

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA CADI", S.A. DE C.V., LA SUBDIVISIÓN Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO "QUINTA LAS BUGAMBILIAS", UBICADO EN CALLE SIN NOMBRE, NÚMERO 818 PONIENTE (ANTERIOR 800 PONIENTE), COLONIA LA MICHOCANA, 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:	23000105050000T/0045/2023
Expediente:	DRV/RLTOL/095/2023
Fecha de expedición:	24 de octubre del 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México.
Autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Quinta Las Bugambilias".	

"Construcciones e Inmobiliaria CADI", S.A. de C.V.  
 Domicilio: Calle sin nombre 818 poniente, C.P. 52166,  
 Col. La Michoacana, municipio de Metepec, Edo. de Méx.  
 Teléfono: 722 470 8672  
 Correo: [direcciongeneral@grupocadi.com](mailto:direcciongeneral@grupocadi.com)  
**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/095/2023, para obtener la autorización de subdivisión en dos lotes y un condominio horizontal habitacional de tipo residencial con veinticinco áreas privativas para veinticinco viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Calle Sin Nombre, número 818 poniente (anterior 800 poniente), Lote 1.
<b>Colonia:</b>	La Michoacana
<b>Municipio:</b>	Metepec, Estado de México
<b>Superficie:</b>	13,803.82 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Horizontal Habitacional de Tipo Residencial

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, 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, XV y XLV, 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, 98, 99, 100, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre de 2020; así como sus reformas, adiciones y derogaciones 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, III y IV 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, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo", y;

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de subdivisión y condominio horizontal habitacional para veinticinco áreas privativas con veinticinco viviendas de tipo residencial denominado "Quinta Las Bugambilias", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLTOL/095/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 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 escritura número 28,434, volumen 545, folios del 104 al 108, del 13 de septiembre del 2022, pasada ante la fe del Lic. Jorge de Jesús Gallegos García,

Notario Público número 81 del Estado de México, con residencia en el municipio de Toluca, mediante la cual se hace constar la protocolización de la diligencia catastral que otorga “Construcciones e Inmobiliaria CADI”, S.A. de C.V., representada por Juan Guillermo Caracheo Díaz, llevado a cabo por la subdirección de Catastro del Ayuntamiento de Metepec; la cual se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el folio real electrónico 00151173, número de trámite 725893, del 06 de diciembre del 2022.

- III. Que mediante escritura número 15,821, volumen CCCLI, del 02 de septiembre de 1993, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Alonso Valdés Ramírez, Notario Público provisional número 6, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada “Construcciones e Inmobiliaria CADI”, S.A. de C.V., que otorgan los C.C. Leonor Díaz Córdova, Gerardo, Demetrio Joel y Dulce María, todos de apellidos Caracheo Díaz y Oswaldo Zúñiga, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el libro primero, partida número 318-2028, volumen 26, a fojas 83, del 15 de octubre de 1993.
- IV. Que el C. Juan Guillermo Caracheo Díaz, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1280299582, con vigencia al 2025.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, mediante acuerdo número DDUyM/CUS/005/2023, CUS/014/2022, del 22 de febrero del 2023, emite opinión favorable para cambio de densidad de 23 a 25 viviendas y frente mínimo de 10.00 a 8.00 metros, a favor de “Construcciones e Inmobiliaria CADI”, S.A. de C.V., representada por el C. Juan Guillermo Caracheo Díaz, para subdividir un predio en dos lotes y desarrollar una lotificación en condominio horizontal habitacional con 25 áreas privativas en el lote resultante dos ubicado en Calle Sin Nombre, número 818 poniente (anterior 800 poniente), Lote 1, colonia La Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, emitió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial número de expediente 3207/2022, del 15 de marzo del 2023, donde se señala que el predio ubicado en Calle Sin Nombre, número 818 poniente (anterior 800 poniente), Lote 1, colonia La Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México, tiene frente a vía pública y no tiene restricciones o afectaciones.
- VII. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Metepec, mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0344/2023, del 14 de marzo del 2023, emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario, exclusivamente para una subdivisión en dos lotes; lote uno con una vivienda y lote dos con un condominio habitacional horizontal de 25 viviendas, en el predio ubicado en la Calle Sin Nombre número 818 poniente, colonia La Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.
- VIII. Que el Ing. Christian Morales Chávez, Jefe de Departamento de Planeación Zona Tenango de la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio no. OAS-DPL-ZT-481/2023, del 11 de julio del 2023, emitió factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para “Construcciones e Inmobiliaria CADI”; S.A. de C.V., con domicilio en Calle Sin Nombre número 818 poniente Lote 1, colonia La Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), emitió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravamen del predio bajo el folio real electrónico 00151173, número de trámite 748543, del 16 de febrero del 2023, en el cual no se reportan gravámenes o limitantes.
- X. 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.
- XI. Que presentó el plano de sembrado de prototipos en original y medio magnético.
- XII. Que presentó el plano de subdivisión y distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 99 fracción X y 113 fracción I, 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 99, 100, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracciones I, III y IV 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 la empresa denominada "Construcciones e Inmobiliaria CADI", S.A. de C.V., la subdivisión en dos lotes del predio ubicado en Calle Sin Nombre número 818 poniente (anterior 800 poniente), Lote 1, colonia La Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

**DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN****SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO**

Lote/Predio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso
LOTE ÚNICO	13,803.82	H.333.H/H.200V

**SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA**

Lote	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	No. de viviendas
LOTE 1	6,345.95	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
LOTE 2	7,457.87	HABITACIONAL	25 VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>13,803.82</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>26 VIVIENDAS</b>

**SEGUNDO.** Se autoriza a la empresa denominada "Construcciones e Inmobiliaria CADI", S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Quinta Las Bugambilias", como una unidad espacial integral para que en el Lote 2 resultante de la subdivisión, con superficie de 7,457.87 m<sup>2</sup> (Siete mil cuatrocientos cincuenta y siete punto ochenta y siete metros cuadrados), ubicado en Calle Sin Nombre, número 818 poniente (anterior 800 poniente), colonia La Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veinticinco áreas privativas para veinticinco viviendas, conforme al plano único de subdivisión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS**

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	214.32	HABITACIONAL	1
2	213.71	HABITACIONAL	1
3	200.58	HABITACIONAL	1
4	200.04	HABITACIONAL	1
5	266.82	HABITACIONAL	1
6	216.63	HABITACIONAL	1
7	200.00	HABITACIONAL	1
8	200.00	HABITACIONAL	1
9	200.00	HABITACIONAL	1
10	200.00	HABITACIONAL	1
11	200.00	HABITACIONAL	1
12	200.00	HABITACIONAL	1
13	200.00	HABITACIONAL	1
14	200.00	HABITACIONAL	1
15	200.00	HABITACIONAL	1
16	219.79	HABITACIONAL	1
17	232.29	HABITACIONAL	1
18	212.50	HABITACIONAL	1
19	212.50	HABITACIONAL	1
20	212.50	HABITACIONAL	1
21	212.50	HABITACIONAL	1
22	212.50	HABITACIONAL	1
23	212.50	HABITACIONAL	1
24	212.50	HABITACIONAL	1

25	212.50	HABITACIONAL	1
<b>TOTAL</b>	<b>5,264.18</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>25</b>

**CUADRO DE ÁREAS COMÚNES**

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Vía Privada	1,596.71
Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común A.V.R.U.C. 1	235.73
Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común A.V.R.U.C. 2	183.69
Caseta de Vigilancia	10.00
Contenedores de Basura	28.00
C.F.E.	8.73
Pasillos de Servicio	14.38
Cuarto de Maquinas	12.00
Cajones de Estacionamiento para Visitas	104.45
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES</b>	<b>2,193.69</b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

Superficie total de las Áreas Privativas	5,264.18 m <sup>2</sup>
Superficie total de Áreas Comunes	2,193.69 m <sup>2</sup>
Superficie total de Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común	419.42 m <sup>2</sup>
Número de Áreas Privativas	25
Número de Viviendas	25
Número de cajones de estacionamiento de visitas	6
Superficie Total del Condominio	7,457.87 m <sup>2</sup>

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

<b>CONFORME A LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD Y FRENTE MÍNIMO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Metepec</b>
Zona:	<b>Distrito Urbano Vertical</b>
Clave:	<b>H.333.H/H.200.V</b>
Densidad:	<b>25 viviendas</b>
Lote mínimo y frente mínimo:	<b>200.00 m<sup>2</sup> y 8.00 m</b>
Superficie máxima de desplante:	<b>60% de la superficie total de cada área privativa</b>
Superficie mínima sin construir:	<b>40% de la superficie total de cada área privativa</b>
Altura máxima:	<b>3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta</b>
Intensidad máxima de construcción:	<b>1.80 veces la superficie del predio</b>

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

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y artículo 100 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 subdivisión por la cantidad de \$5,610.26 (Cinco mil seiscientos diez pesos 26/100 m.n.).
2. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y 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 \$129,675 (Ciento veintinueve mil seiscientos setenta y cinco pesos 00/100 m.n.).

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

3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el

periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

4. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI, inciso A) y 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público del Estado de México, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

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

#### **I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

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

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

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

#### **II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.**

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.** - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0344/2023, del 14 de marzo del 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 las características del servicio, establecidas por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio OAS-DPL-ZT-481/2023, del 11 de julio del 2023.

6. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$71,178.51 (Setenta y un mil ciento setenta y ocho pesos 51/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$80,075.82 (Ochenta mil setenta y cinco pesos 82/100 m.n.).

7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización de inicio de las **obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano** que refiere el presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
- El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
  - 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;
  - 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;
  - Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
  - 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;
  - El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
  - La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
9. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
10. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, **para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano**, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso 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 **375.00 m<sup>2</sup> (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **250.00 m<sup>2</sup> (DOSCIENOS CINCUENTA METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	m <sup>2</sup> /VIVIENDA	TOTAL
Municipal	25	15.00	375.00 m <sup>2</sup>
Estatal		10.00	250.00 m <sup>2</sup>

**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 **\$540,958.28 (Quinientos cuarenta mil novecientos cincuenta y ocho pesos 28/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

<b>CONCEPTO</b>	<b>OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE</b>	<b>COSTO POR METRO CUADRADO</b>	<b>COSTO DIRECTO TOTAL</b>
Un jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	12.10 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$79,663.98</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	43.20 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$298,640.30</b>
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	100.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$49,302.00</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	200.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$113,352.00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$540,958.28</b> (Quinientos cuarenta mil novecientos cincuenta y ocho pesos 28/100 m.n.)

**OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL**

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$46,819.03 (Cuarenta Y seis mil ochocientos diecinueve pesos 03/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

<b>CONCEPTO</b>	<b>OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE</b>	<b>COSTO POR METRO CUADRADO</b>	<b>COSTO DIRECTO TOTAL</b>
<b>Obra de equipamiento urbano regional:</b> En 250.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	6.25 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$46,819.03</b> (Cuarenta y seis mil ochocientos diecinueve pesos 03/100 m.n.)

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 estas; o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con opinión favorable del municipio tratándose de equipamiento urbano municipal, 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 estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las

obras de equipamiento en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo deberá realizarse a la tesorería municipal en el caso que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), segundo párrafo, del Código.

Estas obligaciones deberán cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de notificación de la presente autorización.

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

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

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

**SÉPTIMO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$2,486,237.85 (Dos millones cuatrocientos ochenta y seis mil doscientos treinta y siete pesos 85/100 m.n.)**. Dicha garantía **deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva** y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

**OCTAVO.** Con fundamento en 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 **\$49,724.76 (Cuarenta y nueve mil setecientos veinticuatro pesos 76/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2.00% (Dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$2,486,237.85 (Dos millones cuatrocientos ochenta y seis mil doscientos treinta y siete pesos 85/100 m.n.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

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

**DÉCIMO.**

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

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

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

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

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

**DÉCIMO PRIMERO.**

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

**DÉCIMO SEGUNDO.**

Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo con lo establecido por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO  
TERCERO.**

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

**DÉCIMO  
CUARTO.**

La empresa denominada "Construcciones e Inmobiliaria CADI", S.A. de C.V., queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de subdivisión y condominio anexo a esta autorización.

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

**DÉCIMO  
QUINTO.**

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

**DÉCIMO  
SEXTO.**

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

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

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

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

El presente acuerdo de autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Quinta Las Bugambillas", ubicado en Calle Sin Nombre, número 818 poniente (anterior 800 poniente), Lote 1, 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  
NOVENO.**

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

**VIGÉSIMO.**

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

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

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación  
Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca  
Expediente: DRV/RLTOL/095/2023.  
Folio DGOyCU: 6280/2023.  
DNSH/VJCB/DPM