

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**Al margen Escudo del Estado de México.**

Número de autorización:	22400105050000T/0069/2023
Expediente:	DRVT/RLTOL/013/2023
Fecha de expedición:	19 de junio de 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México.
Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Paseo Jurica".	

"Diseños de Jalisco", S.A. de C.V. y**C. Martha Moreno Villa.****Domicilio: Calle Geranios 12B, Izcalli Cuauhtémoc 1,****Municipio de Metepec, Estado de México.****Teléfono: 55 80 25 12 62 / 44 33 95 01 78****Correo electrónico: arq.menchaca.residenciales@gmail.com****P r e s e n t e s:**

En atención a su solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/013/2023, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio con veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Emiliano Zapata número 840 Sur
Colonia:	Llano Grande
Municipio:	Metepec, Estado de México
Superficie:	7,043.37 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional de 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, XV y XXVI, 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 del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", numerales 224021000 "Dirección Regional Valle de Toluca", 224021010 al 224021015 "Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo"; y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para veintinueve áreas privativas con veintinueve viviendas de tipo medio denominado "Paseo Jurica", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/013/2023, 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 42,742, volumen 2,342, folios del 136 al 140, del 11 de marzo de 2022, pasada ante la fe del Lic. Víctor Alfonso Varela Velazco, Notario Público No. 103 del Estado de México, mediante la cual se hace constar la protocolización del oficio de autorización de fusión y plano a solicitud de la empresa denominada "Diseños de Jalisco", S.A. de C.V. y la C. Martha Moreno Villa, ambas representadas por la C. Martha Estela Liévano Moreno, con número de autorización

22400105050000T/0061/2021, del 22 de diciembre del 2021, del predio con superficie de 7,043.37 m², ubicado en Emiliano Zapata número 840 sur, colonia Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico 00348987, número de trámite 695502, del 13 de junio de 2022.

- III. Que presenta escritura número 11,088, volumen CCCLXXVI, del 11 de noviembre del 2008, pasada ante la fe del Lic. Carlos Armando Magaña Martínez, Notario Público No. 102 y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en la ciudad de Morelia, Estado de Michoacán, mediante la cual se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada “Diseños de Jalisco” S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 394572, del 13 de marzo del 2009.
- IV. Que mediante escritura pública número 45,207, volumen 2,480, del 10 de junio del 2021, pasada ante la fe del Licenciado Octavio Peña Miguel, Titular de la Notaría Pública No. 52, con residencia en la ciudad de Morelia, Estado de Michoacán de Ocampo, mediante el cual se hace constar los poderes que otorga la persona moral denominada “Diseños de Jalisco” S.A. de C.V., representada por las C.C. Martha Moreno Villa y Martha Estela Liévano Moreno, en su carácter de Presidente y Tesorero del Consejo de Administración, a favor de los C.C. Martín Menchaca Ariza y/o Martha Laura Ortiz Calderón.
- V. Que la C. Martha Moreno Villa, se identifica con credencial para votar número IDMEX2160252743, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2031.
- VI. Que la C. Martha Estela Liévano Moreno, se identifica con pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos, número G21217195, con vigencia hasta el 23 de junio de 2026.
- VII. Que el C. Martín Menchaca Ariza, se identifica con credencial para votar número IDMEX2181701284, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2031.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano, del H. Ayuntamiento Constitucional de Metepec, mediante acuerdo de autorización DDUyM/CUS/002/2023, folio CUS/137/2021, del 16 de enero del 2023, emitió cambio de densidad de lote mínimo, frente mínimo, coeficiente de utilización para desarrollar un condominio horizontal con 29 viviendas a favor de “Diseños de Jalisco”, S.A. de C.V, en dos predios fusionados, ubicados en Emiliano Zapata No. 840 sur, Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de México, en el cual se indica que el predio se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con un uso de suelo Habitacional, Zona Distrito Urbano Vertical, clave H333H/H200V.
- IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano, del H. Ayuntamiento de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial, expediente número 4544/2022, del 24 de octubre de 2022, en la que se no se aprecia ninguna restricción absoluta de construcción por la calle que da frente al predio materia de este acuerdo, al cual le corresponde el número oficial 840 sur, de la calle Emiliano Zapata, colonia Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de México.
- X. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Metepec, mediante oficio no. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0593/2023, del 29 de mayo del 2023, emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios de agua potable y drenaje sanitario, exclusivamente para la fusión de dos lotes y un condominio habitacional para 29 viviendas, en el inmueble ubicado sobre la calle Emiliano Zapata No. 840 sur, Colonia Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de México.
- XI. 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, folio real electrónico 00348987, trámite 744299, del 24 de enero de 2023, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XII. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, Zona Toluca, mediante oficio número ZT-DPC-OAS-004/2023, del 20 de enero de 2023, otorga la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para 29 viviendas denominado extraoficialmente “Paseo Jurica”, ubicado en la calle Emiliano Zapata No. 840 sur, colonia Llano Grande, Metepec, Estado de México.

- XIII.** Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM el cual contiene las medidas y superficie del inmueble, mismo que se entrega impreso y en formato digital.
- XIV.** Que presentó el plano del sembrado de prototipos del condominio en original y medio magnético.
- XV.** Que presentó 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, con fundamento en los artículos 113 y 114 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 la **sociedad denominada “Diseños de Jalisco”, S.A de C.V. y a la C. Martha Moreno Villa**, el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado “Paseo Jurica”, como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 7,043.37 m² (Siete mil cuarenta y tres punto treinta y siete metros cuadrados), ubicado en calle Emiliano Zapata número 840 sur, colonia Llano Grande, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintinueve áreas privativas para veintinueve 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

ÁREAS PRIVATIVA	SUPERFICIE (m ²)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	157.70	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 16	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 17	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 18	152.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 19	161.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 20	161.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 21	161.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 22	161.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 23	161.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 24	161.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 25	161.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

ÁREA PRIVATIVA 26	161.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 27	163.21	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 28	171.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 29	171.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	4,538.91	HABITACIONAL	29 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A.V.R.U.C." (1)	16.74
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A.V.R.U.C." (2)	24.01
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A.V.R.U.C." (3)	3.48
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A.V.R.U.C." (4)	98.66
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A.V.R.U.C." (5)	6.52
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A.V.R.U.C." (6)	296.94
CONCENTRACIÓN DE MEDIDORES DE CFE "A.P.S." (1)	6.47
CONTENEDORES DE BASURA "A.P.S." (2)	8.33
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO "C.E.V."	88.86
CASETA DE VIGILANCIA "C.V."	10.95
VIALIDAD PRIVADA	1,943.50
TOTAL	2,504.46

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	4,538.91 m ²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,943.50 m ²
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "C.E.V."	88.86 m ²
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "A.V.R.U.C." (1, 2, 3, 4, 5, 6)	446.35 m ²
CASETA DE VIGILANCIA "C.V."	10.95 m ²
CONCENTRACIÓN DE MEDIDORES DE CFE Y CONTENEDORES DE BASURA "A.P.S." (1, 2)	14.80 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	7,043.37 m ²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	29
NÚMERO DE VIVIENDAS	29
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	6

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:	Distrito Urbano Vertical
Clave:	H333H/H200V
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Densidad:	29 viviendas
Lote mínimo en m ² :	Lotes 1 al 15: 152.00 m² Lotes 16 al 18: 153.90 m² Lotes 19 al 26: 161.50 m² Lote 27: 163.21 m² Lote 28 y 29: 171.02 m²
Coefficiente de ocupación autorizado:	70%

Frente mínimo autorizado:	Lotes 1 al 15: 8.00 m Lotes 16 al 18: 8.10 m Lotes 19 al 26: 8.50 m Lote 27: 8.59 m Lote 28 y 29: 9.00 m
Coeficiente de utilización autorizado:	2.1 v.a.p.
Cajones de Estacionamiento (Uso Habitacional):	Con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano

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 \$45,126.90 (Cuarenta y cinco mil ciento veintiséis pesos 90/100 m.n.); una vez que realice 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 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente ante Notario Público del Estado de México e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

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, emitido con el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0593/2023, del 29 de mayo de 2023.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la Factibilidad de servicios emitido por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio No. ZT-DPC-OAS-004/2023, del 20 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, pagará al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$50,416.87 (Cincuenta mil cuatrocientos dieciséis pesos 87/100 m.n.), por el tipo medio y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$54,581.74 (Cincuenta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 74/100 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 deberán presentar a la autoridad correspondiente cuando les 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.
 10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso D), V inciso D) y VI inciso B), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondientes al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a **493.00 m² (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **87.00 m² (OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Estas obligaciones deberán cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	29	17.00	493.00 m ²
Estatad		3.00	87.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Metepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$627,511.61 (Seiscientos veintisiete mil quinientos once pesos 61/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	14.0360 m ²	\$6,583.80	\$92,410.22

Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	50.1120 m ²	\$6,912.97	\$346,422.75
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	116.00 m ²	\$493.02	\$57,190.32
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	232.00 m ²	\$566.76	\$131,488.32
TOTAL			\$627,511.61 (Seiscientos veintisiete mil quinientos once pesos 61/100 m.n.).

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$54,310.07 (Cincuenta y cuatro mil trescientos diez pesos 07/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 250.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.25 m ²	\$7,491.04	\$54,310.07 (Cincuenta y cuatro mil trescientos diez pesos 07/100 m.n.).

Estas obligaciones deberán cumplirse en un término que no podrá exceder de dieciocho meses contados a partir de la fecha de notificación del inicio de obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGCEM) y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Libro Quinto y su Reglamento del Código Administrativo del Estado de México, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

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 **\$2,940,606.91 (Dos millones novecientos cuarenta mil seiscientos seis pesos 91/100 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 **\$58,812.14 (Cincuenta y ocho mil ochocientos doce pesos 14/100 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 \$2,940,606.91 (Dos millones novecientos cuarenta mil seiscientos seis pesos 91/100 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 sustitativos 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

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

DÉCIMO**TERCERO.**

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de 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 de tipo medio denominado "Paseo Jurica", ubicado en calle Emiliano Zapata número 840 sur, colonia Llano Grande, 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
Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca
Expediente: DRVT/RLTOL/013/2023
Folio DGOyCU: 3459/2023
DNSH/VJCB/NFHB