

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO 85103129, EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "VIENA RESIDENCIAL", UBICADO EN CALLE ÁRBOL DE LA VIDA No. 310 NORTE, COLONIA AGRÍCOLA BELLAVISTA, EN EL MUNICIPIO DE METEPEC, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de Toluca.

Número de autorización:	22400105050000T/0103/2023
Fecha de expedición:	27 de septiembre de 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRVT/RLTOL/091/2023
Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Viena Residencial".	

"Banco Inmobiliario Mexicano", S.A.,
Institución de Banca Múltiple, en su
carácter de fiduciaria en el fideicomiso
irrevocable de administración y desarrollo
inmobiliario número 85103129.
Domicilio: Calle Árbol de la Vida, número 310,
colonia Agrícola Bellavista, municipio de
Metepec, Estado de México.
Teléfono: 722 648 05 32
Correo electrónico: hugoagrlg@hotmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/091/2023, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con veintisiete áreas privativas para veintisiete viviendas en el predio con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Árbol de la Vida, número oficial 310 Norte.
Colonia:	Agrícola Bellavista
Municipio:	Metepec, Estado de México
Superficie:	9,008.34 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; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 11 de septiembre del 2023; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones 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 fracciones I y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), 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 (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura) 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, Tejuzilco, Toluca y Valle de Bravo".

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

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para veintisiete áreas privativas con veintisiete viviendas de tipo residencial alto denominado "Viena Residencial", según consta en la

documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/091/2023, 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 instrumento número 30,834, volumen 734, folio 037, del 21 de marzo de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Ruíz Ortega, Notario Público número 99 del Estado de México, donde se hace constar el convenio de aportación de inmuebles al patrimonio del fideicomiso irrevocable de administración y desarrollo inmobiliario 85103129 que otorgan por una primera parte, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario "A", la sociedad "GCM Bienes y Raíces", Sociedad Anónima de Capital Variable, de una segunda parte, en su calidad de fideicomitente y fideicomisario "B", la sociedad denominada "Inmobiliaria Jomet", Sociedad Anónima de Capital Variable, por una tercera parte, "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciaria, y de una última parte con el carácter de depositario, comparece "Inmobiliaria Jomet", Sociedad Anónima de Capital Variable; 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 00350386, número de trámite 760295, del 02 de junio de 2023.
- III. Que la sociedad denominada "Banco Inmobiliario Mexicano", S.A., Institución de Banca Múltiple, está legalmente constituida como se acredita mediante la escritura no. 38,118, del 08 de febrero del 2013, pasada ante la fe del Lic. José Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaría no. 138 de la Ciudad de México, por la cual se hace constar protocolización del acta del asamblea general extraordinaria de accionistas de "Hipotecaria Casa Mexicana", S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple en la que se acordó transformar el régimen jurídico de la sociedad en una Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, reformado al efecto la totalidad de sus estatutos para queda con la denominación de "Banco Inmobiliario Mexicano", S.A., Institución de Banca Múltiple; la cual obra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil no. 275567.
- IV. Que presenta la escritura número 126,371, libro 3,506, del 06 de julio de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo A. Martínez Urquidi, Titular de la Notaría número 56 de la Ciudad de México, mediante la cual se hace constar el poder general limitado para actos de administración que otorga "Banco Inmobiliario Mexicano", S.A., Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de fiduciaria en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y desarrollo inmobiliario identificado con el número 85103129, como "La Poderdante", representado en este acto por sus delegados fiduciarios, los licenciados Ernesto Fragoso Montaña y Rodrigo Padilla Quiroz, por instrucciones del fideicomitente "B" de dicho contrato de fideicomiso, en favor de los señores Hugo Alberto González Reza, José Antonio Flores Díaz, José Jesús Hinojosa Esquivel y Mario Jesús Mañón Valdés.
- V. Que el C. Hugo Alberto González Reza, se identifica con credencial para votar número IDMEX1405082512, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia hasta el año 2026.
- VI. Que el C. Rodrigo Padilla Quiroz, se identifica con credencial para votar número IDMEX1259168464, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia hasta el año 2024.
- VII. Que el C. Ernesto Fragoso Montaña se identifica con pasaporte número G24436820, con fecha de expedición del 17 de marzo de 2017 y fecha de caducidad del 17 de marzo de 2027, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec, emitió la Licencia de Uso de Suelo número DDUYM/LUS/1739/2022, folio 440/2022, del 05 de octubre de 2022, con normas para lotificación en condominio horizontal habitacional o mixto, en donde se indica que el predio materia del presente, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como habitacional densidad 333.A, clave H.333.A, número máximo de viviendas veintisiete, donde se establece un lote mínimo de 200.00 m². de superficie, con un frente mínimo de 10.00 metros; altura máxima permitida 3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banqueta; superficie máxima de construcción 60% de la superficie del área privativa; superficie mínima libre de construcción 40% de la superficie del área privativa; intensidad máxima de construcción 1.8 veces la superficie del predio.
- IX. Que la Dirección de Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec, emitió la constancia de Alineamiento y Número Oficial expediente 1739/2022, del 28 de septiembre de 2022, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción por la calle Árbol de la Vida que da frente al predio

materia de este acuerdo, al cual le corresponde el número oficial 310 Norte, colonia Agrícola Bellavista, municipio de Metepec, Estado de México.

- X.** 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/0542/2023, del 11 de mayo de 2023, emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje exclusivamente para una lotificación en condominio habitacional para 27 lotes en 3 niveles, en el predio ubicado sobre la calle Árbol de la Vida sin número, colonia Agrícola Bellavista, municipio de Metepec, 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 00350386, trámite 768097, del 14 de junio de 2023, en el cual se reporta el gravamen por fideicomiso de administración o garantía.
- XII.** Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, a través del Ing. Darío Cárdenas Pérez, Jefe de Oficina Atención a Solicitudes Toluca, mediante oficio no. OAS-DPL-ZT-736/2022, del 29 de septiembre del 2022, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a "FRACCIONAMIENTO VIENA" en domicilio calle Árbol de la Vida S/N, Col. Agrícola Bellavista, municipio de Metepec, Estado de México.
- 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 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracciones I y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a "Banco Inmobiliario Mexicano", S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso irrevocable de administración y desarrollo inmobiliario número 85103129, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Viena Residencial", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 9,008.34 m² (Nueve mil ocho punto treinta y cuatro metros cuadrados), ubicado en calle Árbol de la Vida no. 310 Norte, colonia Agrícola Bellavista, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintisiete áreas privativas para veintisiete 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:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Lote/Predio	Superficie (m ²)	Uso
ÚNICO	9,008.34	H.333.A

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m ²)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	285.34	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	261.72	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	243.98	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	261.72	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	264.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	265.31	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	266.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	266.95	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	267.77	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	268.59	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

ÁREA PRIVATIVA 16	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 17	269.41	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 18	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 19	270.23	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 20	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 21	271.05	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 22	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 23	271.87	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 24	221.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 25	277.55	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 26	243.98	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 27	266.98	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	6,741.08	HABITACIONAL	27 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "A"	385.34
CASA CLUB	278.10
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVATIVA "A"	1,235.74
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVATIVA "B"	228.97
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "D"	80.00
CASETA DE VIGILANCIA "E-1"	25.74
CONTENEDORES DE BASURA "E-2"	12.91
BODEGA "E-3"	6.46
CUARTO DE C.F.E "E-4"	11.64
TABLERO DE CONCENTRACIÓN DE MEDIDORES "E-5"	2.36
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES	2,267.26

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	6,741.08 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE VIALIDAD PRIVADA "A" Y "B"	1,464.71 m ²
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "D"	80.00 m ²
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "A"	385.34 m ²
CASA CLUB	278.10 m ²
SUPERFICIE DE ÁREAS DE SERVICIO "E"	59.11 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	9,008.34 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	9,008.34 m ²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	27
NÚMERO DE VIVIENDAS	27
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	6

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:	Metepéc
Zona:	Habitacional Densidad 333.A
Clave:	H.333.A
Uso del suelo que se autoriza:	Normas para lotificación en condominio horizontal habitacional o mixto
Lote mínimo y frente mínimo	200.00 m² de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo
Superficie máxima de construcción:	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:	3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta
Intensidad máxima de construcción:	1.80 veces el área del predio

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 \$230,968.81 (Doscientos treinta mil novecientos sesenta y ocho pesos 81/100 m.n.).

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

2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

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

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las provisiones 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/0542/2023, del 11 de mayo de 2023.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base a la factibilidad de los servicios otorgada por

la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-736/2022, del 29 de septiembre 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, pagará al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$107,470.40 (Ciento siete mil cuatrocientos setenta pesos 40/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$118,217.44 (Ciento dieciocho mil doscientos diecisiete pesos 44/100 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 el presente acuerdo, dentro de los 9 (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 equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
8. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 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 Metepec, Estado de México, un área equivalente a **405.00 m² (CUATROCIENTOS 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 **270.00 m² (DOSCIENOS SETENTA 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	m ² /VIVIENDA	TOTAL
Municipal	27	15.00	405.00 m ²
Estatad		10.00	270.00 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 **\$584,234.95 (Quinientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cuatro pesos 95/100 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.	13.0680 m ²	\$6,583.80	\$86,037.10
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.	46.6560 m ²	\$6,912.97	\$322,531.53
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	108.00 m ²	\$493.02	\$53,246.16
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	216.00 m ²	\$566.76	\$122,420.16
TOTAL			\$584,234.95 (Quinientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cuatro pesos 95/100 m.n.)

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$50,564.55 (Cincuenta mil quinientos sesenta y cuatro pesos 55/100 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.	6.75 m ²	\$7,491.04	\$50,564.55 (Cincuenta mil quinientos sesenta y cuatro pesos 55/100 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 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.

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 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, 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 **\$2,358,664.96 (Dos millones trescientos cincuenta y ocho mil seiscientos sesenta y cuatro pesos 96/100 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 **\$47,173.30 (Cuarenta y siete mil ciento setenta y tres pesos 30/100 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 \$2,358,664.96 (Dos millones trescientos cincuenta y ocho mil seiscientos sesenta y cuatro pesos 96/100 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. 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 establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

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

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

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de 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 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 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.**

La sociedad denominada "Banco Inmobiliario Mexicano", S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso irrevocable de administración y desarrollo inmobiliario número 85103129 queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en 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 alto denominado "Viena Residencial", ubicado en calle Árbol de la Vida no. 310 Norte, colonia Agrícola Bellavista, 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/091/2023
Folio DGOyCU: 5766/2023
Archivo/Minutario
DNSH/VJCB/EEZ