

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS FLORENTINO DEL TORO MAGAÑA, FLORENTINO ALEJANDRO DEL TORO ROJAS, RODRIGO DEL TORO ROJAS, JOSÉ ANTONIO MEJÍA HERRERA, MARTINA MÓNICA LÓPEZ GAONA, MIRIAM JAQUELINE MEJÍA LÓPEZ, MÓNICA ALEJANDRA MEJÍA LÓPEZ Y LUIS ANTONIO MEJÍA LÓPEZ, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "AURIKA VERTICAL", UBICADO EN CALLE SAN MIGUEL NÚMERO 432 SUR (ANTERIOR 426 SUR), BARRIO DE SAN MIGUEL, EN EL MUNICIPIO DE METEPEC, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0094/2023
Fecha de expedición:	01 de agosto de 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRVT/RLTOL/083/2023
Autorización de condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Aurika Vertical".	

**C.C. Florentino del Toro Magaña,
Florentino Alejandro del Toro Rojas,
Rodrigo del Toro Rojas, José Antonio
Mejía Herrera, Martina Mónica López
Gaona, Miriam Jaqueline Mejía López,
Mónica Alejandra Mejía López y Luis
Antonio Mejía López
Domicilio: Calle Vicente Guerrero,
número 334, Barrio San Mateo,
municipio de Metepec, Estado de México.
Teléfono: 722 138 79 71
Correo electrónico: gladys-89@outlook.es**
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/083/2023, para obtener la autorización de condominio vertical habitacional de tipo medio, con un total de 28 departamentos para 28 viviendas, con las siguientes características:

Ubicación:	Calle de San Miguel número oficial 432 Sur (anterior 426 Sur).
Localidad:	Barrio de San Miguel.
Municipio:	Metepec, Estado México.
Superficie:	2,873.09 m ²
Condominio de tipo:	Vertical Habitacional 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 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 4 fracciones I y IV, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 12 fracción I, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial la "Gaceta de Gobierno", el 21 de diciembre del 2022, 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, 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" el 29 de septiembre de 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que presentan formato único de condominio vertical habitacional de tipo medio, para 28 departamentos con 28 viviendas, denominado "Aurika Vertical", según consta en la documentación que se encuentra registrada en

el expediente número **DRV/RLTOL/083/2023**, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II. Que acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo mediante la escritura número 8,122, volumen CVII, folios 123 al 127, del 14 de abril de 2021, pasada ante la fe de la Licenciada en Derecho 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 22400101040000T/0005/2021, del 10 de marzo de 2021, y plano de fusión de dos predios y subdivisión en dos lotes, de los inmuebles ubicados en la calle sin nombre, número 426 Sur, barrio de San Miguel, en el municipio de Metepec, Estado de México, a solicitud de los señores Florentino del Toro Magaña, Florentino Alejandro del Toro Rojas, Rodrigo del Toro Rojas, José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López Gaona, Miriam Jaqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López y Luis Antonio Mejía López, todo ellos representados en ese acto por la señorita Gladys Hernández Silva; la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, bajo los folios reales electrónicos 00345970 y 00345971, número de trámite 639857, del 04 de junio de 2021.
- III. Que presentan el instrumento número 34,719, volumen ordinario 1,485, del 06 de octubre de 2020, pasado ante la fe del Doctor en Derecho Carlos César Augusto Mercado Villaseñor, Titular de la Notaría Pública número 87 del Estado de México, mediante el cual se hace constar el poder general para pleitos, cobranzas y actos de administración general en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, que otorgan los señores José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López Gaona, Miriam Jacqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López, Luis Antonio Mejía López, Florentino del Toro Magaña y Florentino Alejandro del Toro Rojas, por su propio derecho y en representación de Rodrigo del Toro Rojas, a favor de Gladys Hernández Silva.
- IV. Que el C. Florentino del Toro Magaña se identifica con credencial para votar número IDMEX1704287065, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2028.
- V. Que el C. Florentino Alejandro del Toro Rojas se identifica con credencial para votar número IDMEX1762002703, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2028.
- VI. Que el C. Rodrigo del Toro Rojas se identifica con credencial para votar número IDMEX1530204401, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2026.
- VII. Que el C. José Antonio Mejía Herrera, se identifica con credencial para votar número IDMEX1535767888, expedida por el Instituto Nacional Electoral a con vigencia al 2026.
- VIII. Que la C. Martina Mónica López Gaona se identifica con credencial para votar número IDMEX1956748806, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2029.
- IX. Que la C. Miriam Jaqueline Mejía López, se identifica con credencial para votar número IDMEX1963763641, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2029.
- X. Que la C. Mónica Alejandra Mejía López, se identifica con credencial para votar número IDMEX2026192358, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2030.
- XI. Que el C. Luis Antonio Mejía López se identifica con credencial para votar número IDMEX1899757880, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2029.
- XII. Que la C. Gladys Hernández Silva se identifica con credencial para votar número IDMEX1176500462, expedida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al 2024.
- XIII. Que presentan el acuerdo de autorización número DDUMOP/DUM/CUS/24/2021, del 03 de agosto de 2021, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas del ayuntamiento de Metepec, mediante el cual se autoriza a Florentino del Toro Magaña, Florentino Alejandro del Toro Rojas, Rodrigo del Toro Rojas, José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López Gaona, Miriam Jacqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López y Luis Antonio Mejía López, el cambio de densidad de 08 viviendas a 28 departamentos, de lote mínimo de 200.00 metros cuadrados a 126.50 metros cuadrados, de coeficiente de utilización de 2.1 VAP a 2.12 VAP, y de altura de 3 niveles o 13.50 metros a 5 niveles o 18.00 metros, para desarrollar departamentos en condominio vertical, en el predio ubicado en San Miguel número 432 Sur (anterior 426 Sur) Barrio de San Miguel, Metepec, Estado de México.

- XIV.** Que presentan el oficio número DDUyM/SPU/2703/2022, folio 1302/2022, CUS/135/2021, del 26 de julio de 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec emite prórroga del acuerdo de autorización número DDUMOP/DUM/CUS/24/2021, emitido el 03 de agosto del año 2021.
- XV.** Que presentan la constancia de alineamiento y número oficial, número de expediente 1033/2023, del 17 de febrero de 2023, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec, para el predio que nos ocupa, el cual no cuenta con restricciones absolutas de construcción por la calle de San Miguel que da frente al predio, y le corresponde el número oficial 432 Sur (anterior 426 Sur), barrio de San Miguel, municipio de Metepec, Estado de México.
- XVI.** Que presentan el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0751/2023, expediente de factibilidad número 081/2018, del 12 de julio de 2023, otorgado por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Metepec, mediante el cual se emite la actualización del dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, con número de expediente 081/2023, para la lotificación vertical de tipo medio para 28 viviendas en el predio ubicado sobre la calle San Miguel número 432 Sur, colonia Barrio de San Miguel, municipio de Metepec, Estado de México.
- XVII.** Que presentan el oficio número ZT-DPC-OAS-16/2023, del 10 de enero de 2023, otorgado por la Jefatura de Oficina Atención a Solicitudes, Zona Toluca, de la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, mediante el cual se emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a "Condominio Vertical Aurika", ubicado en calle San Miguel, número 432 Sur, barrio de San Miguel, Metepec, Estado de México.
- XVIII.** 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 00345971, trámite 764578, del 24 de mayo de 2023, en el cual no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XIX.** Que presentó el plano de distribución de las áreas del condominio en original y medio magnético.
- XX.** Que presenta los planos arquitectónicos de los prototipos de cada edificio.
- XXI.** 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 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a los C.C. Florentino del Toro Magaña, Florentino Alejandro del Toro Rojas, Rodrigo del Toro Rojas, José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López Gaona, Miriam Jaqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López y Luis Antonio Mejía López, el condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Aurika Vertical", como una unidad espacial integral para que en el lote con superficie de 2,873.09 m² (Dos mil ochocientos setenta y tres punto cero nueve metros cuadrados), ubicado en calle San Miguel número 432 Sur (anterior 426 Sur), Barrio de San Miguel, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 28 departamentos para 28 viviendas de tipo medio en 1 edificio conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

PREDIO	SUPERFICIE EN M ²	USO
Lote 2	2,873.09	HABITACIONAL

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	DEPARTAMENTO		CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO		CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO		BODEGA		TOTAL DEL ÁREA PRIVATIVA
	No.	m ²	No.	m ²	No.	m ²	No.	m ²	
1	1	127.57	25	12.50	26	12.50	1	3.30	155.87
2	2	145.56	55	10.44	56	10.44	2	3.21	169.65
3	3	145.56	27	12.50	28	12.50	3	3.30	173.86
4	4	136.51	29	12.50	30	12.50	4	4.62	166.13
5	5	136.51	53	12.50	54	12.50	5	3.30	164.81
6	6	145.56	51	12.50	52	12.50	6	3.21	173.77
7	7	145.56	3	12.50	4	12.50	7	3.30	173.86
8	8	127.57	1	12.50	2	12.50	8	3.30	155.87
9	9	127.57	21	12.50	22	12.50	9	3.21	155.78
10	10	145.56	23	12.50	24	12.50	10	3.30	173.86
11	11	145.56	31	12.50	32	12.50	11	4.62	175.18
12	12	136.51	33	12.50	48	12.50	12	3.30	164.81
13	13	136.51	49	12.50	50	12.50	13	3.21	164.72
14	14	145.56	46	12.50	47	12.50	14	3.30	173.86
15	15	145.56	7	12.50	20	12.50	15	3.30	173.86
16	16	127.57	5	12.50	6	12.50	16	3.21	155.78
17	17	127.57	16	12.50	17	12.50	17	3.30	155.87
18	18	145.56	18	12.50	19	12.50	18	4.62	175.18
19	19	145.56	34	12.50	35	12.50	19	3.30	173.86
20	20	136.51	36	12.50	37	12.50	20	3.21	164.72
21	21	136.51	44	12.50	45	12.50	21	3.30	164.81
22	22	145.56	42	12.50	43	12.50	22	3.30	173.86
23	23	145.56	10	12.50	11	12.50	23	3.21	173.77
24	24	127.57	8	12.50	9	12.50	24	3.30	155.87
25	25	145.56	14	12.50	15	12.50	25	4.62	175.18
26	26	145.56	38	12.50	39	12.50	26	7.06	177.62
27	27	145.56	40	12.50	41	12.50	27	6.89	177.45
28	28	145.56	12	12.50	13	12.50	28	7.06	177.62
TOTAL		3,913.44	-----	347.94	-----	347.94	-----	108.16	4,717.48

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

CUADRO DE ÁREAS EN PLANTA BAJA

ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE (m ²)
Circulación Vehicular	1,260.44
Pasillos y/o banquetas	201.72
Cubo de escalera	12.22
Cubo de elevador 1	5.50
Cubo de elevador 2	5.50
Estacionamiento de visitas "E.V." (12 cajones)	125.28
Caseta de vigilancia	7.20
Cuarto de máquinas	10.22
Cuarto de basura	8.40
Subestación	5.49
Áreas verdes y recreativas de uso común	448.09
Subtotal de áreas comunes	2,090.06
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m ²)
Bodegas (1 a 25)	87.15
Estacionamiento (56 cajones)	695.88
Subtotal de áreas privadas	783.03
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES	2,873.09

CUADRO DE ÁREAS EN EL NIVEL 1 (N1)

ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE (m ²)
Pasillos	83.11
Cubo de escalera	12.22
Cubo de elevador 1	5.50
Cubo de elevador 2	5.50
Subtotal de áreas comunes	106.33

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m ²)
Depto. 1	127.57
Depto. 2	145.56
Depto. 3	145.56
Depto. 4	136.51
Depto. 5	136.51
Depto. 6	145.56
Depto. 7	145.56
Depto. 8	127.57
<i>Subtotal de áreas privativas</i>	1,110.40
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES	1,216.73

CUADRO DE ÁREAS EN EL NIVEL 2 (N2)

ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE (m ²)
Pasillos	83.11
Cubo de escalera	12.22
Cubo de elevador 1	5.50
Cubo de elevador 2	5.50
<i>Subtotal de áreas comunes</i>	106.33
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m ²)
Depto. 9	127.57
Depto. 10	145.56
Depto. 11	145.56
Depto. 12	136.51
Depto. 13	136.51
Depto. 14	145.56
Depto. 15	145.56
Depto. 16	127.57
<i>Subtotal de áreas privativas</i>	1,110.40
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES	1,216.73

CUADRO DE ÁREAS EN EL NIVEL 3 (N3)

ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE (m ²)
Pasillos	83.11
Cubo de escalera	12.22
Cubo de elevador 1	5.50
Cubo de elevador 2	5.50
<i>Subtotal de áreas comunes</i>	106.33
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m ²)
Depto. 17	127.57
Depto. 18	145.56
Depto. 19	145.56
Depto. 20	136.51
Depto. 21	136.51
Depto. 22	145.56
Depto. 23	145.56
Depto. 24	127.57
<i>Subtotal de áreas privativas</i>	1,110.40
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES	1,216.73

CUADRO DE ÁREAS EN EL NIVEL 4 (N4)

ÁREAS COMUNES		SUPERFICIE (m²)
Pasillos		95.88
Cubo de escalera		12.22
Cubo de elevador 1		5.50
Cubo de elevador 2		5.50
Gimnasio		260.08
Spa uso común		242.38
Subtotal de áreas comunes		621.56
ÁREAS PRIVATIVAS		SUPERFICIE (m²)
Depto. 25		145.56
Depto. 26		145.56
Depto. 27		145.56
Depto. 28		145.56
Bodegas (26 a 28)		21.01
Subtotal de áreas privadas		603.25
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES		1,224.81

CUADRO DE ÁREAS AZOTEA

ÁREAS		SUPERFICIE (m²)
Superficie sin uso		1,226.53
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS		28
TOTAL DE VIVIENDAS		28
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS		56
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS		12

SEGUNDO.

Las áreas privadas 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:	De transición con densidad 333	
Clave:	H.333.ZT	
Uso del suelo que se autoriza:	Cambio de densidad de 8 viviendas a 28 departamentos, de lote mínimo de 200.00 metros cuadrados a 126.50 metros cuadrados, de coeficiente de utilización de 2.1 VAP a 2.12 VAP, y de altura de 3 niveles a 13.50 metros a 5 niveles o 18.00 metros, para desarrollar un condominio vertical.	
Lote mínimo autorizado:	Departamentos 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21 y 24:	126.50 m²
	Departamentos 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 27 y 28:	142.26 m²
Superficie de desplante:	70% de la superficie total de cada área privada	
Superficie sin construir:	30% de la superficie total de cada área privada	
Altura:	5 niveles o 18.00 metros a partir del nivel de banqueta	
Densidad:	28 departamentos.	
Coefficiente de utilización:	2.12 veces el área del predio	

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del condominio; por las 28 viviendas de tipo medio, la cantidad de \$43,570.80 (Cuarenta y tres mil quinientos setenta pesos 80/100 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.– Deberán 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/0751/2023, expediente de factibilidad número 081/2018, del 12 de julio de 2023.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.- Deberán 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 Jefatura de Oficina Atención a Solicitudes, Zona Toluca, de la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, mediante el oficio número ZT-DPC-OAS-16/2023, del 10 de enero de 2023.

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 \$20,565.75 (Veinte mil quinientos sesenta y cinco pesos 75/100 m.n.)** y por el control para el establecimiento del sistema de **alcantarillado pagará la cantidad de \$22,264.66 (Veintidós mil doscientos sesenta y cuatro pesos 66/100 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 **\$574,843.48 (Quinientos setenta y cuatro mil ochocientos cuarenta y tres pesos 48/100 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, pagarán al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$11,496.87 (Once mil cuatrocientos noventa y seis pesos 87/100 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 **\$574,843.48 (Quinientos setenta y cuatro mil ochocientos cuarenta y tres pesos 48/100 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, pagarán 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 sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de condominio.

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

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

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

DÉCIMO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslados 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 del plano único de condominio.

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

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

DÉCIMO TERCERO. Los C.C. Florentino del Toro Magaña, Florentino Alejandro del Toro Rojas, Rodrigo del Toro Rojas, José Antonio Mejía Herrera, Martina Mónica López Gaona, Miriam Jaqueline Mejía López, Mónica Alejandra Mejía López y Luis Antonio Mejía López, quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en el plano único de condominio.

Del mismo modo, con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso N), deberán 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, los titulares de la presente autorización deberán 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 sus titulares 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), deberán 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, deberán 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.**

Deberán 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 sus titulares 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 tipo medio denominado "Aurika Vertical", ubicado en calle San Miguel número 432 Sur (anterior 426 Sur), Barrio de San Miguel, 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/083/2023.
Folio DGOyCU: 4516/2023.
DNSH/VJCB/EEZ.