

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

<b>Número de autorización:</b>	<b>22400105050000T/0075/2023</b>
<b>Fecha:</b>	<b>06 de julio de 2023</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRVT/RLTOL/088/2023</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Almoloya de Juárez, Estado de México.</b>
<b>Autorización de condominio mixto habitacional de tipo residencial alto denominado "Jardines de Almoloya".</b>	

**"Constructora Eco Terra", S.A. de C.V.,**  
**Domicilio: Prol. 5 de Mayo número 1644,**  
**Colonia La Providencia, municipio de**  
**Metepec, Estado de México.**  
**Teléfono: 55 43 15 70 08**  
**Correo electrónico: eco\_terra\_admon@hotmail.com**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/088/2023, para obtener la autorización de condominio mixto habitacional de tipo residencial alto con nueve áreas privativas y catorce viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Av. Calle Real no. 104
<b>Comunidad:</b>	Barrio de San Pedro
<b>Municipio:</b>	Almoloya de Juárez, Estado de México
<b>Superficie:</b>	4,751.00 m <sup>2</sup> .
<b>Condominio de tipo:</b>	Mixto 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, XIV, XV y XVI, 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, 109, 110, 112, 113, 114 y 115 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; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción IV 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", numerales 224021000 "Dirección Regional Valle de Toluca", 224021010 al 224021015 "Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo"; 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 mixto habitacional para nueve áreas privativas y catorce viviendas de tipo residencial alto denominado "Jardines de Almoloya", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/088/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad mediante los siguientes testimonios:

- Instrumento número 5,241, volumen centésimo sexto ordinario, del 12 de julio del 2022, pasado ante la fe del Lic. Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público número 172 del Estado de México, con residencia en el municipio de Zinacantepec, en donde se hace constar el contrato de compraventa que formalizan por una parte, como vendedora los señores Armando Facundo López Gutiérrez y Cruz Margarita Escarrega Román y por otra parte, como compradora, la sociedad denominada “Constructora Eco Terra”, S.A. de C.V., del predio ubicado en Av. Calle Real número 104, Barrio de San Pedro, municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico 00087036, número de trámite 728548, del 14 de noviembre del 2022.

- Instrumento número 5,887, volumen centésimo vigésimo ordinario, del 03 de marzo del 2023, pasado ante la fe del Lic. Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público número 172 del Estado de México, con residencia en el municipio de Zinacantepec, en donde se hace constar la protocolización de acta circunstanciada y plano relativo a levantamiento topográfico catastral a solicitud de la sociedad denominada “Constructora Eco Terra”, S.A. de C.V., el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico 00087036, número de trámite 753246, del 19 de abril del 2023.

III. Que presenta instrumento número 51,881, volumen 66, folio 110, del 18 de mayo del 2007, pasado ante la fe del M. en D. Marco León Yuri Santín Becerril, notario interino de la Notaria Pública número 6 del Estado de México, con residencia en la Ciudad de Toluca, en donde se hace constar el contrato de constitución de la empresa denominada “Constructora Eco Terra”, S.A. de C.V., el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México bajo el folio mercantil electrónico número 48045\*17, del 18 de julio del 2007.

IV. Que presenta instrumento número 5,993, volumen centésimo vigésimo segundo ordinario, del 04 de mayo del 2023, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público número 172 del Estado de México, con residencia en el municipio de Zinacantepec, en donde se hace consta, el poder general limitado para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio limitado, que otorga “Constructora Eco Terra”, S.A. de C.V., representado por el señor Alejandro López Cárdenas, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, a favor de los señores Enrique Vizcaíno Díaz e Ignacio Rojas Cortez.

V. Que el C. Enrique Vizcaíno Díaz, se identifica con Credencial para votar número IDMEX1773895820, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia 2018.

VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Almoloya de Juárez, mediante el oficio MAJ/DDU/LDMR/LUS/00360/2023, folio 00360, del 23 de enero del 2023, emitió la licencia de uso de suelo en donde se señalan las siguientes normas de ocupación del predio:

<b>NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Almoloya de Juárez</b>
Zona:	<b>Habitacional Densidad 300</b>
Clave:	<b>H300A</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional</b>
Lote mínimo:	<b>180.00 m<sup>2</sup>.</b>
Frente mínimo:	<b>9.00 m.</b>
Superficie Máxima de ocupación del suelo:	<b>60% de la superficie del predio.</b>
Superficie Mínima libre de construcción:	<b>40% de la superficie del predio.</b>
Altura máxima:	<b>3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de banquetta</b>
Intensidad máxima de construcción:	<b>2.40 veces la superficie del predio.</b>

VII. Que la Dirección de Desarrollo del municipio de Almoloya de Juárez, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, número MAJ/DDU/LDMR/CMAYNO/00956/2023, folio 00956, del 29 de junio del 2023, en la que no se aprecia ninguna restricción absoluta de construcción por la calle que da frente al predio materia de

este acuerdo, al cual le corresponde el número oficial 104, de la Av. Calle Real, Barrio de San Pedro, Municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México.

- VIII. Que la Dirección General del Organismo Descentralizado Público de Agua Potable para la Prestación de los Servicios de Agua Potable de Almoloya de Juárez, mediante oficio número DG/DOMyE/0898/2023, del 31 de marzo de 2023, emitió el dictamen de factibilidad de servicios para la dotación de agua potable y drenaje para una lotificación en ocho lotes en el predio ubicado sobre la Calle Real número 104, Barrio de San Pedro, municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México.
- IX. 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 00087036, trámite número 760973, del 02 de mayo del 2023, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- X. Que la Comisión Federal de Electricidad, División Distribución Centro Sur, Zona Atlacomulco, mediante oficio número 0256/2023, de 03 de junio del 2023, emite presupuesto de cargos por obra específica y de ampliación, a solicitud de Enrique Vizcaíno Díaz para el predio ubicado en Calle Real número 104, Barrio de San Pedro, municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México.
- XI. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM el cual contiene las medidas y superficie del inmueble, mismo que se entrega impreso y en formato digital.
- XII. Que presentó el plano del sembrado de prototipos del área privativa vertical del condominio en original y medio magnético.
- XIII. Que presentó el plano de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 109, 110, 112, 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracción IV 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", numerales 224021000 "Dirección Regional Valle de Toluca", 224021010 al 224021015 "Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo"; tiene a bien emitir el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada "Constructora Eco Terra", S.A. de C.V., el condominio mixto habitacional de tipo residencial alto denominado "Jardines de Almoloya", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 4,751.00 m<sup>2</sup>. (CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS), ubicado en Av. Calle Real número 104, Barrio de San Pedro, Municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 9 áreas privativas y 14 viviendas (8 viviendas en horizontal y 6 departamentos en vertical), conforme a los planos de condominio mixto 1/2 y 2/2, los cuales forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**CUADRO DE ÁREAS DEL CONDOMINIO**

ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETAS Y CAMELLON)	1,177.57
A.V.R.U.C. 1	49.73
A.V.R.U.C. 2	47.34
A.V.R.U.C. 3	47.34

A.V.R.U.C. 4	47.34
A.V.R.U.C. 5	732.47
A.V.R.U.C. 6	310.31
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	48.96
CASETA DE VIGILANCIA	7.57
TABLEROS DE CONTROL Y CONTENEDORES	32.57
<b>TOTAL DE ÁREAS COMÚNES</b>	<b>2,501.20</b>

ÁREAS PRIVATIVAS					
ÁREA PRIVATIVA	SUP. (m <sup>2</sup> )	CAJONES PRIVATIVOS CORRESP.	SUP. DE CAJONES (m <sup>2</sup> )	SUP. TOTAL DE ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	No. DE VIVIENDAS
1	246.56	-	-	246.56	1
2	246.56	-	-	246.56	1
3	246.56	-	-	246.56	1
4	259.54	-	-	259.54	1
5	248.96	-	-	248.96	1
6	250.00	-	-	250.00	1
7	250.00	-	-	250.00	1
8	246.27	-	-	246.27	1
9	181.91	6	73.44	255.35	6
<b>TOTAL</b>	<b>2,176.36</b>	<b>-</b>	<b>73.44</b>	<b>2,249.80</b>	<b>14</b>

CUADRO DE ÁREAS CONDOMINIO VERTICAL (ÁREA PRIVATIVA 9)	
<b>PRIMER NIVEL</b>	
<b>ÁREAS COMUNES</b>	
CIRCULACIÓN VERTICAL	10.80 m <sup>2</sup>
VACÍO	7.29 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>18.09 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREAS PRIVATIVAS</b>	
DEPARTAMENTO 1	81.91 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO 2	81.91 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>163.82 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL PRIMER NIVEL</b>	<b>181.91 m<sup>2</sup></b>
<b>SEGUNDO NIVEL</b>	
<b>ÁREAS COMUNES</b>	
CIRCULACIÓN VERTICAL	7.47 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>7.47 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREAS PRIVATIVAS</b>	
DEPARTAMENTO 3	72.84 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO 4	72.84 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>145.68 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SEGUNDO NIVEL</b>	<b>153.15 m<sup>2</sup></b>
<b>TERCER NIVEL</b>	

<b>ÁREAS COMUNES</b>	
CIRCULACIÓN VERTICAL	7.47 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>7.47 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREAS PRIVATIVAS</b>	
DEPARTAMENTO 5	72.84 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO 6	72.84 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>145.68 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL TERCER NIVEL</b>	<b>153.15 m<sup>2</sup></b>
<b>AZOTEA</b>	
<b>ÁREAS COMUNES</b>	
ÁREA DE SERVICIOS	147.73 m <sup>2</sup>
CIRCULACION VERTICAL	6.30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL AZOTEA</b>	<b>154.03 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>	<b>455.18 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>187.06 m<sup>2</sup></b>

<b>RESUMEN DE ÁREAS DEL CONDOMINIO</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,176.36
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,177.57
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	48.96
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	7.57
TABLEROS DE CONTROL Y CONTENEDORES	32.57
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C. DEL 1 AL 6)	1,234.53
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>4,751.00</b>
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	9
NÚMERO DE VIVIENDAS	14
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	4

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículos 114 fracción VI inciso B) y 115 fracción VI inciso Q) 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 \$98,165.01 (Noventa y ocho mil ciento sesenta y cinco pesos 01/100 m.n.); una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso C) y 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso A) y 115 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, 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 publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

4. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I), 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 y 115 fracción VI, inciso E) 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 a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio número DG/DOMyE/0898/2023, del 31 de marzo de 2023.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Almoloya de Juárez por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$41,400.97 (Cuarenta y un mil cuatrocientos pesos 97/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$45,541.07 (Cuarenta y cinco mil quinientos cuarenta y un pesos 07/100 m.n.).
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4, 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 y en su caso equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los nueve 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.
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de urbanización y en su caso equipamiento urbano, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
  8. Con fundamento en el artículo artículo 109 fracción I, inciso C) y 115 fracción VI, inciso H), 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 y/o con la propia edificación.
  9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4 y 115 fracción VI inciso I) para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso, de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
  10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 60, 62 fracción IV, 111, 114 y 115 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 Almoloya de Juárez, Estado de México, un área equivalente a **210.00 m<sup>2</sup> (DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **140.00 m<sup>2</sup> (CIENTO CUARENTA 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	14	15.00	210.00 m <sup>2</sup>
Estatal		10.00	140.00 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 Almoloya de Juárez, Estado de México, por un monto equivalente a **\$302,936.64 (TRESCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 64/100 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 dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 114, fracción VIII, 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 4 aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m2 y de 484.00 m2 de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	6.7760 m2	\$6,583.80	\$44,611.83
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m2 y de 1,728.00 m2 de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	24.1920 m2	\$6,912.97	\$167,238.57
Jardín vecinal de 4,000 m2 de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	56.00 m2	\$493.02	\$27,609.12
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m2 de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	112.00 m2	\$566.76	\$63,477.12
TOTAL			\$302,936.64 (Trescientos dos mil novecientos treinta y seis pesos 64/100 M.N)

**OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL**

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$26,218.66 (Veintiséis mil doscientos dieciocho pesos 66/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse el conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 114, fracción VIII, 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 250 m2 de construcción.	3.50 m2	\$7,491.04	\$26,218.66 (Veintiséis mil doscientos dieciocho pesos 66/100 M.N).

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), 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.

**TERCERO.** 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.

**CUARTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, **debidamente aprobados** por el Municipio o autoridad correspondiente.

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 12 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las **obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano**, para que realice, termine y entregue dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

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

**SEXTO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento urbano, 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 **\$2,367,526.24 (Dos millones trescientos sesenta**

y siete mil quinientos veintiséis pesos 24/100 m.n.). Dicha garantía **deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva** y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

**SÉPTIMO.**

Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI inciso B) y 115 fracción VI inciso 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, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de \$47,350.52 (Cuarenta y siete mil trescientos cincuenta pesos 52/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y equipamiento urbano a razón del 2% (Dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$2,367,526.24 (Dos millones trescientos sesenta y siete mil quinientos veintiséis pesos 24/100 m.n.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

**OCTAVO.**

Con fundamento en los artículos 114 inciso D) numeral 3, 115 fracción VI, inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Almoloya de Juárez una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras.

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.

**NOVENO.**

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 115 fracción VI inciso J), 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, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización 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 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 del condominio.

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

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

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de

energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslados de 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 de los planos 1/2 y 2/2 del condominio.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO TERCERO.** Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en los planos 1/2 y 2/2 anexos a esta autorización.

Del mismo modo, con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso N), deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la presente autorización.

**DÉCIMO CUARTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

**DÉCIMO QUINTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**DÉCIMO SEXTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M), deberán proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les

requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano.

**DÉCIMO  
NOVENO.**

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.

**VIGÉSIMO.**

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.

**VIGÉSIMO  
PRIMERO.**

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

**VIGÉSIMO  
SEGUNDO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio mixto habitacional tipo residencial alto denominado "Jardines de Almoloya", ubicado Av. Calle Real número 104, Barrio de San Pedro, Municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**VIGÉSIMO  
TERCERO.**

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  
CUARTO.**

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

Sin más por el momento, quedo de usted.

**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 J. Colín Bastida - Residente Local Toluca  
Expediente DRVT/RLTOL/088/2023  
Folio DGOyCU 3910/2023.  
BHPM/DNSH/VCB/DPM