

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0057/2023
Fecha de expedición:	24 de mayo de 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRVT/RLTOL/050/2023
Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado “Laureles Life Style 1”.	

**“Banco Autofin México”, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Contrato de Fideicomiso número 11740,
denominado “Laureles Lifestyle”.
Domicilio: calle Sin Nombre, número
1900 Oriente, colonia Llano Grande,
municipio de Metepec, Estado de México.
Teléfono: 722 310 1694
Correo electrónico: su_ca_sa@hotmail.com
P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/050/2023, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial con catorce áreas privativas para catorce viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Sin Nombre número oficial 1900 Oriente.
Colonia:	Llano Grande.
Municipio:	Metepec, Estado de México.
Superficie:	5,042.72 m ² .
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional Tipo Residencial.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 16, 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 fracción XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno el 10 de enero del 2018; 1, 3, 4, 6, 8, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha 01 de septiembre de 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno,” el 07 de julio del 2021; Artículos 4 fracciones I y IV, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 12 fracción I, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial la “Gaceta de Gobierno” el 21 de diciembre del 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, 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” el 29 de septiembre de 2020.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para 14 áreas privativas con 14 viviendas de tipo residencial denominado “Laureles Life Style 1”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/050/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante el instrumento número 39,421, volumen 1,521, Protocolo Ordinario, del 23 de noviembre de 2022, pasado ante la fe de la Licenciada en Derecho Anabel Ugarte Reyes, Titular de la Notaría Pública número 94 del Estado de México, con residencia en el municipio de Toluca, donde se hace constar la protocolización de acta circunstanciada y plano de levantamiento topográfico catastral de fecha 30 de septiembre de 2022, expedidos por el Gobierno del Estado, a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, misma que se realizó a solicitud de la sociedad denominada “Banco Autofin México”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple en su carácter de “Fiduciario” en el Fideicomiso número 11740 denominado “Laureles Lifestyle”, representada por su delegado fiduciario el Licenciado Raúl Vázquez Alcántara, el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico 00348203, número de trámite 747339, del 09 de marzo de 2023.
- III. Que presenta el instrumento número 16,629, volumen 634, del 01 de octubre de 2020, pasado ante la fe del Licenciado Alejandro Caballero Gastélum, Notario Público 150 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con residencia en Metepec, mediante el cual se hace constar el contrato de sociedad que otorgan Isidoro Ángel Cohen Muñoz y Ulises Arévalo Nava.
- IV. Que presenta el instrumento número 36,261, volumen 1,361, protocolo ordinario, del 06 de agosto de 2021, pasada ante la fe de la Licenciada en Derecho Anabel Ugarte Reyes, Titular de la Notaría número 94 del Estado de México, con residencia en Toluca, mediante la cual se hace constar el contrato de fideicomiso que celebran por una parte el señor Gustavo Nava Alcántara, a quien en lo sucesivo se le denominará “El Fideicomitente y Fideicomisario A”, por otra parte la sociedad denominada “Laureles Life Style en Metepec”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por los señores Ulises Arévalo Nava e Isidro Ángel Cohen Muñoz, a quienes se les denominará “Fideicomitente y Fideicomisario B”, (mencionados en lo sucesivo en forma conjunta como los Fideicomitentes o Fideicomisarios indistintamente o Fideicomitentes y Fideicomisarios), por una última parte “Banco Autofin México”, Sociedad Anónima. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de “Fiduciario”, a través de su Delegado Fiduciario el Licenciado Raúl Vázquez Alcántara, a quien en lo sucesivo se le denominará “El Fiduciario”, con la comparecencia de los señores Ulises Arévalo Nava e Isidro Ángel Cohen Muñoz, por su propio derecho, ambos en su carácter de “Poseedor” y “Depositario”.
- V. Instrumento número 36,283, volumen 1,361, protocolo ordinario, del 11 de agosto de 2021, pasado ante la fe de la Licenciada en Derecho Anabel Ugarte Reyes, Titular de la Notaría número 94 del Estado de México, con residencia en el municipio de Toluca, donde se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración limitado, que otorga la sociedad denominada “Banco Autofin México”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11740 denominado “Laureles Lifestyle”, representada por su delegado fiduciario el Licenciado Raúl Vázquez Alcántara, a favor de los señores Ulises Arévalo Nava, Isidoro Ángel Cohen Muñoz, Pablo Suárez Sánchez, Verónica Zendejas Leyva y Joaquín Daniel Mondragón Villafranco.
- VI. Que el C. Raúl Vázquez Alcántara, se identifica con credencial para votar número IDMEX1308770723, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2025.
- VII. Que el C. Ulises Arévalo Nava, se identifica con credencial para votar número IDMEX1683874483, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2027.
- VIII. Que el C. Isidoro Ángel Cohen Muñoz, se identifica con pasaporte número G32976490, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con fecha de caducidad al 25 de enero de 2029.
- IX. Que el C. Pablo Suárez Sánchez, se identifica con credencial para votar número IDMEX1859863022, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2029.
- X. Que el C. Joaquín Daniel Mondragón Villafranco, se identifica con credencial para votar número IDMEX1833911756, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2029.
- XI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec, emitió la Licencia de Uso de Suelo número DDUYM/LUS/1648/2023, folio 135/2023, del 17 de marzo de 2023, para el predio ubicado en calle Sin Nombre, número oficial 1900 Oriente, colonia Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de

México, en la cual se señalan las siguientes normas de aprovechamiento del suelo: zona Distrito Urbano Vertical; clave H.333.H/H.200.V; número máximo de viviendas quince; superficie mínima libre de construcción 40%; altura máxima 3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetas; superficie máxima de construcción 60%; lote mínimo 200.00 m²; frente mínimo 10.00 m; intensidad máxima de construcción 1.8 veces la superficie del predio.

- XII.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec, emitió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, número de expediente 1649/2023, del 16 de marzo de 2023, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción en el predio materia del presente, al cual le corresponde el número oficial 1900 Oriente de la calle Sin Nombre, colonia Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de México.
- XIII.** 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 oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0769/2022, del 30 de junio de 2022, emite el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje exclusivamente para la lotificación en condominio habitacional para 14 viviendas tipo residencial, en el predio ubicado en la calle Sin Nombre, número 1900 Oriente, colonia Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de México.
- XIV.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, expidió el certificado de libertad o existencia de gravámenes, folio real electrónico 00348203, trámite 755968, del 31 de marzo de 2023, para el Lote 1 con superficie de 5,042.72 m², donde consta el contrato de fideicomiso.
- XV.** Que la Jefatura de Oficina Atención de Solicitudes Tenango, de la Comisión Federal de Electricidad emitió la aprobación de proyecto eléctrico del 21 de abril de 2022, para el suministro de energía eléctrica a Desarrollo Residencial Laureles “Life Style”, localizado en camino a San Lorenzo, número 1900, Metepec, México, y comprobante de pago en efectivo en el Banco Santander, del 31 de marzo de 2022, referencia 82709211002749896286, por la cantidad de \$6,817.51 (Seis mil ochocientos diecisiete pesos 51/100 m.n.).
- XVI.** Que presenta el comprobante de pago en efectivo en el Banco Santander, del 31 de marzo de 2022, referencia 82709201009049885271, por la cantidad de \$7,266.24 (Siete mil doscientos sesenta y seis pesos 24/100 m.n.), por concepto de aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de CFE.
- XVII.** Que presentó el plano del sembrado de prototipos del condominio en original y medio magnético.
- XVIII.** Que presentó el plano de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracción I, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a “Banco Autofin México”, S.A., Institución de Banca Múltiple, contrato de Fideicomiso número 11740, denominado “Laureles Lifestyle”, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado “Laureles Life Style 1”, como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 5,042.72 m² (Cinco mil cuarenta y dos punto setenta y dos metros cuadrados), ubicado en la calle Sin Nombre, número oficial 1900 Oriente, colonia Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar catorce áreas privativas para catorce viviendas, conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m ²)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	241.59	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	219.05	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	220.49	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	221.92	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	223.35	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	224.78	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	226.22	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	227.65	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	229.08	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	230.65	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	244.48	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	309.04	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 13	209.59	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 14	221.26	HABITACIONAL	1
TOTAL	3,249.15	HABITACIONAL	14 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
TABLEROS DE ENERGÍA ELÉCTRICA	4.51
CUARTO PARA BASURA	11.90
BODEGA	6.52
CASETA DE VIGILANCIA (B)	3.55
ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C)	46.85
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN D	146.68
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN D-1	39.60
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN D-2	223.17
CASA CLUB (E)	125.49
ÁREA DE VIALIDAD PRIVADA (F)	1,185.30
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,793.57

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,249.15
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,793.57
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	5,042.72
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	14
NÚMERO DE VIVIENDAS	14
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	4

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

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepec
Zona:	Distrito Urbano Vertical
Clave:	H.333.H/H.200.V
Uso del suelo que se autoriza:	Normas para lotificación en condominio horizontal habitacional
Lote mínimo y frente mínimo:	200.00 m² de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo
Superficie máxima de construcción que se autoriza:	60% de la superficie total de cada área privativa
Superficie mínima libre de construcción:	40% de la superficie total de cada área privativa
Altura máxima y niveles:	13.50 metros o 3 niveles a partir del nivel de desplante
Intensidad máxima de construcción:	1.8 veces la superficie del predio
Cajones de estacionamiento:	Según lo indicado en la tabla 67, del apartado "H", del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$72,618.00 (Setenta y dos mil seiscientos dieciocho pesos 00/100 m.n.); una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en los artículos 108 fracción VI, inciso A) y 114 fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

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

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;

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

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje exclusivamente para la lotificación en condominio habitacional para 14 viviendas tipo residencial, emitido con el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0769/2022, del 30 de junio de 2022.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la aprobación de proyecto eléctrico otorgada por la Jefatura de Oficina Atención de Solicitudes Tenango, de la Comisión Federal de Electricidad, el 21 de abril de 2022.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$48,128.12 (Cuarenta y ocho mil ciento veintiocho pesos 12/100 m.n.), y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$54,144.14 (Cincuenta y cuatro mil ciento cuarenta y cuatro pesos 14/100 m.n.).
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
 - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
 - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
 - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
 - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;

- E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
 - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
 - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de 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 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.**
 9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso, de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
 10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso E), V inciso E) y VI inciso C), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondientes al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a **210.00 m² (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 m² (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 fecha de publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	14	15.00	210.00 m ²
Estatal		10.00	140.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Metepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$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.

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.	6.7760 m ²	\$6,583.80	\$44,611.83
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.	24.1920 m ²	\$6,912.97	\$167,238.57
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	56.00 m ²	\$493.02	\$27,609.12
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	112.00 m ²	\$566.76	\$63,477.12
TOTAL			\$302,936.64 (Trescientos dos mil novecientos treinta y seis pesos 64/100 m.n.)

OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$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.

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.	3.50 m ²	\$7,491.04	\$26,218.66 (Veintiséis mil doscientos dieciocho pesos 66/100 m.n.)

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

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Libro Quinto

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

CUARTO. Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso d) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, debidamente aprobadas por las autoridades competentes.

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

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

SEXTO. Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$1,704,210.05 (Un millón setecientos cuatro mil doscientos diez pesos 05/100 m.n.)**. Dicha garantía **deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva** y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SÉPTIMO. Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$34,084.20 (Treinta y cuatro mil ochenta y cuatro pesos 20/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (Dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$1,704,210.05 (Un millón setecientos cuatro mil doscientos diez pesos 05/100 m.n.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

OCTAVO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Metepec una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá al titular de la presente autorización cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

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

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

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

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

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

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

DÉCIMO PRIMERO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, de acuerdo con lo establecido por el 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 SEGUNDO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI incisos 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
TERCERO.**

La sociedad denominada “Banco Autofin México”, S.A., Institución de Banca Múltiple, contrato de Fideicomiso número 11740, denominado “Laureles Lifestyle” queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de condominio anexo a esta autorización.

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

**DÉCIMO
CUARTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO
QUINTO.**

El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

**DÉCIMO
SEXTO.**

Previo al uso y aprovechamiento de las áreas privativas, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado “**LAURELES LIFE STYLE 1**”, ubicado en calle Sin Nombre, número oficial 1900 Oriente, colonia Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO
NOVENO.**

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

Autoriza.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca.
Expediente: DRVT/RLTOL/050/2023.
Folio DGOyCU: 2778/2023.
DNSH/VJCB/EEZ.