

Al margen Escudo del Estado de México.

| | |
|--|----------------------------------|
| Número de autorización: | 22400105050000T/0034/2023 |
| Fecha de expedición: | 17 de marzo de 2023 |
| Lugar de expedición: | Toluca, Estado de México |
| Expediente: | DRVT/RLTOL/103/2022 |
| Autorización de fusión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Gran Quinta II". | |

C. Abelardo Benítez Santoyo

**Domicilio: Camino Real a Ocotitlán,
número 601 Sur, barrio de Santa Cruz
Ocotitlán, municipio de Metepec,
Estado de México.**

Teléfono: 722 242 4966 y 722 570 4883

Correo electrónico: adcabraham@hotmail.com

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/103/2022, para obtener la autorización de fusión de 2 predios y un condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas en el lote resultante, con las siguientes características:

| | |
|----------------------------|--|
| Ubicación: | Calle Miguel Hidalgo, número oficial 191 Lote 2 |
| Delegación: | San Felipe Tlalmimilolpan |
| U.T.B.: | La Venta |
| Municipio: | Toluca, Estado de México |
| Superficie: | Predio 1: 16,478.86 m ² y Predio 2: 482.93 m ² para conformar una superficie total de 16,961.79 m ² |
| Condominio de tipo: | Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto. |

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y XXVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 107, 108, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre de 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 15 fracción VII, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 04 de agosto de 2017; y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para veintinueve áreas privativas con veintinueve viviendas de tipo residencial alto denominado "Gran Quinta II", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/103/2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad de los predios materia del presente mediante los siguientes instrumentos:
 - **Predio 1:** Resolución en el expediente 3423/2021, del 16 de marzo de 2022, radicada en el Juzgado Segundo Civil del Distrito Judicial de Toluca, relativa al procedimiento judicial no contencioso de información de dominio promovido por Abelardo Benítez Santoyo, correspondiente al predio con superficie

de 16,478.86 m²; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico 00349036, número de trámite 703772, del 21 de junio de 2022.

- **Predio 2:** Instrumento número 57,797, volumen MDCXVII P.O., del 30 de abril de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Valdés Ramírez, Notario Público número 24 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en Toluca, donde se hace constar la dación en pago, que otorga por una parte la sociedad denominada “Benitsa”, S.A. de C.V., representada en ese acto por su apoderada especial María Elizabeth Benítez Santoyo, a quien en lo sucesivo se le denominará como “la transmitente” y por la otra Abelardo Benítez Santoyo, a quien en lo sucesivo se le denominará como “el adquirente”, correspondiente al predio con superficie de 482.93 m²; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico 00341214, número de trámite 654074, del 11 de agosto de 2021.
- III. Que presenta la escritura número 57,411, volumen MDXCI P.O., del 03 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Valdés Ramírez, Notario Público número 24 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en Toluca, donde se hace constar el poder general para actos de administración, que otorga el señor Abelardo Benítez Santoyo a favor del señor Abraham Hernández Franco.
- IV. Que el C. Abelardo Benítez Santoyo, se identifica con credencial para votar número 2529103638844, expedida por el Instituto Federal Electoral con vigencia hasta el año 2022.
- V. Que el C. Abraham Hernández Franco, se identifica con credencial para votar número IDMEX2056656992, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia hasta el año 2030.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Toluca, autorizó las Licencias de Uso de Suelo números 2595 y 2596, folios LUS/0944/2021 y LUS/0945/2021, respectivamente, ambas del 11 de octubre de 2021, en donde se indica que los predios materia del presente, se ubican en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como habitacional, clave H 300A, donde se establece un lote mínimo de 180.00 m². de superficie, con un frente mínimo de 9.00 metros; altura máxima permitida 5 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de banquetas; superficie máxima de desplante 60% de la superficie del lote; superficie mínima sin construir 40% de la superficie del lote; coeficiente máximo de construcción 3.0 veces la superficie del lote resultante.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Toluca, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial número de registro 2063, folio de referencia DGDUyOP/2722/2021, del 28 de septiembre de 2021, en la que se aprecia una restricción absoluta de construcción de 3.00 metros por la calle Miguel Hidalgo que da frente al predio materia de este acuerdo, al cual le corresponde el número oficial 191 Lote 2, delegación San Felipe Tlalmimilolpan, U.T.B. La Venta, municipio de Toluca, Estado de México.
- VIII. Que el Departamento de Alineamiento y Número Oficial del H. Ayuntamiento de Toluca, emitió el oficio número 209013001/762/2021, EXP/2756/2021, del 08 de septiembre de 2021, en el que se indica que no es posible emitir la Constancia de Alineamiento y Número Oficial del predio con superficie de 16,478.86 m², toda vez que no tiene frente a una vía pública oficialmente reconocida.
- IX. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Metepec, mediante el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0935/2021, del 29 de octubre de 2021, emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje para la fusión y lotificación en condominio para 29 viviendas “Gran Quinta II”, en el predio ubicado sobre la calle Miguel Hidalgo número 191, Lote 2, Colonia La Venta, San Felipe Tlalmimilolpan, municipio de Toluca, Estado de México.
- X. Que el Jefe de Departamento de Factibilidades de Agua y Saneamiento de Toluca, Mtro. en A. C. José Robles Ventura, emitió el oficio número 200C12004/273/2022, del 11 de noviembre de 2022, mediante el cual se informa que dicho organismo no cuenta con infraestructura hidráulica para la prestación del servicio de agua potable frente al inmueble ubicado en la calle Miguel Hidalgo número 191, Lote 2, La Venta, San Felipe Tlalmimilolpan, municipio de Toluca, Estado de México.
- XI. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Toluca, expidió el certificado de libertad o existencia de gravámenes bajo el folio real electrónico 00349036, trámite número

709600, del 14 de julio de 2022, correspondiente al predio con superficie de 16,478.86 m² y el certificado de libertad o existencia de gravámenes con folio real electrónico 00341214, trámite número 709601, del 14 de julio de 2022, correspondiente al predio con superficie de 482.93 m², en donde se menciona en ambos casos que dichos predios no reportan gravámenes y/o limitantes.

- XII.** Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, Subgerencia o Zona Tenango, Departamento de Planeación y Construcción, mediante oficio número OAS-DPL-ZT-412/2022, del 24 de junio de 2022, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a “Gran Quinta II”.
- XIII.** Que presentó escrito en el que manifiesta: *“que el trámite de fusión y condominio horizontal es exclusivo para el desarrollo de la urbanización y no se considerará la construcción de casas” (sic).*
- XIV.** Que presentó el plano de fusión y 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 107 fracción II y 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 107, 108, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en los artículos 10 fracción XXVI, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), se emite el siguiente:

A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza al ciudadano Abelardo Benítez Santoyo, la fusión de dos predios, el primero de ellos ubicado en calle Miguel Hidalgo, número oficial 191 Lote 2, delegación San Felipe Tlalmimilolpan, U.T.B. La Venta, municipio de Toluca, Estado de México, y el segundo sin frente a la vía pública; conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA FUSIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS

| Predio | Superficie (m ²) | Restricción (m ²) | Sup. útil (m ²) | Uso |
|----------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Predio 1 | 16,478.86 | 0.00 | 16,478.86 | HABITACIONAL H.300.A |
| Predio 2 | 482.93 | 36.24 | 446.69 | HABITACIONAL H.300.A |

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

| Lote | Superficie (m ²) | Restricción (m ²) | Sup. útil (m ²) | Uso |
|------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Lote Único | 16,961.79 | 36.24 | 16,925.55 | HABITACIONAL H.300.A |

- SEGUNDO.** Se autoriza al ciudadano Abelardo Benítez Santoyo, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado “Gran Quinta II”, como una unidad espacial integral para que, en el lote único resultante de la fusión, con superficie de 16,961.79 m² (Dieciséis mil novecientos sesenta y uno punto setenta y nueve metros cuadrados), ubicado en calle Miguel Hidalgo, número oficial 191 Lote 2, delegación San Felipe Tlalmimilolpan, U.T.B. La Venta, municipio de Toluca, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas, conforme al plano único de fusión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

| ÁREAS PRIVATIVAS | SUPERFICIE (m ²) | USO | NÚMERO DE VIVIENDAS |
|-------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| ÁREA PRIVATIVA 1 | 523.16 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 2 | 432.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 3 | 432.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 4 | 432.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 5 | 432.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 6 | 451.11 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 7 | 405.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 8 | 405.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 9 | 405.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 10 | 429.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 11 | 429.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 12 | 405.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 13 | 405.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 14 | 440.18 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 15 | 381.79 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 16 | 384.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 17 | 384.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 18 | 384.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 19 | 384.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 20 | 384.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 21 | 445.30 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 22 | 320.18 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 23 | 329.18 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 24 | 444.73 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 25 | 373.25 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 26 | 433.68 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 27 | 384.00 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 28 | 418.85 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| ÁREA PRIVATIVA 29 | 336.09 | HABITACIONAL | 1 VIVIENDA |
| TOTAL | 11,812.50 | HABITACIONAL | 29 VIVIENDAS |

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

| CONCEPTO | SUPERFICIE (m ²) |
|--|------------------------------|
| ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A1 | 466.64 |
| VIALIDAD PRIVADA | 4,564.26 |
| CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS C1 | 37.50 |
| CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS C2 | 25.00 |
| CASETA DE VIGILANCIA | 15.00 |
| TRANSFORMADOR | 1.00 |
| TABLEROS DE CONTROL | 0.90 |
| CONTENEDORES DE BASURA | 2.00 |
| TOMA GENERAL DE AGUA | 0.75 |
| TOTAL | 5,113.05 |

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

| | |
|---|--------------------------|
| SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS | 11,812.50 m ² |
| SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA | 4,564.26 m ² |
| SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS C1 Y C2 | 62.50 m ² |
| SUPERFICIE DE ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN A1 | 466.64 m ² |

| | |
|--|--------------------------|
| SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA | 15.00 m ² |
| SUPERFICIE DE TRANSFORMADOR | 1.00 m ² |
| SUPERFICIE DE TABLEROS DE CONTROL | 0.90 m ² |
| SUPERFICIE DE CONTENEDORES DE BASURA | 2.00 m ² |
| SUPERFICIE DE TOMA GENERAL DE AGUA | 0.75 m ² |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO | 16,925.55 m ² |
| SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN | 36.24 m ² |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO | 16,961.79 m ² |
| NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS | 29 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | 29 |
| NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS | 5 |

TERCERO.

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: | Toluca |
| Zona: | Habitacional |
| Clave: | H300A |
| Uso del suelo que se autoriza: | Habitacional |
| Lote mínimo y frente mínimo | 180.00 m² de superficie mínima y 9.00 metros de frente mínimo |
| Superficie máxima de desplante: | 60% de la superficie total de cada área privativa |
| Superficie mínima sin construir: | 40% de la superficie total de cada área privativa |
| Altura máxima: | 5 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de banquetta |
| Coeficiente máximo de construcción: | 3.0 veces el área del predio |

CUARTO.

De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de fusión de 2 lotes por la cantidad de \$3,226.31 (Tres mil doscientos veintiséis pesos 31/100 m.n.).
2. 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 \$248,077.61 (Doscientos cuarenta y ocho mil setenta y siete pesos 61/100 m.n.).

Una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

3. 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.
4. Con fundamento en los artículos 108 fracción VI, inciso A) y 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 sus planos correspondientes 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.

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

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el Dictamen de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje, emitido con el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0935/2021, del 29 de octubre de 2021.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base a la factibilidad de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-412/2022, del 24 de junio de 2022.

6. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Toluca por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$202,355.85 (Doscientos dos mil trescientos cincuenta y cinco pesos 85/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$222,591.44 (Doscientos veintidós mil quinientos noventa un pesos 44/100 m.n.).
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano que refiere el presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
- A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
 - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;

- C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
- D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
- E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
- F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
- G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
9. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
10. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso F), V inciso E) y VI inciso C), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 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 Toluca, Estado de México, un área equivalente a **435.00 m² (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 **290.00 m² (DOSCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

| DONACIÓN | NO. DE VIVIENDAS | M2/VIVIENDA | TOTAL |
|-----------|------------------|-------------|-----------------------|
| Municipal | 29 | 15.00 | 435.00 m ² |
| Estatad | | 10.00 | 290.00 m ² |

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Toluca, Estado de México, por un monto equivalente a **\$627,511.61 (Seiscientos veintisiete mil quinientos once pesos 61/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

| CONCEPTO | OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE | COSTO POR METRO CUADRADO | COSTO DIRECTO TOTAL |
|---|----------------------------|--------------------------|---|
| Un jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas. | 14.0360 m ² | \$6,583.80 | \$92,410.22 |
| Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas. | 50.1120 m ² | \$6,912.97 | \$346,422.75 |
| Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas. | 116.00 m ² | \$493.02 | \$57,190.32 |
| Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas. | 232.00 m ² | \$566.76 | \$131,488.32 |
| TOTAL | | | \$627,511.61 (Seiscientos veintisiete mil quinientos once pesos 61/100 m.n.) |

OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$54,310.07 (Cincuenta y cuatro mil trescientos diez pesos 07/100 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 |
|--|----------------------------|--------------------------|--|
| Obra de equipamiento urbano regional: En 250.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas. | 7.25 m ² | \$7,491.04 | \$54,310.07 (Cincuenta y cuatro mil trescientos diez pesos 07/100 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.

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

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

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

SÉPTIMO. 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 **\$5,845,193.31 (Cinco millones ochocientos cuarenta y cinco mil ciento noventa y tres pesos 31/100 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.

OCTAVO. 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 **\$116,903.87 (Ciento dieciséis mil novecientos tres pesos 87/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2.00% (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 **\$5,845,193.31 (Cinco millones ochocientos cuarenta y cinco mil ciento noventa y tres pesos 31/100 m.n.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

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

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

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

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO PRIMERO.

Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de fusión y condominio.

DÉCIMO SEGUNDO.

Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo con lo establecido por el 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 TERCERO.

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
CUARTO.**

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en el plano único de fusión y 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
QUINTO.**

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
SEXTO.**

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
SÉPTIMO.**

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
OCTAVO.**

El presente acuerdo de autorización de fusión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Gran Quinta II", ubicado en calle Miguel Hidalgo, número oficial 191 Lote 2, delegación San Felipe Tlalmimilolpan, U.T.B. La Venta, municipio de Toluca, 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
NOVENO.**

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.

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/103/2022
Folio DGOyCU: 1566/2023
DNSH/VJCB/EEZ