
- IX.** Que de conformidad con la autorización de Cambio de Densidad, Cambio de coeficiente de utilización y Cambio de coeficiente de ocupación del suelo, emitida por el Arquitecto Edgar Salvador Valdés Ordoñez, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotepec, Estado de México, donde señala que tomando en consideración que la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal del Ayuntamiento Constitucional de Jilotepec, en la primer Sesión Extraordinaria de fecha 28 de abril del año 2022, aprobó la OPINIÓN FAVORABLE PARA EL CAMBIO DE DENSIDAD DE HABITACIONAL DENSIDAD 333 A (H-333-A), A HABITACIONAL DENSIDAD 100 A (H-100-A); por lo que a través del acuerdo DDU/OU/CUS/004/2023 del 08 de mayo de 2023 se autoriza a el C. Leonardo Galicia Rosas, apoderado legal del Fideicomiso identificado con el número "5877/2022", el cambio de densidad de 30 viviendas por hectárea a 100 viviendas por hectárea; cambio de coeficiente de ocupación del suelo del 60 % al 80 % y en consecuencia con un 20 % de área libre como mínimo, quedando establecido un lote mínimo en subdivisión de 60.00 m<sup>2</sup>

de superficie mínima, con un frente mínimo a la vía pública de 4.00 metros lineales; altura máxima permitida 4 niveles u 11.5 metros a partir del nivel de desplante e intensidad máxima de construcción de 3.2 veces la superficie de cada lote resultante, en el predio con una superficie de 26,737.883 metros cuadrados, el cual cuenta con clave catastral 0310108022000000 y se ubica en Calle Ismael Reyes Retana, número 56, Colonia Centro, Jilotepec, Estado de México.

- X.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotepec, expidió la Constancia de Alineamiento y número oficial con número de constancia DDU/ALINE/027/098/2022, del 08 de abril de 2022 y prórroga con fecha de expedición del 08 de mayo de 2023, del cual forma parte integral el plano con clave AL-027, en donde se contemplan restricciones aplicables para el predio ubicado en Calle Ismael Reyes Retana, número 56, colonia Centro, municipio de Jilotepec.
- XI.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotepec, expidió la Constancia de Alineamiento y número oficial con número de constancia DDU/ALINE/028/098/2022, del 08 de abril de 2022, y prórroga con fecha de expedición del 08 de mayo de 2023, del cual forma parte integral el plano con clave AL-028, en donde se contemplan restricciones aplicables para el predio ubicado en Calle Ismael Reyes Retana, número 26, colonia Centro, municipio de Jilotepec.
- XII.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotepec, expidió la Constancia de Alineamiento y número oficial con número de constancia DDU/ALINE/029/098/2022, del 08 de abril de 2022, y prórroga con fecha de expedición del 08 de mayo de 2023, del cual forma parte integral el plano con clave AL-029, en donde no se contemplan restricciones aplicables para el predio ubicado en Calle Ismael Reyes Retana, número 40, colonia Centro, municipio de Jilotepec.
- XIII.** Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Jilotepec, Estado de México, emite Dictamen de Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario con número ODAPAS/JILO/DG/017/2022, del 08 de julio del 2022, expedido por el Ing. José Ángel Sandoval Vargas, Director General del ODAPAS Jilotepec, México, en el cual para tramites de subdivisión y en las condiciones que guarda en este momento el inmueble, se determina positiva la factibilidad para la dotación del servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el predio con clave catastral 031 01 080 02 000 000, con una superficie de 16,307.987 m<sup>2</sup>, donde establece que para el servicio de agua potable, la fuente de abastecimiento del lugar es el "POZO LA GARITA"; con un servicio de agua potable de manera tandeada y en cuanto al servicio de drenaje sanitario, será el colector marginal de descarga denominado "Arroyo Colorado", el cual se encuentra ubicado en calle Ismael Reyes Retana, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México, con un diámetro de 45 centímetros; así mismo refiere *"una vigencia de doce meses y solo es válido en las condiciones que se encuentra el inmueble antes referido (sin proyecto de construcción), así mismo, en caso de que en lo sucesivo se tenga algún proyecto de construcción, el Desarrollador deberá de construir su propia Fuente de Abastecimiento e infraestructura, para garantizar el servicio de agua potable, misma que deberá ser donada a este Organismo del Agua Potable en cita, (sic)"*.
- XIV.** Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Jilotepec, Estado de México, emite Dictamen de Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario con número ODAPAS/JILO/DG/015/2022, del 08 de julio del 2022, expedido por el Ing. José Ángel Sandoval Vargas, Director General del ODAPAS Jilotepec, México, en el cual para tramites de subdivisión y en las condiciones que guarda en este momento el inmueble, se determina positiva la factibilidad para la dotación del servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el predio con clave catastral 031 01 080 21 000 000, con una superficie de 7,173.530 m<sup>2</sup>, donde establece que para el servicio de agua potable, la fuente de abastecimiento del lugar es el "POZO LA GARITA"; con un servicio de agua potable de manera tandeada y en cuanto al servicio de drenaje sanitario, será el colector marginal de descarga denominado "Arroyo Colorado", el cual se encuentra ubicado en calle Ismael Reyes Retana, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México, con un diámetro de 45 centímetros; así mismo refiere *"una vigencia de doce meses y solo es válido en las condiciones que se encuentra el inmueble antes referido (sin proyecto de construcción), así mismo, en caso de que en lo sucesivo se tenga algún proyecto de construcción, el Desarrollador deberá de construir su propia Fuente de Abastecimiento e infraestructura, para garantizar el servicio de agua potable, misma que deberá ser donada a este Organismo del Agua Potable en cita, (sic)"*.
- XV.** Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Jilotepec, Estado de México, emite Dictamen de Factibilidad

de Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario con número ODAPAS/JILO/DG/016/2022, del 08 de julio del 2022, expedido por el Ing. José Ángel Sandoval Vargas, Director General del ODAPAS Jilotepec, México, en el cual para tramites de subdivisión y en las condiciones que guarda en este momento el inmueble, se determina positiva la factibilidad para la dotación del servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el predio con clave catastral 031 01 080 22 000 000, con una superficie de 26,737.883 m<sup>2</sup>, donde establece que para el servicio de agua potable, la fuente de abastecimiento del lugar es el "POZO LA GARITA"; con un servicio de agua potable de manera tandeada y en cuanto al servicio de drenaje sanitario, será el colector marginal de descarga denominado "Arroyo Colorado", el cual se encuentra ubicado en calle Ismael Reyes Retana, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México, con un diámetro de 45 centímetros; así mismo refiere *"una vigencia de doce meses y solo es válido en las condiciones que se encuentra el inmueble antes referido (sin proyecto de construcción), así mismo, en caso de que en lo sucesivo se tenga algún proyecto de construcción, el Desarrollador deberá de construir su propia Fuente de Abastecimiento e infraestructura, para garantizar el servicio de agua potable, misma que deberá ser donada a este Organismo del Agua Potable en cita, (sic)".*

- XVI.** Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Jilotepec, Estado de México, emite Dictamen de Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario con número ODAPAS/JILO/DG/018/2022, del 08 de julio del 2022, expedido por el Ing. José Ángel Sandoval Vargas, Director General del ODAPAS Jilotepec, México, donde se determina positiva la factibilidad para la dotación del servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el Lote B-1 donde se proyecta un Condominio Habitacional de tipo popular de 29 viviendas, denominado "Panorama", con una superficie de 4,356.20 m<sup>2</sup>, donde establece que para el servicio de agua potable, la fuente de abastecimiento del lugar es el "POZO LA GARITA"; con un servicio de agua potable de manera tandeada y en cuanto al servicio de drenaje sanitario, será el colector marginal de descarga denominado "Arroyo Colorado"; refiriendo que el organismo no está obligado a prestar los servicios de agua potable y drenaje sanitario, hasta en tanto no paguen los derechos del Control de Establecimiento y derechos por Conexión al Agua Potable y Drenaje Sanitario.
- XVII.** Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Jilotepec, para el Lote 1, con una superficie de 16,307.987 m<sup>2</sup>, en donde se establecen los siguientes datos registrales: Propietario(s): Ana Elena Ogarrio García Cuellar, Folio real electrónico 00006022, trámite 51129, del 08 de mayo de 2023, reportando el siguiente acto: Fideicomiso de Administración o Garantía, con fecha de inscripción 18 de enero de 2023.
- XVIII.** Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Jilotepec, para el Lote 2, con una superficie de 26,737.883 m<sup>2</sup>, en donde se establecen los siguientes datos registrales: Propietario(s): Ana Elena Ogarrio García Cuellar, Folio real electrónico 00006046, trámite 51130, del 08 de mayo de 2023, reportando el siguiente acto: Fideicomiso de Administración o Garantía, con fecha de inscripción 18 de enero de 2023.
- XIX.** Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Jilotepec, para el Lote 3, con una superficie de 7,173.53 m<sup>2</sup>, en donde se establecen los siguientes datos registrales: Propietario(s): Ana Elena Ogarrio García Cuellar, Folio real electrónico 00006064, trámite 51128, del 08 de mayo de 2023, reportando el siguiente acto: Fideicomiso de Administración o Garantía, con fecha de inscripción 18 de enero de 2023.
- XX.** Que mediante el oficio número P192/2023, del 21 de febrero de 2023, el jefe de Departamento de Planeación, Ing. Carlos Alberto Gama Osorio de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), emitió la factibilidad del servicio de energía eléctrica en fracción 1, fracción 2 y fracción 3, para solicitar 1200 KVA, calle Lic. Ismael Reyes Retana, Colonia Centro, Jilotepec, México.
- XXI.** Que presenta el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM de los predios que nos ocupan, así como la localización original en una imagen satelital de la zona.
- XXII.** Que presenta el plano en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 99 fracción X, 107 fracción II y 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XXIII.** Que presenta 1 plano arquitectónico del condominio con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso D) 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 y de conformidad con los artículos 99, 100, 107, 108, 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza a Banca Mifel, S.A.I.B.M. Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2022 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas, la fusión de 3 lotes ubicados en Calle Ismael Reyes Retana, número 26, 40 y 56, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México; conforme los planos 1/3, 2/3 y 3/3 que forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme al cuadro siguiente:

#### SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS.

FRACCIÓN	SUPERFICIE (M2)	USO
1	16,307.987 M2	H-333-A
2	26,737.883 M2	H-333-A
3	7,173.530 M2	H-333-A
<b>Total</b>	<b>50,219.40 M2</b>	<b>H-333-A</b>

#### FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

FRACCIÓN	SUPERFICIE (M2)	USO
1	16,307.987 M2	H-333-A
2	26,737.883 M2	H-333-A
3	7,173.530 M2	H-333-A
<b>Lote único</b>	<b>50,219.40 M2</b>	<b>H-333-A</b>

**SEGUNDO.** Se autoriza a Banca Mifel, S.A.I.B.M. Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2022 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas, la subdivisión en 2 lotes por causa de utilidad pública del lote fusionado con superficie total de 50,219.40 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Ismael Reyes Retana, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México; conforme los planos 1/3, 2/3 y 3/3 que forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme al cuadro siguiente:

#### DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

#### SUBDIVISIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA POR APERTURA DE VÍA PÚBLICA QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE (M2)			USO
	TOTAL	RESTRICCIÓN	ÚTIL	
A	1,071.87	57.36	1,014.51	Donación
B	47,256.59	662.24	46,594.35	Habitacional
AFECTACIÓN	1,890.94	1,890.94	0.00	Vía pública
<b>TOTAL</b>	<b>50,219.40</b>	<b>2,610.54</b>	<b>47,608.86</b>	---

**TERCERO.** Se autoriza a Banca Mifel, S.A.I.B.M. Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2022 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas, la subdivisión en 3 lotes, sobre el lote B resultante de la subdivisión por causa de utilidad pública, con superficie total de 47,256.59 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Ismael Reyes Retana, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México; conforme los planos 1/3, 2/3 y 3/3 que forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme al cuadro siguiente:

**SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA EN EL LOTE B  
RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN POR CAUSA  
DE UTILIDAD PÚBLICA**

LOTE	SUPERFICIE (M2)			USO	NO. VIV.
	TOTAL	RESTRICCIÓN	ÚTIL		
B1	4,037.89	0.00	4,037.89	HABITACIONAL	28
B2	34.47	0.00	34.47	ÁREA DE DONACIÓN, ADICIONAL PARA AYUNTAMIENTO DE JILOTEPEC, DESTINADA PARA INFRAESTRUCTURA	0
B3	43,184.23	662.24	42,521.99	HABITACIONAL	1
<b>TOTAL</b>	<b>47,256.59</b>	<b>662.24</b>	<b>46,594.35</b>	-----	<b>29</b>

**CUARTO.**

Se autoriza a Banca Mifel, S.A.I.B.M. Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2022 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas el Condominio Vertical Habitacional Tipo popular denominado comercialmente "PANORAMA", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 4,037.89 m<sup>2</sup>, ubicado Calle Ismael Reyes Retana, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México, se lleve a cabo un desarrollo para 8 áreas privativas y alojar 28 viviendas, conforme a los planos 1/3, 2/3 y 3/3 que forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES.**

USO	SUPERFICIE (M2)
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN	488.27
SUPERFICIE VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETA)	1,039.91
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	20.52
SUPERFICIE DE CONTENEDOR PARA BASURA, MEDIDORES DE AGUA Y LUZ	30.43
SUPERFICIE DE CISTERNA	45.00
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	60.00
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1,684.13</b>

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS**

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (M2)	NO. VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	324.00	4
ÁREA PRIVATIVA 2	324.00	4
ÁREA PRIVATIVA 3	324.00	4
ÁREA PRIVATIVA 4	243.00	3
ÁREA PRIVATIVA 5	243.00	3
ÁREA PRIVATIVA 6	243.00	3
ÁREA PRIVATIVA 7	365.20	4
ÁREA PRIVATIVA 8	287.56	3
<b>TOTAL</b>	<b>2,353.76</b>	<b>28</b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO VERTICAL**

USO	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,353.76
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN	488.27
SUPERFICIE VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETA)	1,039.91
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	20.52
SUPERFICIE DE CONTENEDOR PARA BASURA MEDIDORES DE LUZ Y AGUA	30.43
SUPERFICIE DE CISTERNA	45.00
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	60.00
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,037.89
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	8
NÚMERO DE VIVIENDAS	28
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

**QUINTO.** Los planos 1/3, 2/3 y 3/3, anexos autorizados forman parte integral de la presente autorización.

**SEXTO.** Los lotes resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
<b>Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:</b>	<b>Jilotepec</b>
<b>Zona:</b>	<b>Habitacional</b>
<b>Clave:</b>	<b>H-100-A</b>
<b>Número máximo de viviendas:</b>	<b>100 viviendas por hectárea.</b>
<b>Coficiente de ocupación del suelo:</b>	<b>80% de la superficie del predio</b>
<b>Coficiente máximo de construcción</b>	<b>3.2 veces el área del predio</b>
<b>Superficie mínima libre de construcción:</b>	<b>20% de la superficie del predio</b>
<b>Altura máxima:</b>	<b>4.00 niveles o 11.50 metros a partir del nivel de desplante</b>
<b>Lote mínimo:</b>	<b>60.00 m2 de superficie con un frente mínimo de 4.00 metros lineales</b>
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	<b>1 cajón por vivienda, se deberá prever el estacionamiento para visitas en su caso a razón de 1 cajón por cada 6 viviendas.</b>

**SÉPTIMO.** Las obligaciones que adquieren los titulares de la presente autorización:

- De conformidad con el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y el artículo 106 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de fusión por la cantidad de **\$4,839.47 (Cuatro mil ochocientos treinta y nueve pesos, 47/100 M.N.)**, una vez que realice el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia el comprobante de pago en 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. De conformidad con el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y el artículo 100 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de subdivisión por causa de utilidad pública (en 2 lotes) por la cantidad de **\$3,910.99 (Tres mil novecientos diez pesos, 99/100 M.N.)** una vez que realice el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia el comprobante de pago en 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.
3. De conformidad con el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y el artículo 100 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de subdivisión (en 3 lotes) por la cantidad de **\$5,866.49 (Cinco mil ochocientos sesenta y seis pesos, 49/100 M.N.)**, una vez que realice el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia el comprobante de pago en 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.
4. Con fundamento en los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y el artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán cubrir los derechos por la autorización del condominio (de 28 viviendas) por la cantidad de **\$ 20,333.04 (Veinte mil trescientos treinta y tres pesos, 04/100 M.N.)**, una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia el comprobante de pago en 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.
5. De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción V, inciso E) numeral 2, fracción VI incisos I) y Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá realizar un pago al Gobierno del Estado de México por concepto de derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y equipamiento urbano, a razón del 1% (uno por ciento) lo cual asciende a la cantidad de **\$16,895.15 (Dieciséis mil ochocientos noventa y cinco pesos, 15/100 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 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.
6. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá publicar el presente Acuerdo de autorización en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de esta obligación en el mismo término.
7. Con fundamento en los artículo 100 fracción VI, inciso A), 108 fracción VI inciso A) y 115 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir el presente Acuerdo de Autorización y sus planos correspondientes en la oficina registral del Instituto de la Función Registral del Estado de México que corresponda, dentro de los 90 días hábiles siguientes a su notificación, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.
8. El titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen de suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado, de conformidad con el artículo 115 fracción VI, inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
9. Deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

10. Con fundamento en el artículo 115 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**OCTAVO.** Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI incisos E) y F) 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.**

Con base en las factibilidades de servicios emitidas por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Jilotepec, Estado de México, con números ODAPAS/JILO/DG/015/2022, ODAPAS/JILO/DG/016/2022 y ODAPAS/JILO/DG/017/2022 todas con fecha 08 de julio de 2022, deberá construir su propia fuente de abastecimiento e infraestructura para garantizar el servicio de agua potable, misma que deberá ser donada al organismo público descentralizado para la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del municipio de Jilotepec.

**NOVENO.** Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso C) y VI, inciso A), 55 fracción VI inciso A), fracción VII, incisos D) y E), 60, 62 fracción III y 100 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondiente al desarrollo serán:

### **III. ÁREAS DE DONACIÓN**

Deberá ceder al Municipio de Jilotepec, Estado de México, un área equivalente a **435.00 m<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO 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 **87.00 m<sup>2</sup> (OCHENTA Y SIETE 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 publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	29	15.00	435.00 m <sup>2</sup>
Estatad		3.00	87.00 m <sup>2</sup>

#### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

##### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Municipio de Jilotepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$448,622.46 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS, 46/100 M.N.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de doce meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 117, fracción V del 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 3 aulas con una superficie mínima de terreno de 966.00 m <sup>2</sup> y de 345.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	10.0050 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$65,870.92</b>
Escuela primaria o secundaria de 12 aulas con una superficie mínima de terreno de 3,480 m <sup>2</sup> y de 1,296.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	37.5840 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$259,817.06</b>
Jardín vecinal y área deportiva de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie	232.00 m <sup>2</sup>	\$529.89	<b>\$122,934.48</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$448,622.46 (cuatrocientos cuarenta y ocho mil seiscientos veintidos pesos, 46/100 M.N.)</b>

##### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Gobierno Estado de México, por un monto equivalente a **\$45,620.46 (CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS, 46/100 M.N.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse conforme al programa de

obra presentado, dicho término no podrá exceder de doce meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 117 fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 210 m <sup>2</sup> de construcción.	6.0900 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	\$45,620.46

El área de donación destinada a equipamiento urbano no formará parte del condominio.

La Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del municipio. En este último caso, la Secretaría deberá contar con la opinión favorable del municipio, quien la emitirá en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que se le haya solicitado y, de no producirse, se entenderá en sentido positivo a lo determinado por la Secretaría.

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) y b), del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

#### DÉCIMO.

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, 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.**

#### DÉCIMO PRIMERO.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:

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

- B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
- C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
- D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
- E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
- F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
- G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.

#### **DÉCIMO SEGUNDO.**

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 doce meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización para que termine y entregue las obras de urbanización al interior del condominio a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

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

#### **DÉCIMO TERCERO.**

Con fundamento en los artículos 115 fracción VI, inciso P), 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 urbano, otorgará una fianza, garantía hipotecaria o ambas 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 **\$1,689,515.12 (UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS, 12/100 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.

#### **DÉCIMO CUARTO.**

Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Jilotepec 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.

**DÉCIMO  
QUINTO.**

Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso J), 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

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

**DÉCIMO  
SEXTO.**

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 de los planos 1/3, 2/3 y 3/3 autorizados y que forman parte integral de la presente autorización.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

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 artículo 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO  
NOVENO.**

Banca Mifel, S.A.I.B.M Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2202 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas, quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como los planos 1/3, 2/3 y 3/3 autorizados y que forman parte integral de la presente autorización.

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje,

alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.

**VIGÉSIMO.** 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, Banca Mifel, S.A.I.B.M Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2202 GFM, representado legalmente por Leonardo Galicia Rosas deberán 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.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** Las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas, esto de conformidad con el artículo 115 fracción VI inciso K).

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a sus titulares 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.

**VIGÉSIMO TERCERO.** Previo al uso y aprovechamiento de los lotes y áreas privativas, se deberán obtener las licencias municipales de construcción, permisos y demás autorizaciones federales, estatales o municipales que correspondan.

**VIGÉSIMO CUARTO.** El presente Acuerdo de autorización de fusión, subdivisión por causa de utilidad pública, subdivisión y Condominio Vertical Habitacional Tipo popular denominado comercialmente "PANORAMA", con 8 áreas privativas, para 28 viviendas para el predio con una superficie de 4,037.89, ubicado en Calle Ismael Reyes Retana, números 26, 40 y 56, Colonia Centro, municipio de Jilotepec, 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 de la fecha de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción I, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**VIGÉSIMO QUINTO.** El computo de los plazos establecidos en la presente autorización se sujetarán a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 del Código de procedimientos administrativos del Estado de México.

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

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.** 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.  
P. Lam. Samuel Sandoval Montoya. – Residente Local Atlacomulco  
Folio DGOyCU: 3238/2023  
Expediente: DRVT/RLA/OAJ/007/2023.  
DNSH/SSM