

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0022/2023
Fecha de expedición:	13 de febrero del 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRVT/RLTOL/129/2022
Autorización de condominio vertical habitacional de tipo residencial denominado "BIIND METEPEC"	

C. Juan Páez Rodríguez
Priv. 2° Emiliano Zapata, Colonia San Salvador,
municipio de Metepec, Estado de México.
Teléfono: 722 611 6246
Correo electrónico: jhuerta_arq@hotmail.com

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/129/2022, para obtener la autorización de condominio vertical habitacional de tipo residencial, con un total de 28 departamentos para 28 viviendas, con las siguientes características:

Ubicación:	Calle 5 de Mayo y Moctezuma número 1440 norte (por 5 de Mayo) y 1441 norte (por Moctezuma)
Colonia:	La Providencia
Municipio:	Metepec, Estado México.
Superficie:	2,141.06 m ²
Condominio de tipo:	Vertical Habitacional 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, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.35 fracción VI, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre de 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; artículos 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 04 de agosto de 2017; 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 condominio vertical habitacional de tipo residencial, con 28 departamentos para 28 viviendas, denominado "BIIND METEPEC", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/129/2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo mediante la escritura número 6,034, volumen 110, del 24 de marzo del 2022, pasada ante la fe de la Maestra en D. Martha Elba Terrón Mendoza, titular de la Notaría Pública número 146 del Estado de México, con residencia en Metepec, en donde se hace constar el contrato de compraventa que otorga por una parte, como vendedora, la C. Rocío Ruíz Pérez y por otra parte, como comprador, el C. Juan Páez Rodríguez; la cual se encuentra inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico 00180169, numero de trámite 708517, del 28 de julio del 2022.

- III. Que el C. Juan Páez Rodríguez, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2083780426, con vigencia al 2030.
- IV. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, emitió el Acuerdo de autorización número DDUMOP/DUM/CUS/59/2021, del 16 de diciembre del 2021, mediante el cual se autoriza el cambio de densidad de 6 viviendas a 28 departamentos, de lote mínimo de 200.00 m² a 86.00 m², de coeficiente de ocupación de 60% a 84.91%, de coeficiente de utilización de 1.8 veces el área del predio a 3.5 veces el área del predio y de altura de 3 niveles o 13.50 metros a 7 niveles o 25.90 metros y un sótano, para desarrollar departamentos en condominio vertical, en el predio ubicado en la Calle 5 de Mayo y Moctezuma número 1140 norte (por 5 de Mayo) y 1441 norte (por Moctezuma), colonia la Providencia, municipio de Metepec, Estado de México, mismo que cuenta con una superficie de terreno de 2,141.06 m².
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de expediente 4910/2022, del 22 de noviembre del 2022, para el predio ubicado en calle 5 de Mayo y Moctezuma número 1440 norte (por 5 de Mayo) y 1441 norte (por Moctezuma), colonia La Providencia, perteneciente al municipio de Metepec, Estado de México, el cual indica que el predio materia del presente cuenta con frente a vía pública oficialmente reconocida y no tiene restricción absoluta de construcción.
- VI. Que mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1095/2021, del 06 de diciembre de 2021, emitido por el Ing. Noé López Loyola, Director General del Organismo público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Metepec, se emite Dictamen de Factibilidad de agua potable y drenaje, exclusivamente para la lotificación en condominio habitacional para 28 departamentos en 7 niveles en un predio con una superficie de 2,141.06 m², ubicado en la calle 5 de Mayo número 1440 norte (por 5 de Mayo) y 1441 norte (por Moctezuma), colonia La Providencia, municipio de Metepec, Estado de México.
- VII. Que mediante oficio número ZT-DPC-OAS-751/2022, del 01 de septiembre del 2022, expedido por la Oficina de Atención a solicitudes, Zona Toluca de la Comisión Federal de Electricidad, manifiesta que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para la solicitud de nombre "BIIND METEPEC", la cual consiste en un conjunto habitacional vertical de 28 viviendas, ubicado en calle 5 de Mayo número 1440 norte (por 5 de Mayo) y 1441 norte colonia la Providencia, municipio de Metepec, Estado de México.
- VIII. 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 con folio real electrónico 00180169, trámite 731570, del 15 de noviembre del 2022, en el cual no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- IX. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM de los predios que nos ocupan.
- X. Que presentó el plano de distribución de las áreas del condominio en original y medio magnético.
- XI. Que presenta los planos arquitectónicos de los prototipos de cada edificio.
- XII. Que presentó el plano de distribución de las áreas del condominio en original y en medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen el artículo 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, con fundamento en los artículos 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracciones II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), emite el siguiente:

A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza al **C. Juan Páez Rodríguez**, el condominio vertical habitacional de tipo residencial denominado "BIIND METEPEC", como una unidad espacial integral para que en el predio con

superficie de 2,141.06 m² (Dos mil ciento cuarenta y uno punto cero seis metros cuadrados), ubicado en calle 5 de Mayo número 1440 norte (por 5 de Mayo) y 1441 norte (por Moctezuma), colonia la Providencia, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 28 departamentos para 28 viviendas de tipo residencial, conforme a los planos 1/2 y 2/2 de condominio, los cuales forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Predio o lote	Superficie (m ²)	Uso
LOTE ÚNICO	2,141.06	H.333.A

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

Áreas privativas	Superficie (m ²)	Número de viviendas	Superficie total de cajones de estacionamiento (m ²)	No. de cajones de estacionamiento	Total de m ² de área privativa (vivienda + cajones)
Área Privativa 1	180.27	1	25.92	2	206.19
Área Privativa 2	107.44	1	25.92	2	133.36
Área Privativa 3	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 4	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 5	107.44	1	25.92	2	133.36
Área Privativa 6	144.90	1	25.92	2	170.82
Área Privativa 7	144.90	1	25.92	2	170.82
Área Privativa 8	107.44	1	25.92	2	133.36
Área Privativa 9	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 10	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 11	107.44	1	25.92	2	133.36
Área Privativa 12	144.90	1	25.92	2	170.82
Área Privativa 13	144.90	1	25.92	2	170.82
Área Privativa 14	107.44	1	25.92	2	133.36
Área Privativa 15	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 16	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 17	107.44	1	25.92	2	133.36
Área Privativa 18	144.90	1	25.92	2	170.82
Área Privativa 19	144.90	1	25.92	2	170.82
Área Privativa 20	107.44	1	25.92	2	133.36
Área Privativa 21	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 22	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 23	107.44	1	25.92	2	133.36
Área Privativa 24	144.90	1	25.92	2	170.82
Área Privativa 25	247.24	1	25.92	2	273.16
Área Privativa 26	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 27	136.37	1	25.92	2	162.29
Área Privativa 28	247.24	1	25.92	2	273.16
TOTAL	3,912.27	28	725.76	56	4,638.03

CUADRO DE ÁREAS POR NIVEL

SÓTANO		
	CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
ÁREAS PRIVATIVAS	Cajones de estacionamiento (56 cajones en total)	725.76
	SUBTOTAL	725.76
ÁREAS COMUNES	Cajones de estacionamiento de visitas (7 cajones en total)	105.30
	Circulación vertical (elevadores)	30.99
	Circulación peatonal techada	33.30
	Circulación peatonal descubierta	16.90
	Circulación vehicular (incluye acceso vehicular y rampa)	741.91
	Servicios y almacén 1	52.56
	AVRUC permeable 1	15.43
	AVRUC permeable 2	8.29
	AVRUC permeable 3	3.75
	AVRUC permeable 4	72.68
	AVRUC permeable 5	112.83
	Acceso peatonal	13.85
	Caseta	15.12
	Servicios y almacén 2	27.30
SUBTOTAL	1,250.21	
TOTAL SÓTANO		1,975.97

PRIMER NIVEL		
	CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
ÁREAS COMUNES	Circulación peatonal techada	306.98
	Salón de usos múltiples 1	285.72
	Salón de usos múltiples 2	214.76
	Circulación vertical (elevadores)	30.99
	AVRUC 6	34.72
	AVRUC 7	482.93
	Circulación peatonal descubierta	133.55
TOTAL PRIMER NIVEL		1,489.65

SEGUNDO NIVEL		
	CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 1	180.27
	Departamento 2	107.44
	Departamento 3	136.37
	Departamento 4	136.37
	Departamento 5	107.44
	Departamento 6	144.90
SUBTOTAL		812.79
ÁREAS COMUNES	Circulación vertical (elevadores)	30.99
	Circulación peatonal	90.94
	AVRUC 8	55.84
	SUBTOTAL	177.77
TOTAL SEGUNDO NIVEL		990.56

TERCER NIVEL		
	CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 7	144.90
	Departamento 8	107.44
	Departamento 9	136.37
	Departamento 10	136.37
	Departamento 11	107.44
	Departamento 12	144.90
	SUBTOTAL	777.42
ÁREAS COMUNES	Circulación vertical (elevadores)	30.99
	Circulación peatonal	90.94
	SUBTOTAL	121.93
TOTAL TERCER NIVEL		899.35

CUARTO NIVEL		
	CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 13	144.90
	Departamento 14	107.44
	Departamento 15	136.37
	Departamento 16	136.37
	Departamento 17	107.44
	Departamento 18	144.90
	SUBTOTAL	777.42
ÁREAS COMUNES	Circulación vertical (elevadores)	30.99
	Circulación peatonal	90.94
	SUBTOTAL	121.93
TOTAL CUARTO NIVEL		899.35

QUINTO NIVEL		
	CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 19	144.90
	Departamento 20	107.44
	Departamento 21	136.37
	Departamento 22	136.37
	Departamento 23	107.44
	Departamento 24	144.90
	SUBTOTAL	777.42
ÁREAS COMUNES	Circulación vertical (elevadores)	30.99
	Circulación peatonal	90.94
	SUBTOTAL	121.93
TOTAL QUINTO NIVEL		899.35

SEXTO NIVEL		
	CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 25	247.24
	Departamento 26	136.37
	Departamento 27	136.37
	Departamento 28	247.24
	SUBTOTAL	767.22

ÁREAS COMUNES	Circulación vertical (elevadores)	30.99
	Circulación peatonal	65.29
	SUBTOTAL	96.28
TOTAL SEXTO NIVEL		863.50

SEPTIMO NIVEL		
	CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
ÁREAS COMUNES	Circulación vertical (elevadores)	30.99
	Terraza	191.16
	Área de almacenaje 1	47.78
	Área de almacenaje 2	47.78
TOTAL SEPTIMO NIVEL		317.71

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

Superficie total del predio	2,141.06 m ²
Superficie total de áreas privativas	4,638.03 m ²
Superficie total de áreas comunes	3,697.41 m ²
Superficie total de A.V.R.U.C. general	936.92 m ²
Superficie total de A.V.R.U.C. permeable	212.98 m ²
No. de viviendas	28
No. de cajones privativos	56
No. de cajones de visitas	7

SEGUNDO.

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

CONFORME A LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD, LOTE MÍNIMO, COEFICIENTE DE OCUPACIÓN, COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN Y ALTURA	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepéc
Zona:	Habitacional con densidad 333
Clave:	H.333.A
Densidad:	28 departamentos
Lote mínimo autorizado:	86.00 m ²
Coefficiente de ocupación autorizado:	84.91%
Coefficiente de utilización autorizado:	3.50 veces el área del predio.
Altura autorizada:	7 niveles o 25.90 metros y un sótano.

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 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del condominio por las 28 viviendas de tipo residencial, la cantidad de \$145,236.00 (Ciento cuarenta y cinco mil doscientos treinta y seis pesos 00/100 m.n.); una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo 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 115 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del

Gobierno”, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

3. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

4. Con fundamento en lo establecido en los artículos 110 fracción I y II, 115 fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público de conformidad con lo que establezcan los proyectos ejecutivos, las memorias de cálculo y lo que corresponda de acuerdo con la normatividad aplicable; las obras correspondientes al desarrollo serán:

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, 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 rampa, 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 DESCARGA 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/1095/2021, del 06 de diciembre de 2021.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la factibilidad de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad, mediante el oficio número ZT-DPC-OAS-751/2022, del 01 de septiembre del 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 \$20,434.45 (Veinte mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 45/100 m.n.)**, por el tipo habitacional residencial y por el control para el establecimiento del sistema de **alcantarillado pagará la cantidad de \$22,988.75 (Veintidós mil novecientos ochenta y ocho pesos 75/100 m.n.)**.

6. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) 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 9 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 109 fracción I, inciso C) y 115 fracción VI, inciso H), se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante muros no menores a dos puntos veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
8. Con fundamento en lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **NO está obligado** a ceder áreas de donación, ni ejecutar obras de equipamiento urbano.

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

QUINTO Con fundamento en el artículo 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 12 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras, para que termine y entregue las obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano al interior del condominio 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 con los 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las

obras de urbanización, 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 **\$945,469.42 (Novcientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 42/100 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 115 fracción VI, inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$18,909.39 (Dieciocho mil novecientos nueve pesos 39/100 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 **\$945,469.42 (Novcientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 42/100 m.n.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

OCTAVO.

Con fundamento en los artículos 115 fracción VI, inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de 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.

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

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

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

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

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

DÉCIMO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslados de dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y de los planos 1/2 y 2/2 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. El C. Juan Páez Rodríguez, queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en los planos 1/2 y 2/2 de condominio anexos a esta autorización.

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

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

DÉCIMO QUINTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.

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

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M), deberá proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO
NOVENO.**

Deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

VIGÉSIMO.

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

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

Previo al uso y aprovechamiento del predio 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.

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

El presente acuerdo de condominio vertical habitacional de tipo residencial denominado "BIIND METEPEC", ubicado en calle 5 de Mayo y Moctezuma número 1440 norte (por 5 de Mayo) y 1441 norte (por Moctezuma), colonia la Providencia, 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.

**VIGÉSIMO
TERCERO.**

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

**VIGÉSIMO
CUARTO.**

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

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/129/2022
Folio DGOyCU: 0753/2023
DNSH/VJCB/DPM.