

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0047/2023.
Expediente:	DRV/RLTOL/058/2023
Fecha de expedición:	09 de mayo de 2023.
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México.
Autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Pedregal del Bosque II".	

"Inmobiliaria Hattie", S.A. de C.V.,
Domicilio: Calle Benito Juárez no. 1001-P-7,
Colonia San Francisco Coaxusco,
Municipio de Calimaya, Estado de México.
Teléfono: 722 209 1324
Correo electrónico: j.lopez@consorciozero.mx
P r e s e n t e.

En atención a su solicitud integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/058/2023, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con veintiún áreas privativas para veintiún viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Fuente de Trevi y Carretera a Calimaya número 3
Localidad:	San Andrés Ocotlán
Municipio:	Calimaya, Estado de México.
Superficie:	8,964.01 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México vigente; 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, 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 fracción I y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 2022, así como así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", numerales 224021000 "Dirección Regional Valle de Toluca", 224021010 al 224021015 "Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo"; y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de subdivisión y condominio horizontal habitacional para veintiún áreas privativas con veintiún viviendas de tipo residencial alto denominado "Pedregal del Bosque II", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLTOL/058/2023, 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:

- Instrumento número 34,250, volumen 1,256 protocolo ordinario, del 11 de septiembre de 2020, 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, Estado de México, por el cual se hace constar LA ACLARACIÓN DE LA ESCRITURA; que en la cláusula II. "DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE ESCRITURA", señala que Lote 3 de la manzana 1, del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Residencial, con Comercio y Servicios) denominado "BOSQUE DE LAS FUENTES", con una superficie de 8,964.01 m², presenta una corrección de medidas y colindancias; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo los siguientes datos registrales: folio real electrónico 00003023, número de trámite 92562, del 28 de enero de 2021.
 - Instrumento no. 42,438, volumen 2,318, folios 142-146, del 28 de enero de 2022, pasado ante la fe del Lic. Victor Alfonso Varela Velasco, notario Público 103, del Estado de México, por el cual se hace constar la protocolización del oficio número 22400105L/001501/2021, del 22 de diciembre de 2021, expedido por la Dirección General de Operación y Control Urbano, relativo a la autorización de EXTINCIÓN POR RENUNCIA, a solicitud de la empresa "INMOBILIARIA HATTIE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, referente al Conjunto Urbano de tipo mixto denominado "Bosques de las fuentes, ubicado en carretera a Calimaya sin número, San Andrés Ocotlán, Municipio de Calimaya, Estado de México, para alojar 987 viviendas, de donde resultó entre otros el Lote tres de la manzana uno con una superficie de 8,964.01 m²; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo los siguientes datos registrales: folio real electrónico 00003023, número de trámite 108103, del 23 de marzo de 2022.
- III. Que presenta el Instrumento no. 82,949, del 03 de octubre de 1984, pasado ante la fe del Licenciado Francisco Villalon Igartua, entonces Titular de la Notaría Pública Número 30, con Residencia en el Distrito Federal, por el que se hace constar la constitución de la sociedad mercantil anónima de capital variable, denominada "Inmobiliaria Hattie", S.A. de C.V.; inscrito en el Registro Público del Comercio del Distrito de Cuautitlán bajo el libro primero, sección comercio, partida 131, volumen 3, del 27 de agosto de 1985.
- IV. Que el C. Sergio Rodríguez Zermeño, se identifica con Pasaporte no. G42394292, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con vigencia del 13 de agosto de 2021 al 13 de agosto de 2031.
- V. Que de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Calimaya expide las Licencias de Uso de Suelo expediente 1,416, licencias no. 0038 y 0039, ambas del 25 de abril de 2023, mediante las cuales emite las siguientes normas para el trámite de subdivisión y condominio: zona habitacional de clave (H-200-A), intensidad máxima de construcción: 1.4 veces el área del predio, uso del suelo que se autoriza: habitacional densidad 200 mezcla de usos (H-200-A), Habitacional Densidad 200 Mezcla de usos (H-200-A), NORMAS PARA USO HABITACIONAL, superficie mínima sin construcción: 30%, superficie máxima de construcción que se autoriza: 70%, número de viviendas por lote mínimo: 1.0, altura máxima 6 metros o 2 niveles a partir del nivel de desplante, lote mínimo: 120.00 m², frente mínimo: 7.00 metros, estacionamiento: 2 cajones por vivienda.
- VI. Que Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento del Municipio de Calimaya, Estado de México, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial número 1284, expediente no. 1023, del 02 de diciembre de 2022, para el predio ubicado en calle Fuente de Trevi y Carretera a Calimaya número 3, Localidad San Andrés Ocotlán, Municipio de Calimaya, Estado de México, la cual no señala restricciones absolutas de construcción.
- VII. Que la Dirección de Infraestructura Hidráulica, Obra y Mantenimiento OPDAPAS, Calimaya, mediante oficio No. OPDAPAS/DG/464/2022, del 19 de diciembre de 2022, informa que con base en la revisión del expediente se constató que la empresa "Inmobiliaria Hattie", S.A. de C.V., obtuvo Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje mediante oficio PMC/DDU/61/2022 para 9 viviendas, ambos emitidos el 08 de abril de 2022; así mismo que derivado de la visita realizada, se constató que existe Infraestructura de Agua Potable y Drenaje sobre la calle fuente de Trevi, así como la capacidad de brindar servicios de agua potable para asignar un volumen de 98.49 m³, a través del pozo ubicado en calle Fuente de Neptuno, manzana 5, lote 1, del Conjunto Urbano "Bosque de las Fuentes", Municipio de Calimaya, Estado de México; por lo cual se expide la factibilidad de conexión de Agua y Drenaje.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad, Departamento de Planeación Zona Tenango, expide el oficio número OAS-DPL-ZT-193/2023, del 10 de marzo de 2023, por el cual emite la factibilidad para proporcionar

el servicio de energía eléctrica a “Condominio horizontal habitacional “Pedregal del Bosque II”, “Propiedad de Inmobiliaria Hattie”, en el domicilio Avenida Fuente de Trevi y Carretera a Calimaya no. 3, lote 03 entre Calle Miguel Hidalgo y Paseo de las Yucas, San Andrés Ocotlán, Municipio de Calimaya, Estado de México.

- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Toluca, expidió el certificado de libertad o existencia de gravamen, folio real electrónico 00003023, numero de trámite 120953, del 31 de enero de 2023, en el cual no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- 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 y de conformidad con el artículo 12 fracciones I y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano Capítulo VII “Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa”, numerales 224021000 “Dirección Regional Valle de Toluca”, 224021010 al 224021015 “Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo”, y atendiendo a los artículos 99, 100, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a la empresa denominada “Inmobiliaria Hattie”, S.A. de C.V., la subdivisión en dos lotes del predio de 8,964.01 m², ubicado en calle Fuente de Trevi y carretera a Calimaya no. 3, San Andrés Ocotlán, Municipio de Calimaya, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Lote/Predio	Superficie (m ²)	Uso
LOTE 3	8,964.01	H.200.A

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie (m ²)	Uso	No. de viviendas
LOTE 3-A	6,504.45	HABITACIONAL	21 VIVIENDA
LOTE 3-B	2,459.56	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	8,964.01	HABITACIONAL	22 VIVIENDAS

- SEGUNDO.** Se autoriza a la empresa denominada “Inmobiliaria Hattie”, S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado “Pedregal del Bosque II”, como una unidad espacial integral para que en el Lote 3-A resultante de la subdivisión, con superficie de 6,504.45 m² (Seis mil quinientos cuatro punto cuarenta y cinco metros cuadrados), ubicado en calle Fuente de Trevi y carretera a Calimaya no. 3, San Andrés Ocotlán, Municipio de Calimaya, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintiún áreas privativas para veintiún 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 ²)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	212.50	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	212.50	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	212.50	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	212.50	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	212.50	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	252.53	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	246.87	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	241.21	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	235.55	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	229.89	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	224.23	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	218.57	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	212.92	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	207.26	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	201.60	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 16	195.94	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 17	190.28	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 18	216.61	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 19	298.02	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 20	242.85	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 21	307.89	HABITACIONAL	UNA VIVIENDA
TOTAL	4,784.72	HABITACIONAL	21 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMÚNES

	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
A	VIALIDAD PRIVADA	1,392.03
B	ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C. 1 Y 2)	274.98
C	ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	52.72
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES		1,719.73

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

SUPERFICIE TOTAL DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	4,784.72 m ²
SUPERFICIE DE ÁREAS COMÚNES (INCLUYE 274.98 m ² DE A.V.R.U.C. y 52.72 m ² DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS)	327.70 m ²
SUPERFICIE DE CIRCULACIÓN VEHICULAR	1,392.03 m ²
SUPERFICIE DEL LOTE	6,504.45 m ²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	21
NÚMERO DE VIVIENDAS	21
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

TERCERO. 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 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 en 2 lotes por la cantidad de \$3,911.00 (Tres mil novecientos once pesos 00/100 m.n.).

2. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios 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 \$147,247.52 (Ciento cuarenta y siete mil doscientos cuarenta y siete pesos 52/100 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 a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio No. OPDAPAS/DG/464/2022, del 19 de diciembre 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 a las características del servicio, establecidas por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio no. OAS-DPL-ZT-193/2023, del 10 de marzo 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 Calimaya por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$56,680.82 (Cincuenta y seis mil seiscientos ochenta pesos 82/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$62,348.00 (Sesenta y dos mil trescientos cuarenta y ocho pesos 00/100 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 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.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
9. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
10. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso F), V inciso E) y VI inciso C), 60, 62 fracción IV, 99 y 100 fracción VI, inciso C), 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 Calimaya, Estado de México, un área equivalente a 330.00 m² (TRESCIENTOS TREINTA 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 220.00 m² (DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	22	15.00	330.00 m ²
Estatad		10.00	220.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Calimaya, Estado de México, por un monto equivalente a **\$476,043.29 (Cuatrocientos setenta y seis mil cuarenta y tres pesos 29/100 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.	10.6480 m ²	\$6,583.80	\$70,104.30
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	38.0160 m ²	\$6,912.97	\$262,803.47
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	88.00 m ²	\$493.02	\$43,385.76
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	176.00 m ²	\$566.76	\$99,749.76
TOTAL			\$476,043.29 (Cuatrocientos setenta y seis mil cuarenta y tres pesos 29/100 m.n.).

OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$41,200.72 (Cuarenta y un mil doscientos pesos 72/100 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.	5.50 m ²	\$7,491.04	\$41,200.72 (Cuarenta y un mil doscientos pesos 72/100 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.

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 **\$2,129,556.11 (Dos millones ciento veintinueve mil quinientos cincuenta y seis pesos 11/100 m.n.)**. Dicha garantía **deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva** y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) 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 **\$42,591.12 (Cuarenta y dos mil quinientos noventa y un pesos 12/100 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 **\$2,129,556.11 (Dos millones ciento veintinueve mil quinientos cincuenta y seis pesos 11/100 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 Calimaya 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 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. 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 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.**

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 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
CUARTO.**

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
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 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
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Pedregal del Bosque II", ubicado en calle Fuente de Trevi y carretera a Calimaya no. 3, San Andrés Ocotlán, Municipio de Calimaya, 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.

A u t o r i z a

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/058/2023.
Folio DGOyCU: 2475/2023.
DNSH/VJCB/ASS