

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0108/2022
Fecha de expedición:	15 de noviembre de 2022
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRV/RLTOL/148/2022
Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Sabbia".	

C. Mario Fernando Ruíz Sosa
Calle Vicente Guerrero número 334,
Barrio San Mateo, Metepec, Estado de México.
Teléfono: 722 138 7971
Correo electrónico: gladys-89@gmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/148/2022, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio con trece áreas privativas para trece viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Jaime Nunó número 816 Sur, Lote 10
Loc./Col./Fracc.:	Barrio de Santa Cruz Ocotitlán
Municipio:	Metepec, Estado de México
Superficie:	2,663.68 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional Tipo Medio.

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 XV, 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, 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 a diversas disposiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; 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 solicitud de condominio horizontal habitacional para trece áreas privativas con trece viviendas de tipo medio denominado "Sabbia", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLTOL/148/2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante escritura número 8,818, volumen 123 ordinario, folios 033 al 037, del 12 de agosto de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada María Josefina Santillana Martínez, Titular de la Notaría Pública número 120 del Estado de México, y Notaria del Patrimonio Inmueble Federal, donde se hace constar la protocolización del oficio de autorización

22400105050000T/059/2022, del 30 de junio de 2022, y plano de subdivisión en diez lotes, del inmueble ubicado en la calle Corregidora, número 1456 Poniente, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, en el municipio de Metepec, Estado de México, a solicitud del señor Mario Fernando Ruíz Sosa, la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Toluca (Lote 10), bajo el folio real electrónico 00349809, número de trámite 717346, del 07 de octubre de 2022.

- III. Que presenta la escritura número 8,548, volumen CXVII ordinario, folios 088 y 089, del 09 de febrero de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada María Josefina Santillana Martínez, Titular de la Notaría Pública número 120 del Estado de México y Notaria del Patrimonio Inmueble Federal, donde se hace constar el otorgamiento de los poderes generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, limitados en cuanto a su objeto, que realiza el señor Mario Fernando Ruíz Sosa en favor de los señores Mario Alberto Ruíz Farfán y Gladys Hernández Silva.
- IV. Que el C. Mario Fernando Ruíz Sosa, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral número 4032005442129, con vigencia al año 2022.
- V. Que la C. Gladys Hernández Silva, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral número IDMEX1176500462, con vigencia al año 2024.
- VI. Que presenta el acuerdo de autorización número DDUMOP/DUM/CUS/64/2021, del 22 de diciembre de 2021, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, mediante el cual se autoriza a Mario Fernando Ruíz Sosa el cambio de densidad de 16 a 22 viviendas, lote mínimo de 200.00 metros cuadrados a 120.40 metros cuadrados y frente mínimo de 10.00 metros a 7.00 metros, para subdividir un predio en 10 lotes, y desarrollar un condominio horizontal con 13 viviendas en el lote 10 resultante de la subdivisión, en el predio ubicado en la calle Corregidora número 1456 Poniente, Barrio de Santa Cruz, Santa María Magdalena Ocotitlán, Metepec, Estado de México.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial expediente número 3281/2022, del 05 de septiembre de 2022, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción por la calle Jaime Nunó, que da frente al predio materia de este acuerdo, al cual le corresponde el número oficial 816 Sur, Lote 10 (según documento de propiedad), Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México.
- VIII. Que la Dirección General de OPDAPAS Metepec, mediante el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1153/2021, del 10 de diciembre de 2021, emitió el Dictamen de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje Sanitario exclusivamente para el cambio de densidad para subdivisión en 10 lotes y condominio horizontal de tipo medio para 13 viviendas en el lote 10 de la subdivisión, para el predio ubicado en calle Corregidora número 1456 Poniente, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, Metepec, 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 gravámenes, bajo folio real electrónico 00349809, trámite número 728348, del 13 de octubre de 2022, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- X. Que la Comisión Federal de Electricidad, Jefatura del Departamento de Planeación Zona Tenango, mediante oficio OAS-DPL-ZT-690/2022, del 07 de octubre de 2022, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a "condominios Terra", en el domicilio calle Jaime Nunó número 816 Sur, Lote 10, colonia Santa Cruz Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México.
- XI. Que presenta 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.
- XII. Que presentó el plano del sembrado de prototipos del condominio en original y medio magnético.
- XIII. Que presenta el plano de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código

Administrativo del Estado de México y con fundamento en los artículos 10 fracción XXVI, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al C. Mario Fernando Ruíz Sosa, el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Sabbia", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 2,663.68 m² (Dos mil seiscientos sesenta y tres punto sesenta y ocho metros cuadrados), ubicado en la calle Jaime Nunó número 816 Sur, Lote 10, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar trece áreas privativas para trece viviendas, conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m ²)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	120.40	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	120.40	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	120.40	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	120.40	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	141.65	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	170.02	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	125.53	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	124.71	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	123.88	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	123.06	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	122.24	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	121.42	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 13	215.67	HABITACIONAL	1
TOTAL	1,749.78	HABITACIONAL	13 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
"A" VIALIDAD PRIVADA	588.62
"B" ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN	238.92
"C" ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	56.50
"D" CASETA DE VIGILANCIA	6.00
"E" CUARTO DE BASURA	11.25
"F" CUARTO DE MÁQUINAS (CISTERNA)	6.80
"G" SUBESTACIÓN Y MEDIDORES	5.81
TOTAL	913.90

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,749.78 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	913.90 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	2,663.68 m ²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	13
NÚMERO DE VIVIENDAS	13
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	4

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

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepec
Zona:	Habitacional con densidad 333
Clave:	H.333.A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Lote mínimo y frente mínimo:	Hasta 120.40 m² de superficie mínima y hasta 7.00 metros de frente mínimo
Superficie máxima de desplante:	60% de la superficie total de cada área privativa
Superficie mínima sin construir:	40% de la superficie total de cada área privativa
Altura máxima:	3 niveles o 13.50 metros a partir del desplante
Densidad:	Trece
Intensidad máxima de construcción:	1.80 veces la superficie del predio
Cajones de estacionamiento:	1 cajón por vivienda

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$18,762.90 (Dieciocho mil setecientos sesenta y dos pesos 90/100 m.n.); una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en los artículos 108 fracción VI, inciso A) y 114 fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

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

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;

- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el Dictamen de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje Sanitario, emitido con el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1153/2021, del 10 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 OAS-DPL-ZT-690/2022, del 07 de octubre de 2022.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$17,684.65 (Diecisiete mil seiscientos ochenta y cuatro pesos 65/100 m.n.), por el tipo habitacional medio y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$19,145.56 (Diecinueve mil ciento cuarenta y cinco pesos 56/100 m.n.).
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
 - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
 - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
 - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
 - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
 - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
 - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
 - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.

8. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso, de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

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 realicen, terminen y entreguen dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

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

SEXTO. Con fundamento en los artículos 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 **\$716,992.82 (Setecientos dieciséis mil novecientos noventa y dos pesos 82/100 m.n.)**. Dicha garantía **deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva** y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SÉPTIMO. Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$14,339.86 (Catorce mil trescientos treinta y nueve pesos 86/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (Dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$716,992.82 (Setecientos dieciséis mil novecientos noventa y dos pesos 82/100 m.n.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

OCTAVO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Metepec una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años,

los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo 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 sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de condominio.

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

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

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

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

DÉCIMO PRIMERO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo con lo establecido por el artículo 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO SEGUNDO. 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. Mario Fernando Ruíz Sosa, 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 condominio anexo a esta autorización.

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

**DÉCIMO
CUARTO.**

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

**DÉCIMO
QUINTO.**

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

**DÉCIMO
SEXTO.**

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

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo medio denominado "Sabbia", ubicado en calle Jaime Nunó número 816 Sur, Lote 10, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO
NOVENO.**

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

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

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
P. Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca.
Expediente: DRVT/RLTOL/148/2022.
Folio DGOyCU: 6149/2022.
DNSH/VJCB/EEZ.